



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 17ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1108346-58.2019.8.26.0100
Autos :- Alienação Judicial de Bens
Requerente :- Alexandre Kiyoshi Saiki
Requerido :- Allan Hatsuiti Saiki

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	11
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
III.1	Terreno	13
III.2	Benfeitorias	15
III.2.i	Residência	15
III.2.ii	Cobertura	41
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	46
IV.1	Método Evolutivo	46
IV.2	Método Comparativo	48
IV.3	Tratamento por fatores.....	50
IV.4	Zonas de características homogêneas	53
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	54

IV.6	Grau de precisão.....	55
IV.7	Método Ross/Heidecke	56
V	AVALIAÇÃO	59
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	59
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	59
V.1	Fatores Homogeneizantes	71
V.1.i	Grau de Precisão	75
V.1.ii	Grau de Fundamentação:.....	76
V.2	Valor do Terreno	78
V.3	Valor da Benfeitoria	79
V.3.i	Residência	80
V.3.ii	Cobertura	81
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	82
VI.1	Grau de Fundamentação	83
VII	QUESITOS FORMULADOS	84
VIII	PELOS REQUERIDOS, ÀS FLS. 132/134	84
IX	ENCERRAMENTO	88

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 Penaforte, Nº 31 - Vila Paulistana, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 39.346, junto ao 15º Cartório 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°27'4.53"S**
- ✓ Longitude :- **46°35'46.09"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

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



Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais



Abastecimento de água



Sistema de esgotos sanitários



Rede de iluminação pública



Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) km do imóvel avaliando



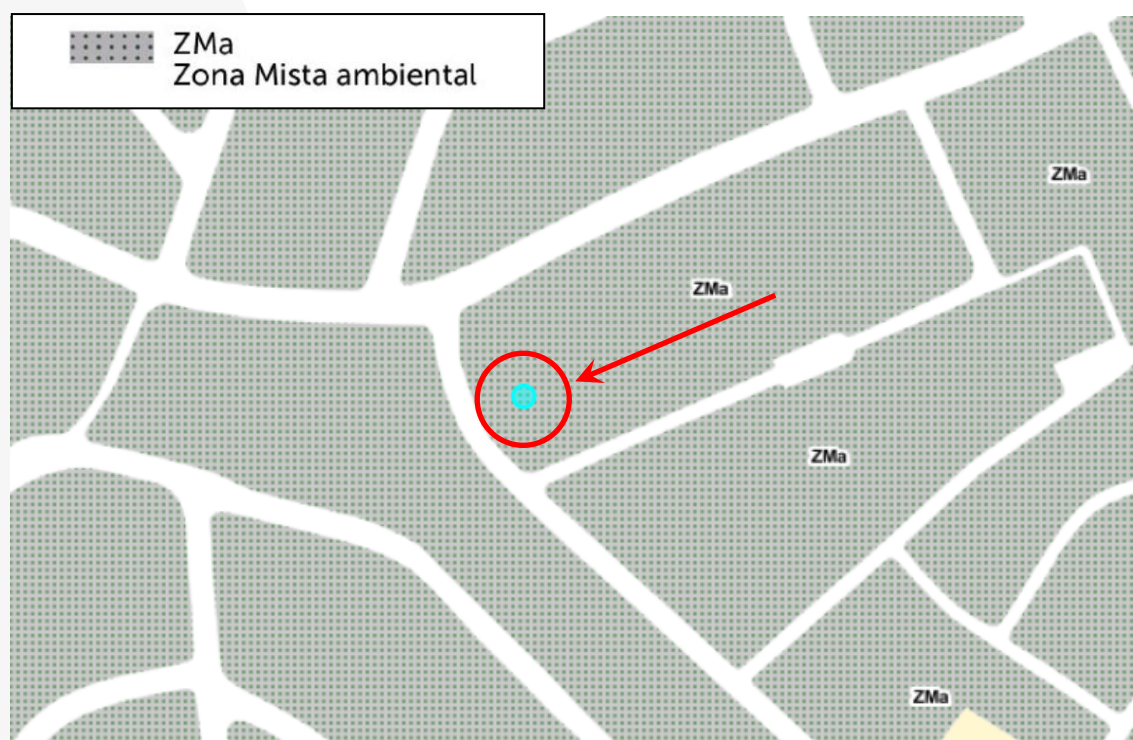


Acima e abaixo, temos tomadas da Rua Penaforte, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via



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 **ZMa, Zona Mista Ambiental** na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.

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	20	1.000	150	20.000
		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				
	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, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo. Abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de 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 (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		Frete (i)	Fundos e Laterais		
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	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	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

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 Penaforte, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 180,00 m²
 Topografia Plana
 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 Penaforte.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 39.346, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 19/26, a qual vem descrita a seguir:

"(...)Um prédio residencial sob Nº 51, de Rua 06, Jardim Paulistano, 22º Subdistrito Tucuruvi, e seu respectivo terreno, de forma irregular, situado à 18,50 metros da esquina formada pela rua Seis com a Passagem Particular Dois, do lado direito de quem da Rua Seis vai para a Estrada do Vieira, mede de frente para a Rua Seis, 7,50 metros, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 26,80 metros do lado esquerdo mede 24,90 metros e, nos fundos mede 7,50 metros, encerrando a área de 180,00 metros quadrados, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Caio Xavier da Silveira (...)".

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados)**.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 02 (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples;

- Idade aparente

40 (quarenta) anos

- Área construída

214,97 m² (duzentos e quatorze metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”

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.

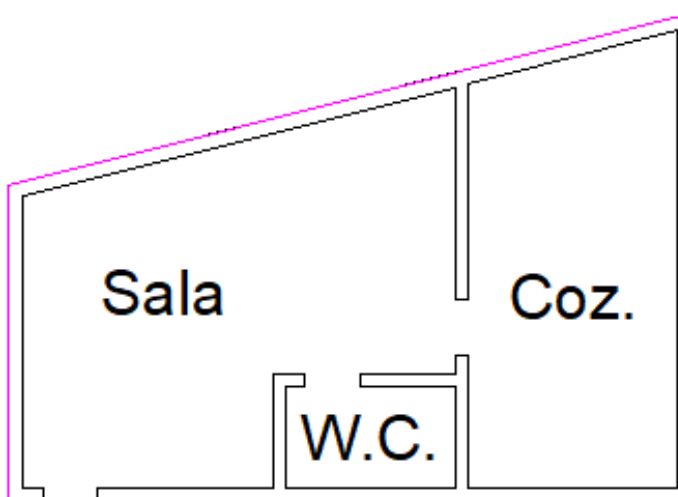
O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://bit.ly/3qUY5Og>

A Edificação possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:

- Casa dos Fundos - Pavimento térreo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Garagem

A garagem apresenta piso em ardósia, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, e portão em ferro.



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

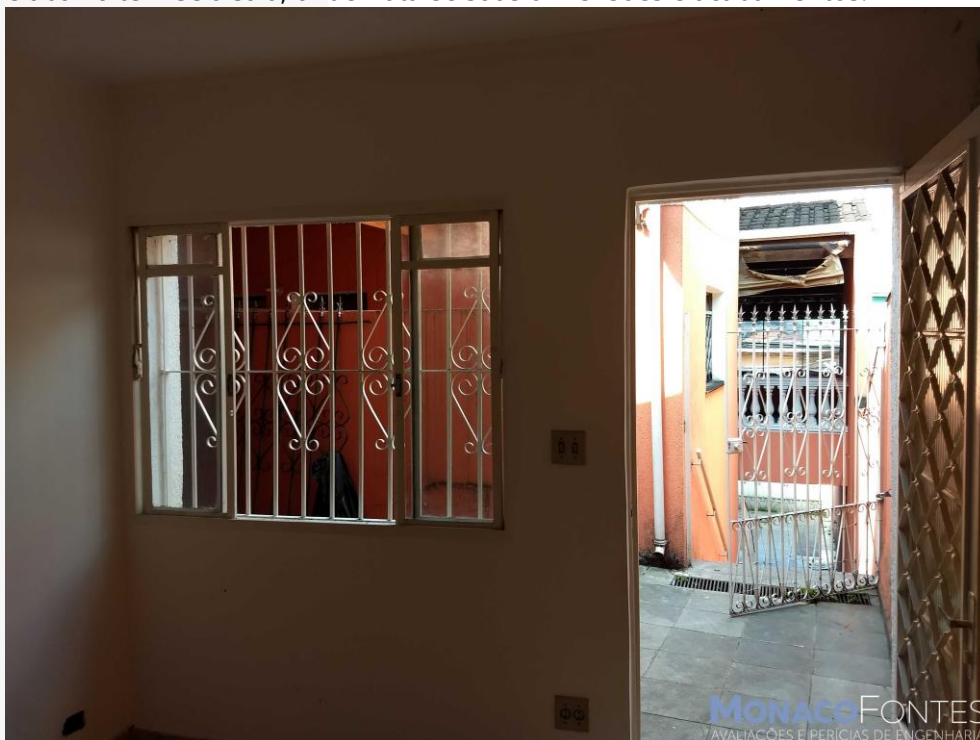


Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, e janela e porta em ferro e vidro.



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

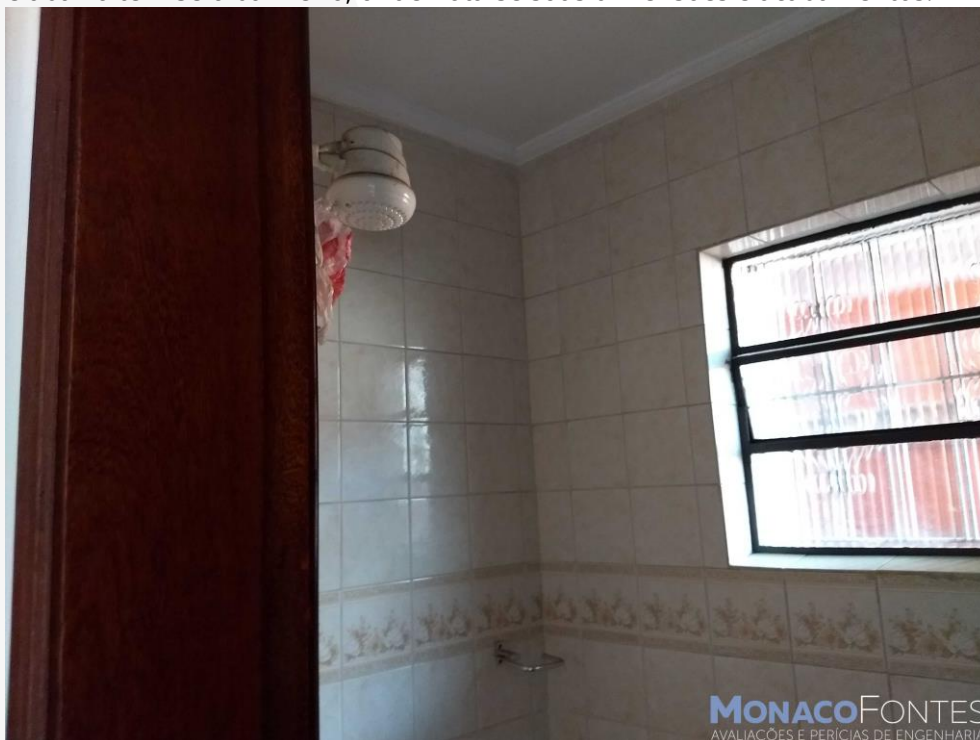


Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



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



Cozinha

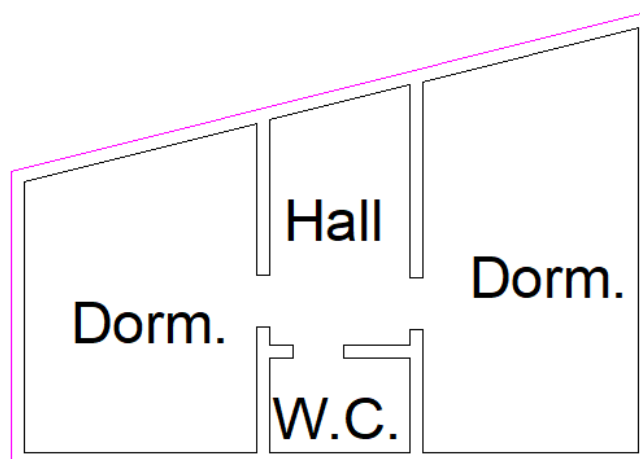
A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em ferro e vidro, e portas em ferro, vidro e madeira.



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



- Pavimento Superior:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



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





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



Banheiro

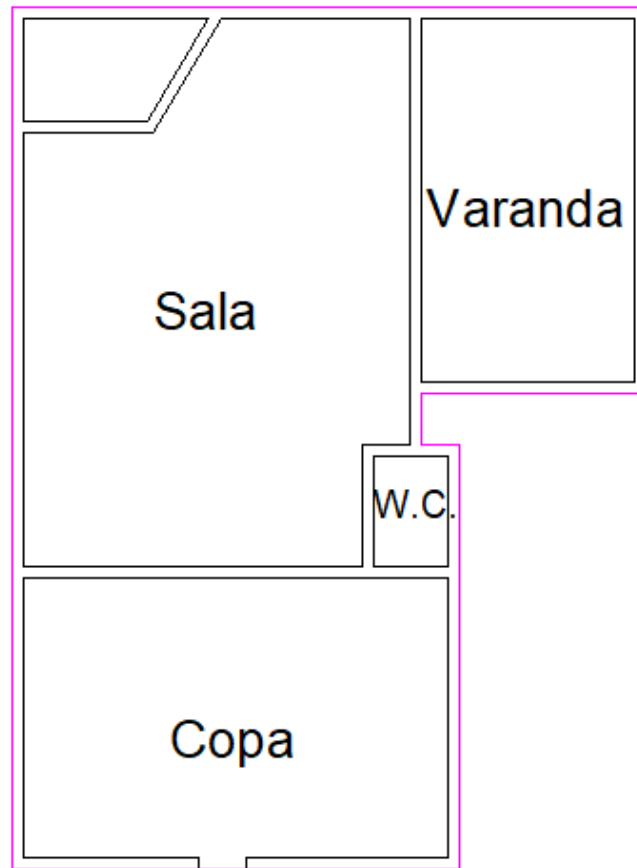
O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



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



- Casa Principal: Pavimento Térreo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.

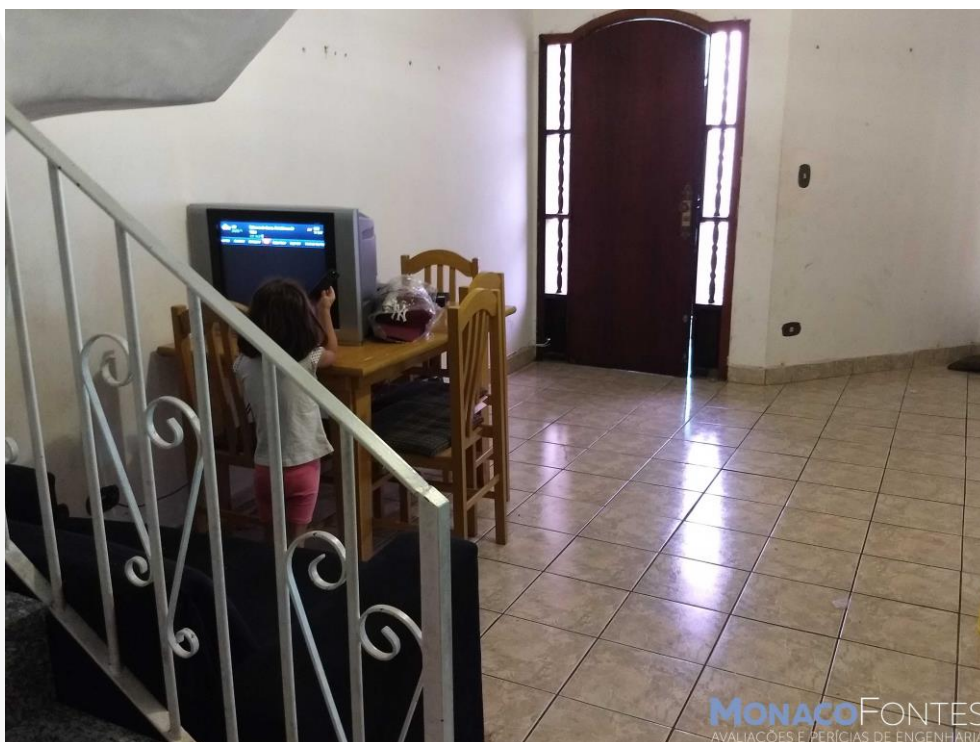


Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta, piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, e porta em madeira e vidro.

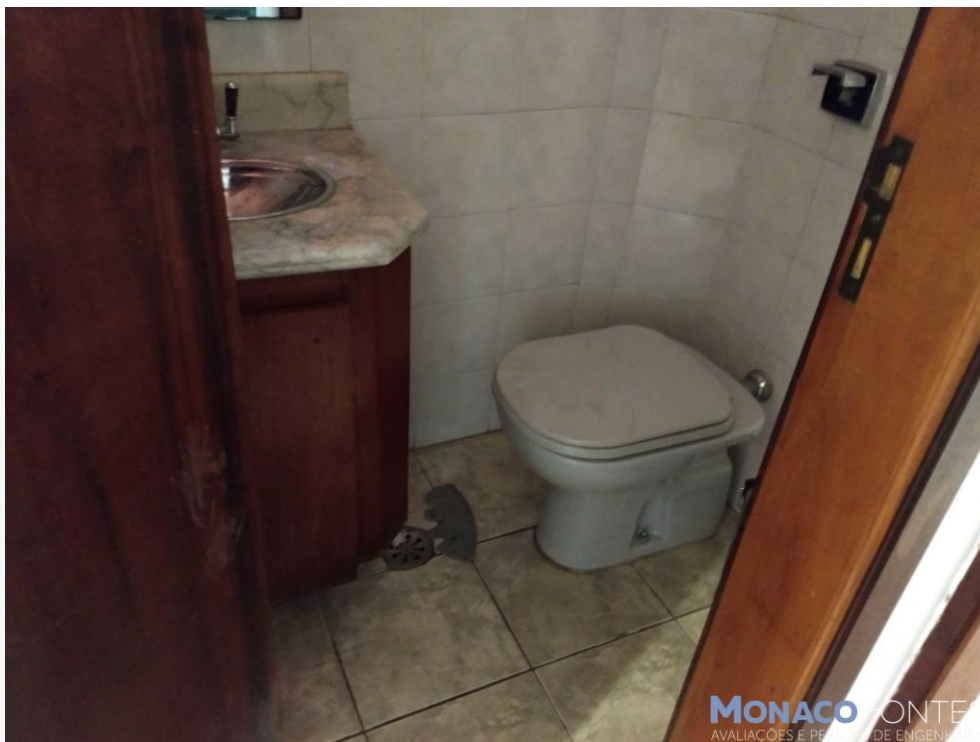


Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



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



Varanda

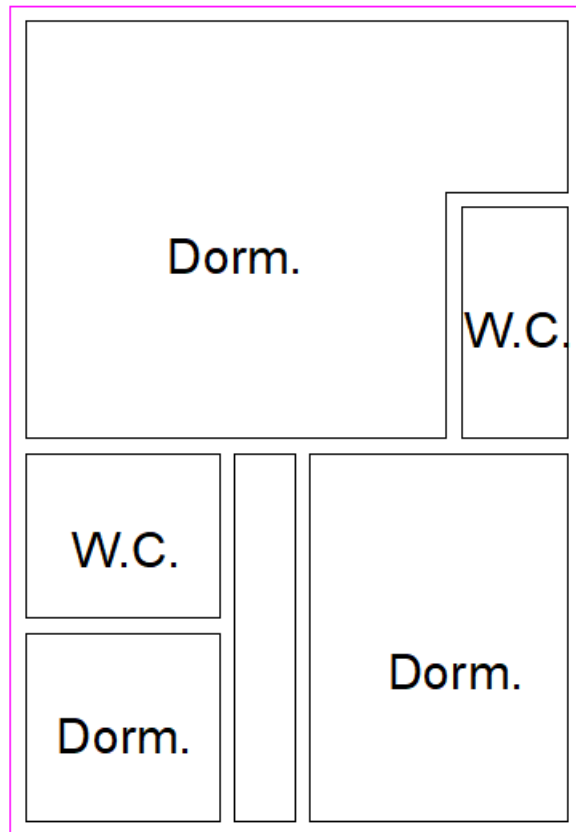
A varanda apresenta piso em ardósia, paredes revestidas com massa fina pintada com pintura sobre textura, teto em telhas de madeira, e janela em alumínio e vidro.



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



Casa Principal: Pavimento Superior:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Dormitório

O Avaliando dispõe de 03 (três) dormitórios, os quais apresentam piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janelas em madeira, ferro e vidro, e portas em madeira.



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





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





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

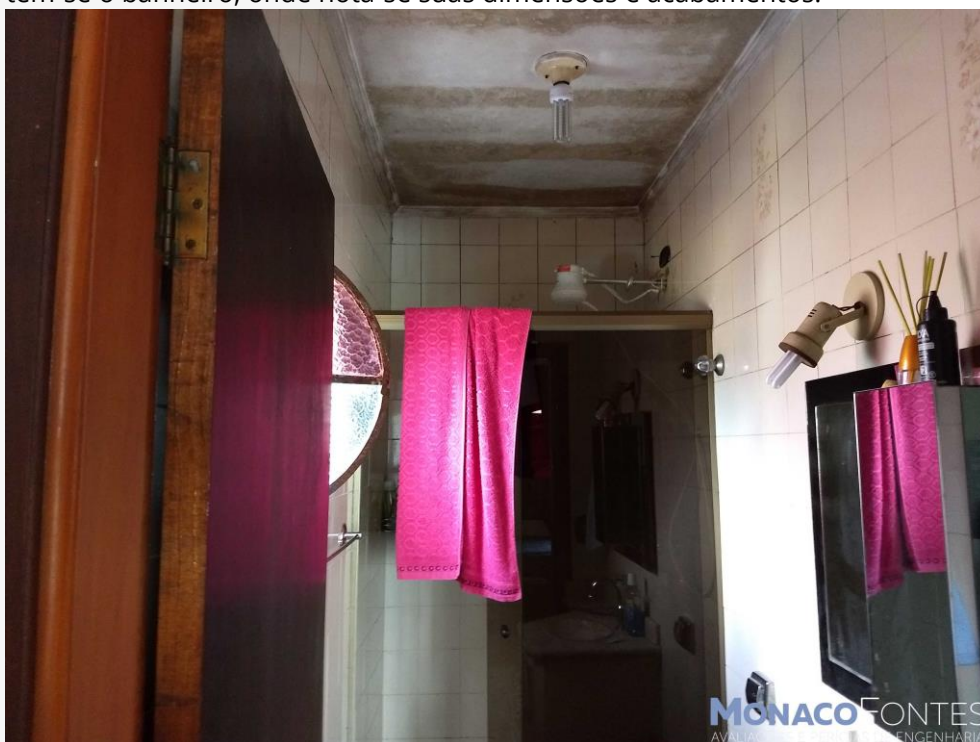


Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



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



Banheiro

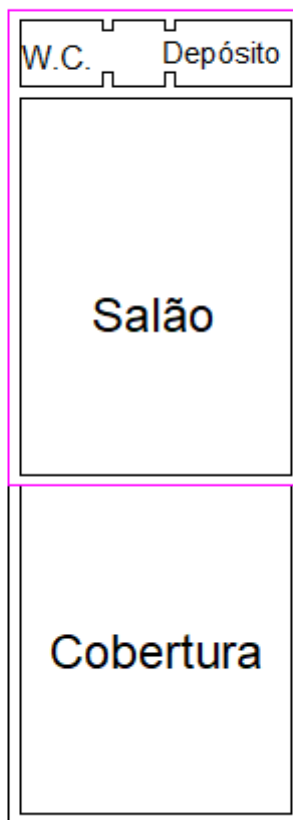
O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, e porta em madeira.



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



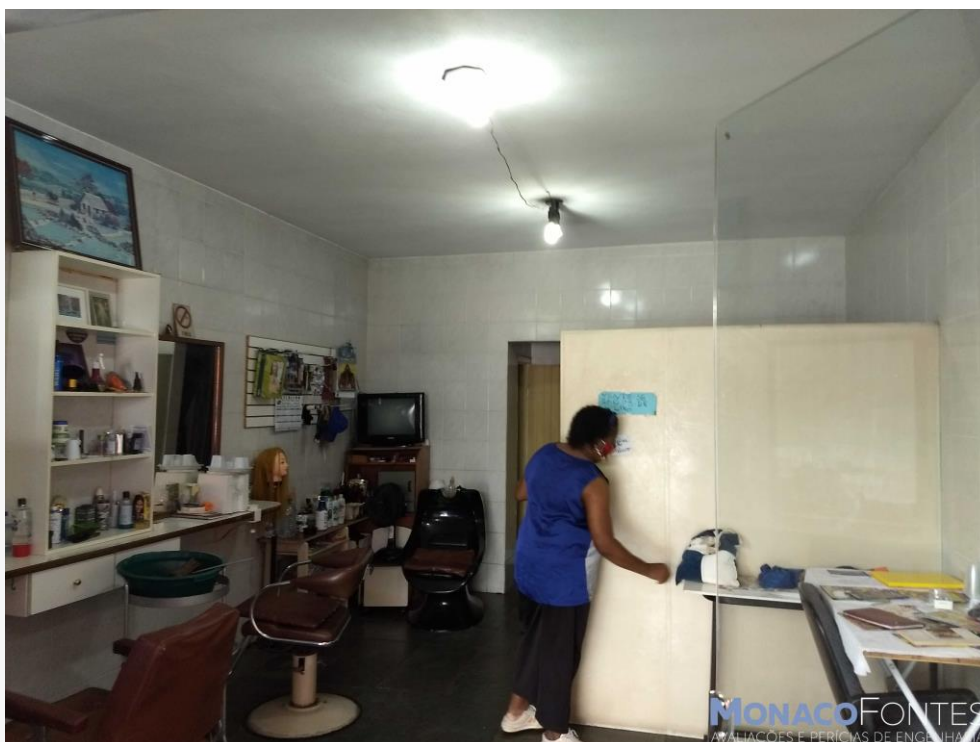
- Salão:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Salão

O salão apresenta piso em ardósia, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e porta de metal de enrolar.



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



Depósito

O depósito apresenta piso em ardósia, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta em divisórias de Eucatex.



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



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



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



III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

Estado de conservação

Entre Regular E Necessitando Reparos Simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

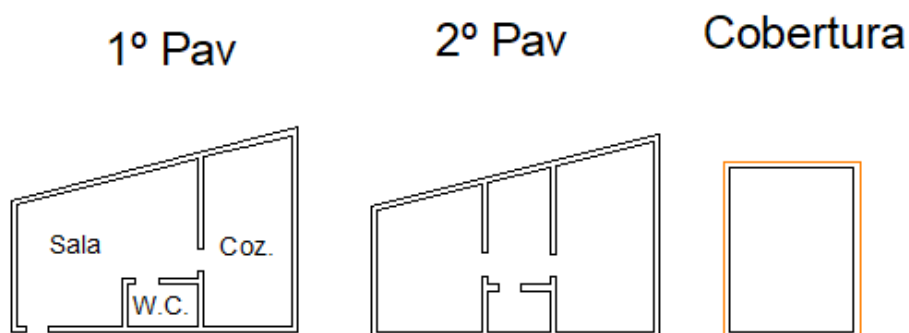
- Área construída

36,09 m² (trinta e seis metros quadrados e nove decímetros quadrados) –
de acordo com 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.”.

A cobertura possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Cobertura

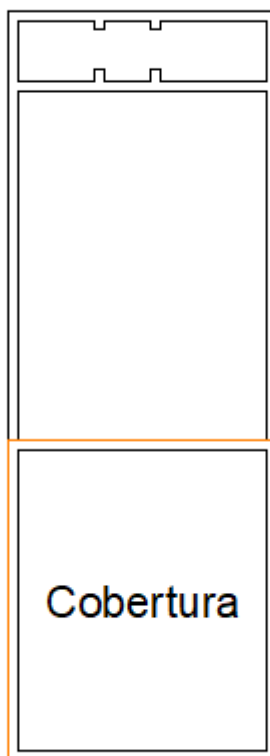
A Cobertura apresenta piso em ardósia, paredes revestidas com massa fina pintada e teto em telhas de fibrocimento.



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



A cobertura possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Cobertura

A Cobertura apresenta piso parcialmente em concreto e ardósia, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e em concreto, teto em telhas de fibrocimento e portão em ferro.



Acima e abaixo tem-se a cobertura, 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 Obsoletismo 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:

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

Para P_e superior a $3 P_{ma}$, 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):

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

- 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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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 I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais		
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Regular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1')				
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1')				

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal 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

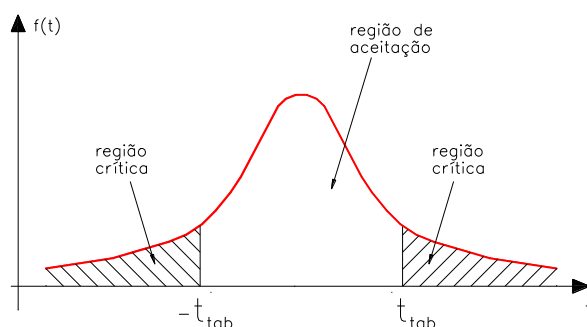
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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/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.

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.

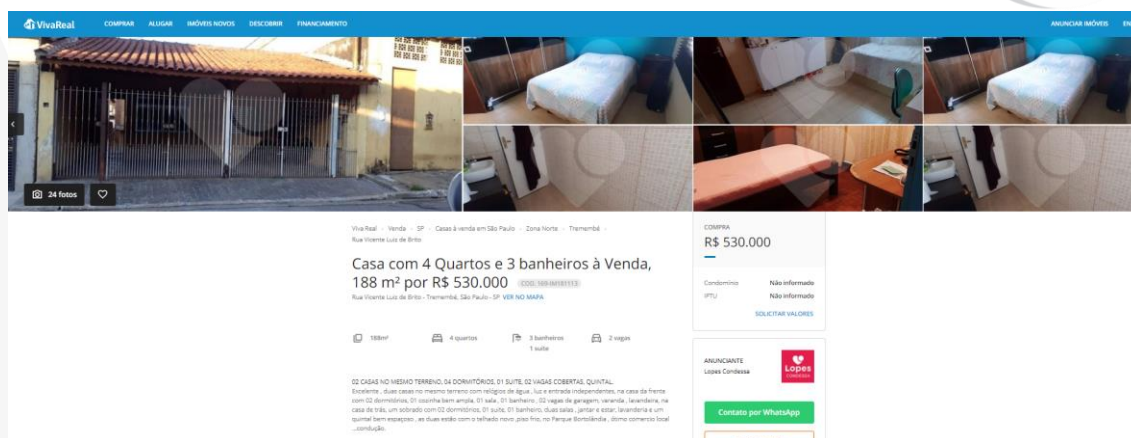
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



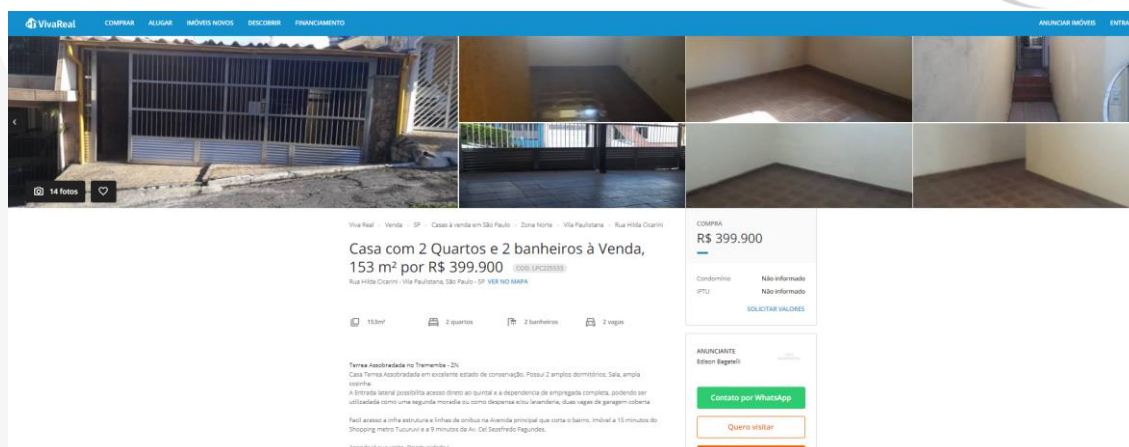
Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Vicente Luiz de Brito, 305</u>		Ofertante: <u>Lopes Condessa</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Lopes Condessa</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Bortolândia</u>		Telefone: <u>(11) 2971-4600</u> Data: <u>jan/21</u>			
IF: <u>341</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tremembe-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-188m2-venda-RS530000-id-2505282086/</u>			
Setor: <u>198</u> Quadra: <u>88</u>					
Lat: <u>23°27'10.45"S</u> Long: <u>46°35'45.75"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 188,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 7,50m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 25,07m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	183,62m²	30	Especial Coberturas Simples	38,90m²	15
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	D	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,637	R = 20		K = 0,316	R = 10	
Foc: 0,709218164			Foc: 0,384346563		
Fator - ponderação do padrão: 1,497			Fator de ponderação do padrão: 0,142		
R8N: R\$ 1.538,49/m²			R8N: R\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 299.927,52			R\$ 3.266,30		
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\$ 1.538,49/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 530.000,00			R\$ 1.206,42/m²		



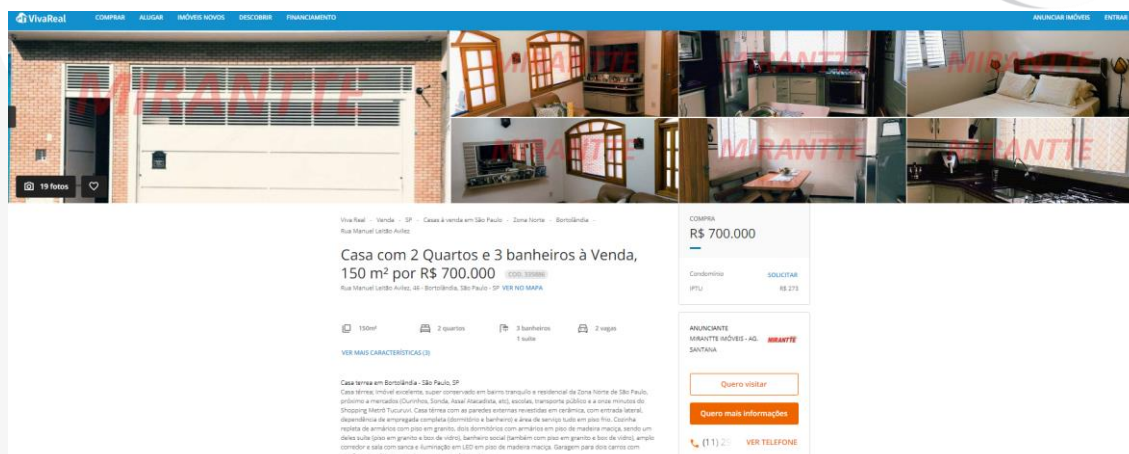
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Hilda Cicarini, 104</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Paulistana</u> IF : <u>325</u> Setor <u>198</u> Quadra <u>67</u> Lat <u>23°27'4.35"S</u> Long <u>46°35'42.50"O</u>		Ofertante: <u>Edison Bagatelli</u> Informante: <u>Edison Bagatelli</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98258-6326</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-paulistana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-153m2-venda-RS399900-id-2474050176/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 154,00m² Testada Principal (m) : 7,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 22,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	107,00m²	30	
Classe de Conservação	D		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,637	R = 20		
Foc:		0,709218164	
Fator - ponderação do padrão:		1,743	
R8N:		R\$ 1.538,49/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 203.495,91		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.602,96	
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\$ 1.538,49/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 399.900,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.258,45/m²	



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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Manuel Leitão Avilez, 46</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bortolândia</u> IF : <u>438</u> Setor <u>198</u> Quadra <u>88</u> Lat <u>23°27'17.86"S</u> Long <u>46°35'43.35"O</u>		Ofertante: <u>MIRANTE IMÓVEIS - AG. SANTANA</u> Informante: <u>MIRANTE IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2971-7963</u> Data: <u>jan/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS700000-id-2482266198/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 188,00m² Testada Principal (m) : 7,50m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 25,07m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	154,00m²	20	
Classe de Conservação	C		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,792	R = 20		
Foc:	0,833970928		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 425.610,18		VALOR DA CONSTRUÇÃO 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\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 700.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.459,52/m²	



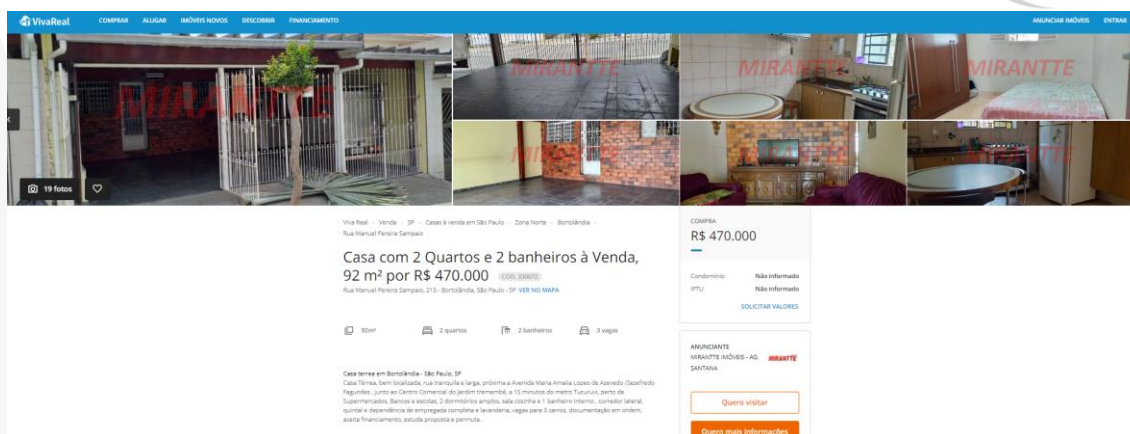
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Rua João Dias Cerqueira, 22</u>		Ofertante: <u>MIRANTE IMÓVEIS - AG. SANTANA</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>MIRANTE IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Bortolândia</u>		Telefone: <u>(11) 2971-7963</u> Data: <u>jan/21</u>			
IF: <u>363</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS580000-id-68813190/</u>			
Setor: <u>198</u> Quadra: <u>117</u>					
Lat: <u>23°27'21.48"S</u> Long: <u>46°35'46.83"Q</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 192,00m²		Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 8,50m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 22,59m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	143,00m²	30	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	0	
Termo	médio	2	Termo	0	
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,637	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,709218164			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 2,154			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.538,49/m²			R8N: R\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 336.090,52			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\$ 1.538,49/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 580.000,00			R\$ 1.270,36/m²		



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

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Manuel Pereira Sampaio, 215</u>		Ofertante: <u>MIRANTE IMÓVEIS - AG. SANTANA</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>MIRANTE IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Bortolândia</u>		Telefone: <u>(11) 2971-7963</u> Data: <u>jan/21</u>			
IF: <u>395</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS470000-id-2461134351/</u>			
Setor: <u>198</u> Quadra: <u>117</u>					
Lat: <u>23°27'22.76"S</u> Long: <u>46°35'44.74"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 184,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal			
Testada Principal (m): 8,00m		Médio			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Profundidade Equivalente (m): 23,00m		Localização na Quadra: Meio			
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	109,00m²	30	Especial Coberturas Simples	53,40m²	10
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3	Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,637	R = 20		K = 0,609	R = 10	
Foc: 0,709218164			Foc: 0,648325		
Fator - ponderação do padrão: 1,743			Fator de ponderação do padrão: 0,071		
R8N: R\$ 1.538,49/m²			R8N: R\$ 1.538,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 207.299,58			R\$ 3.781,70		
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\$ 1.538,49/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 470.000,00			R\$ 1.407,17/m²		



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

V.1 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\$ 924,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/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\$ 924,50/m ²	7,50	1,06	54,75	0,06	R\$ 979,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²	7,00	1,07	73,85	0,07	R\$ 1.072,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²	7,50	1,06	64,39	0,06	R\$ 1.151,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²	8,50	1,03	31,99	0,03	R\$ 1.000,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/m ²	8,00	1,05	52,56	0,05	R\$ 1.204,30/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\$ 924,50/m ²	188,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 924,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²	154,00	1,07	65,92	0,07	R\$ 1.064,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²	188,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.087,18/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²	192,00	1,05	50,38	0,05	R\$ 1.018,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/m ²	184,00	1,04	49,03	0,04	R\$ 1.200,76/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\$ 924,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 924,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 998,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.087,18/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 968,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.151,73/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 924,50/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 924,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 998,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.087,18/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 968,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.151,73/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\$ 924,50/m ²	0,96	-37,96	-0,04	R\$ 886,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 998,77/m ²	1,01	6,15	0,01	R\$ 1.004,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.087,18/m ²	0,75	-275,52	-0,25	R\$ 811,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 968,28/m ²	0,90	-96,03	-0,10	R\$ 872,25/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.151,73/m ²	0,83	-198,27	-0,17	R\$ 953,46/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, 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, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

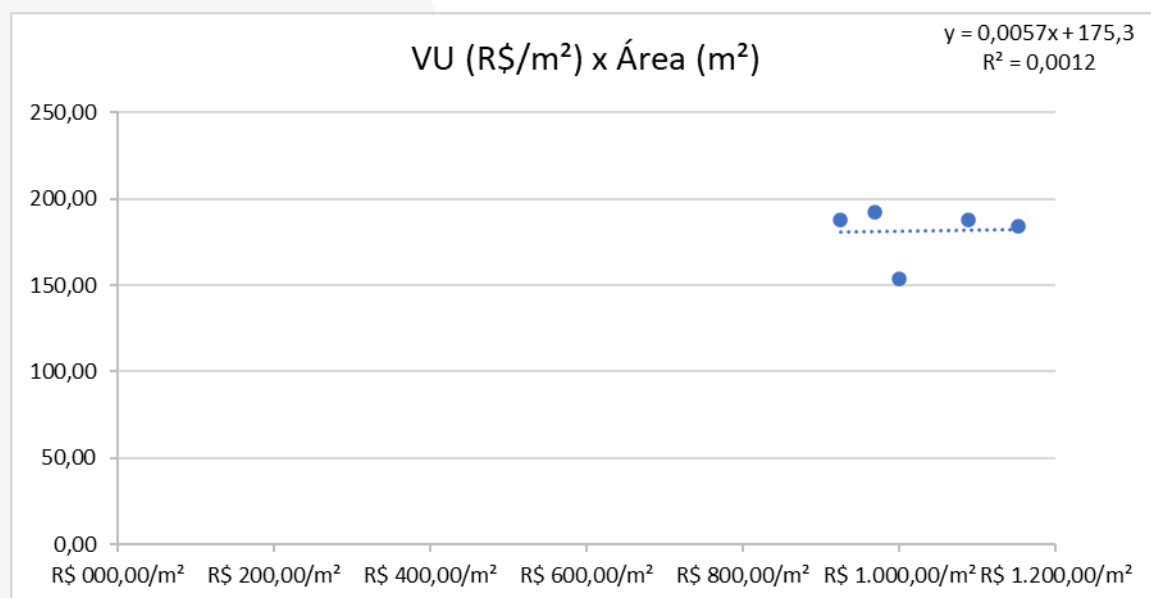


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,0012), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exercem influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Janeiro de 2021**.

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\$ 941,30/m ²
2	R\$ 1.144,69/m ²
3	R\$ 876,05/m ²
4	R\$ 954,62/m ²
5	R\$ 1.055,06/m ²
média	R\$ 994,34/m²
desvio	R\$ 105,68/m²
CV	11%
Linferior	R\$ 696,04/m²
Lsuperior	R\$ 1292,65/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\$ 994,34/m² (Novecentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.1.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\$ 994,34/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 105,68/m²	
Erro-Padrão		72,46	
IC(significância=20%)	R\$ 921,88/m²	< VUmed <	R\$ 1066,81/m²
Amplitude do IC		15%	
Grau III			

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

V.1.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 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	924,50	941,30	1,02
2	998,77	1.144,69	1,15
3	1.087,18	876,05	0,81
4	968,28	954,62	0,99
5	1.151,73	1.055,06	0,92

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:

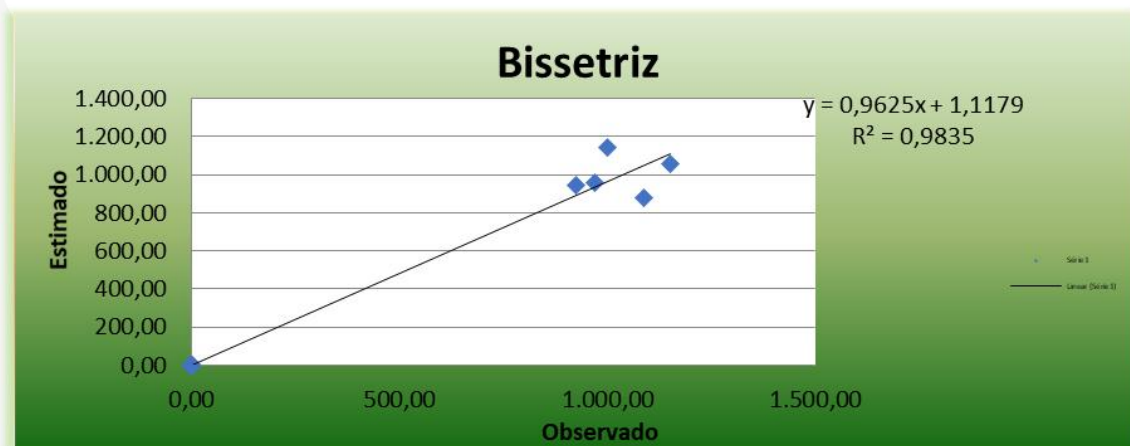


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 VILA PAULISTANA - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 994,34/m^2$$

(Novecentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2021

V.2 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	180,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 994,34 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
7,5m	1,059223841	0,059223841
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
24,00m	1,020620726	0,020620726
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
180,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 920,82/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 165.747,73

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:

$V_T = R\$ 165.747,73$

**(Cento e Sessenta e Cinco Mil, Setecentos e Quarenta e Sete
Reais e Setenta e Três Centavos)
Janeiro/2021**

V.3 Valor da Benfeitoria

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.

V.3.i Residência

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

<u>Residência</u>	
Ordem :-	7
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Médio
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	2,15400 x R8N
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	40 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 57%
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,4420
F _{oc} =	0,2 + 0,44204 *(1 - 0,2) = 0,5536
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R8N x Faixa x F _{oc}
	214,97 m2 x R\$ 1538,49 /m2 x 2,1540 x 0,5536
V _B =	R\$ 394.402,28

$$V_{B1} = R\$ 394.402,28$$

(Trezentos e Noventa e Quatro Mil, Quatrocentos e Dois Reais e Vinte e Oito Centavos)

Janeiro/2021

V.3.ii Cobertura

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

<u>Cobertura</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	0,14200	x R8N	
Conservação:-	D	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 =	75%
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	= 0,3159		
F _{oc} =	0,1 + 0,315940625 *(1 - 0,3843		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa F _{oc}
V _B =	36,09 m2	x R\$ 1538,49 /m2	x 0,1420 x 0,3843
V _B =	R\$ 3.030,35		

$$V_{B2} = R\$ 3.030,35$$

(Três Mil, Trinta Reais e Trinta e Cinco Centavos)

Janeiro/2021

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\$ 165.747,73
Valor da Residência	R\$ 394.402,28
Valor da Cobertura	R\$ 3.030,35
Valor Total Apurado.....	R\$ 563.180,36

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

$V_i = R\$ 563.180,36$
(Quinhentos e Sessenta e Três Mil, Cento e Oitenta Reais e
Trinta e Seis Centavos)
Janeiro/2021

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 analisados	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.

VII QUESITOS FORMULADOS

VIII PELOS REQUERIDOS, ÀS FLS. 132/134

QUESITO A

Queira o Sr. Perito descrever os imóveis pertencentes às partes, objetos da avaliação judicial.

RESPOSTA

Este Signatário pede premissa vênica para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL” do presente Laudo, o qual atende plenamente o indagado.

QUESITO B

Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situam os imóveis?

RESPOSTA

Conforme demonstrado no item “II.2 Zoneamento” do presente Laudo, o imóvel objeto encontra-se situado em ZMa, Zona Mista Ambiental.

QUESITO C

Queira o Senhor perito informar se os imóveis podem ser considerados de alto padrão?

RESPOSTA

Conforme descrito no item “III.2 Benfeitorias” do presente Laudo Pericial, o imóvel objeto possui Padrão Médio.

QUESITO D

Queira o Senhor perito informar, se nos locais em que se situam os imóveis, existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

RESPOSTA

A região onde localiza-se o imóvel objeto é servida de todos os melhores públicos, bem como é servida de transporte público.

QUESITO E

Queira o Senhor perito informar quais os valores de mercado atuais dos imóveis?

RESPOSTA

Apurou-se para o imóvel situado à Rua Penaforte, Nº 31 - Vila Paulistana, São Paulo - SP, o valor de mercado de R\$ 563.180,36 (Quinhentos e Sessenta e Três Mil, Cento e Oitenta Reais e Trinta e Seis Centavos) para janeiro de 2021.

QUESITO F

Queira o Senhor perito informar quais os valores de aluguéis atualizados para os imóveis?

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 Penaforte, Nº 31 - Vila Paulistana, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 39.346, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sendo que

o quesito ora indagado foge ao escopo da pericia.

QUESITO G

Queira o Senhor perito informar se os imóveis se encontram em boas condições de uso?

RESPOSTA

Conforme demonstrado no Laudo Pericial, os imóveis apresentam estado de conservação “Necessitando de Reparos Simples”.

QUESITO H

Quais os critérios adotados para se avaliar os imóveis? Foi utilizado o método comparativo para se chegar aos valores de avaliações?

RESPOSTA

Este Signatário pede premissa vênica para reportar-se ao item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS” do presente Laudo, o qual atende plenamente o indagado.

QUESITO I

Quais as condições estruturais e as necessidades de reformas dos imóveis?

RESPOSTA

Conforme demonstrado no Laudo Pericial, os imóveis apresentam estado de conservação “Necessitando de Reparos Simples”.

QUESITO J

As localizações dos bens imóveis, próximos a corredores comerciais de

grande valorização na cidade, foram levadas em conta para apreciar os valores dos imóveis?

RESPOSTA

Este Signatário pede premissa vênica para reportar-se ao item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS” do presente Laudo, o qual atende plenamente o indagado.

QUESITO K

Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

RESPOSTA

Este Signatário entende que o Laudo Pericial apresentado atende plenamente ao objetivo da perícia.

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 87 (oitenta e sete) 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, 30 de março de 2021.



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

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

