

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0002949-53.2021.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Cumprimento de Sentença / Inadimplemento**
Exequente: **José Gomes de Carvalho**
Executada: **Masao Kimura e outra**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1.RESUMO | 3 |
| 2.CONSIDERAÇÕES INICIAIS..... | 4 |
| 3.CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO..... | 6 |
| 4.VISTORIA DO IMÓVEL | 9 |
| 5.AVALIAÇÃO..... | 12 |
| 6.CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 16 |
| 7.CONCLUSÕES | 17 |
| 8.RESPOSTAS AOS QUESITOS | 18 |
| 9.ENCERRAMENTO..... | 19 |
| ANEXO I – Documentação Fotográfica | 20 |
| ANEXO II – Pesquisa de Mercado | 21 |
| ANEXO III – Memória de Cálculos | 25 |



1. RESUMO

| |
|---|
| Imóvel avaliando: <i>Rua Marcelino Ferreira Bueno, 199 – Vila Perus – São Paulo/SP</i> |
| Data da avaliação: <i>Junho/2024</i> |
| Matrícula: <i>40.068 (18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)</i> |
| Cadastro do imóvel: <i>187.210.0043-2</i> |
| Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i> |
| Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i> |
| Valor de Venda: <u>R\$ 893.000,00</u> <i>(ref. junho 2024)</i> <i>(oitocentos e noventa e três mil reais)</i> |

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, optou-se considerar o padrão e estado de conservação da área externa do imóvel conforme a Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos” que prevê a possibilidade de avaliação quando o imóvel não é visitável.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Marcelino Ferreira Bueno, nº 199, bairro Vila Perus, município de São Paulo/SP de matrícula nº 40.068 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro nº 187.210.0043-2 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por JOSÉ GOMES DE CARVALHO, em face de MASAO KIMURA E OUTRA. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

2.2. Avaliação de Imóvel por vistoria externa

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, optou-se por examinar a área externa.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa. “

(Grifo nosso)



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Marcelino Ferreira Bueno, 199, na quadra completada pela Rua Joaquim Xavier Pinheiro, Rua Jesuíno Cássia de Lustosa e Rua Prof. Augusto Nobre.

Distante cerca de 26 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Rod. Dos Bandeirantes.

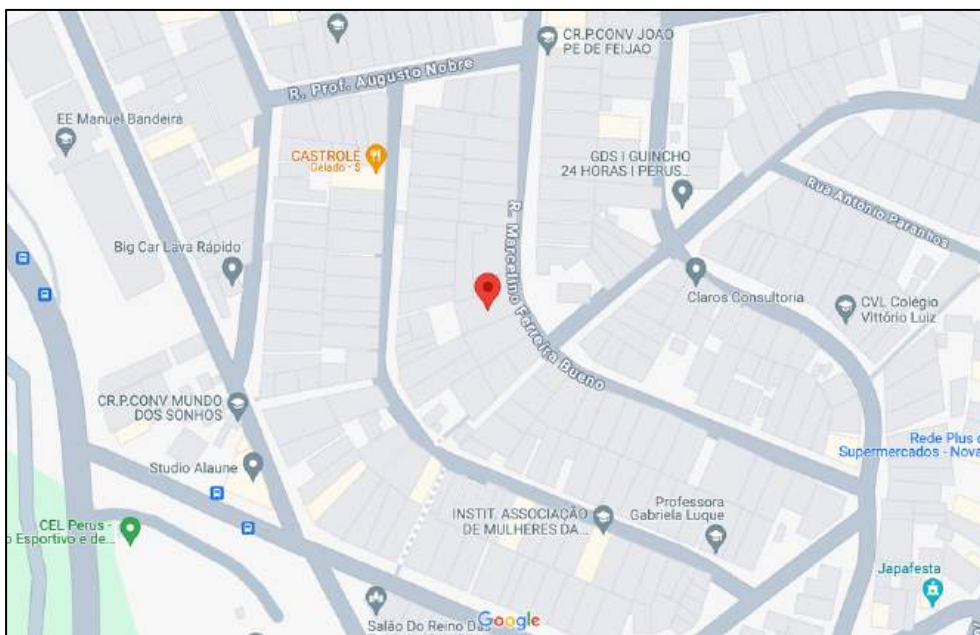


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 210 e SETOR 187 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 454,00 em 2023.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 454,00 ref. 2023

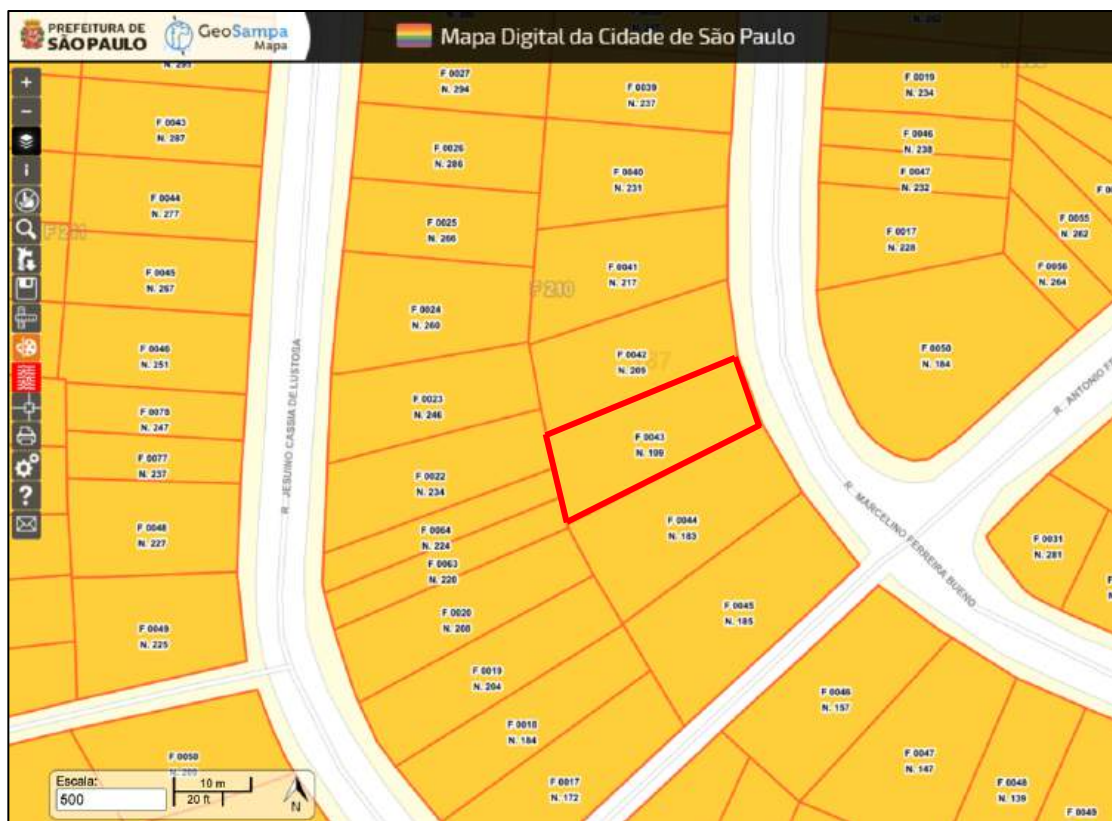


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (Fonte: Geosampa)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana

existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”.

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita do lado externo. A Avaliação foi autorizada judicialmente e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 25/04/24 às 9:00, compareceram:

- Eng. Henrique Bighellini Martins – Perito Judicial;
- Dr. Tony Minhoto Rego – Patrono EXEQUENTE.

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

| ITEM | CARACTERÍSTICAS |
|-------------------------|---------------------|
| Composição | Sobrado residencial |
| Estrutura | Mista |
| Fachada | Pintura |
| Vagas de Garagem | 2 vagas |

4.2. Benfeitoria

4.2.1. Acabamentos internos

Não foi feita a vistoria interna do imóvel.

4.2.2. Áreas

Segundo a matrícula 40.068 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo o imóvel possui as seguintes medidas:

Frente do Terreno: 10,00 m;

Profundidade do Terreno do lado direito: 27,60 m;

Profundidade do Terreno do lado esquerdo: 29,50 m;

Fundo do Terreno: 12,50 m;

Área do terreno: 317 m²;

Área construída: 75,00 m² (Informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel);

Área construída considerada: 324,00 m² (medição feita através do Google Earth Pro).

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Valor Unitário: 2,053 de R8N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: 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. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

| El. | Endereço | Valor (R\$) | Valor Ajustado (fator oferta 0,9) | Valor/m ² | Área Terreno (m ²) | Área Construída (m ²) | Ind. Fiscal | nº de dorm. | nº de banheiros | nº de vagas | Profundidade (m) | Testada (m) | Idade real/ aparente (anos) |
|---------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | Rua Joaquim da Costa Penha, 183 | 420.000,00 | 378.000,00 | 3.150,00 | 160,00 | 120 | 343 | 4 | 5 | - | 20,0 | 8,0 | 39 |
| 2 | Rua Padre Manuel Campello, 594? | 480.000,00 | 432.000,00 | 3.600,00 | 85,60 | 120 | 492 | 3 | 2 | 2 | 23,4 | 3,7 | 1 |
| 3 | Rua Águas Claras do Sul, 264 | 839.900,00 | 755.910,00 | 5.399,36 | 330,00 | 140 | 496 | 2 | 2 | 4 | 33,0 | 10,0 | 39 |
| 4 | Rua Virgílio Paltrinieri, 228 | 530.000,00 | 477.000,00 | 3.057,69 | 396,00 | 156 | 472 | 3 | 2 | 2 | 36,0 | 11,0 | 39 |
| 5 | Rua Aquiles Neto, 175 | 415.000,00 | 373.500,00 | 2.457,24 | 350,00 | 152 | 354 | 4 | 3 | 1 | 35,0 | 10,0 | 46 |
| 6 | Rua Antônio Freire de Menezes, 98 | 690.000,00 | 621.000,00 | 3.105,00 | 340,00 | 200 | 477 | 3 | 3 | 6 | 34 | 10,0 | 36 |
| 7 | Rua Antônio Freire de Menezes, 87 | 580.000,00 | 522.000,00 | 3.575,34 | 273,00 | 146 | 399 | 3 | 2 | 3 | 19 | 14,5 | 37 |
| 8 | Rua Gonçalves de Andrade, 191A | 450.000,00 | 405.000,00 | 4.821,43 | 125,00 | 84 | 504 | 2 | 3 | 1 | 38 | 3,3 | 13 |
| PERÍCIA | Rua Marcelino Ferreira Bueno, 199 | ? | ? | ? | 317,00 | 324 | 454 | - | - | - | 31,7 | 10,0 | 39 |

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 8 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 1.349,21 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}}] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_{b} : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

| Elemento | Valor Unitário Básico (R\$/m ²) | Tipo (Padrão) | Coef. Padrão Constitutivo | Área da Construção (m ²) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Real da Edificação (Anos) | % de Vida | Ka | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Benfeitoria (R\$) |
|-----------|---|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--|-------|-----------------------------------|----------------------------|
| | R8N | Padrão | Pc | Ac | Ir | R | le | %v | Ka | Estado | Ec | K | Foc | Vb |
| Avaliando | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 2,053 | 324,00 | 70,00 | 20% | 39,00 | 55,7% | 0,566 | f | 33,20% | 0,378 | 0,5026 | 664.020,04 |

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}}] \times F_{\text{AM}}$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 306, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 197

$$V_{VD} = [(1.349,21 \times 317,00) + 664.020,04] \times 0,82$$

V_{VD} = R\$ 892.293,10 ou em números redondos R\$ 893.000,00

ref. Junho de 2024



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

| |
|--|
| <i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Marcelino Ferreira Bueno, 199 – Vila Perus – São Paulo/SP</i> |
| <i>Data da avaliação:</i> <i>Junho/2024</i> |
| <i>Matrícula:</i> <i>40.068 (18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)</i> |
| <i>Cadastro do imóvel:</i> <i>187.210.0043-2</i> |
| <i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i> |
| <i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento por Fatores</i> |
| <i>Valor de Venda:</i> <u>R\$ 893.000,00</u> <i>(ref. junho 2024)</i> <i>(oitocentos e noventa e três mil reais)</i> |

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, optou-se consider o padrão e estado de conservação da área externa do imóvel conforme a Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos” que prevê a possibilidade de avaliação quando o imóvel não é visitável.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 12 de junho de 2024.



HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

ANEXO I – Documentação Fotográfica (o imóvel não foi vistoriado internamente)




Foto 01 – Frente do imóvel



Foto 02 – Garagem

ANEXO II – Pesquisa de Mercado

| ELEMENTO DE AVALIAÇÃO | |
|---|--|
| NÚMERO | <u>01</u> |
| LOCALIZAÇÃO | |
| Endereço | <u>Rua Joaquim da Costa Penha, 183</u> |
| Bairro | <u>Vila Perus</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u> |
| IMÓVEL | |
| Edificação | <u>Casa</u> |
| Uso | <u>Residencial</u> |
| Área Terreno | <u>160 m²</u> |
| Área Construída | <u>120 m²</u> |
| TRANSAÇÃO | |
| Natureza | <u>Oferta</u> |
| Contato: | <u>Arbo</u> |
| Tel.: | <u>4040-3939</u> |
| Valor | <u>420.000,00</u> |
|  | |

| ELEMENTO DE AVALIAÇÃO | |
|--|--|
| NÚMERO | <u>02</u> |
| LOCALIZAÇÃO | |
| Endereço | <u>Rua Padre Manuel Campello, 594</u> |
| Bairro | <u>Vila Perus</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u> |
| IMÓVEL | |
| Edificação | <u>Casa</u> |
| Uso | <u>Residencial</u> |
| Área Terreno | <u>85,60 m²</u> |
| Área Construída | <u>120 m²</u> |
| TRANSAÇÃO | |
| Natureza | <u>Oferta</u> |
| Contato: | <u>Nortelar Imóveis</u> |
| Tel.: | <u>3972-0000</u> |
| Valor | <u>480.000,00</u> |
|  | |

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Águas Claras do Sul, 264Bairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 330 m²Área Construída 140 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: NewcoreTel.: 4580-4274Valor 839.900,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Virgílio Paltrinieri, 228Bairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 396 m²Área Construída 156 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Nortelar ImóveisTel.: 3972-0000Valor 530.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Aquiles Neto, 175
Bairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 350 m²
Área Construída 152 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Teixeira Soluções
Imobiliárias
Tel.: 3901-6630
Valor 415.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Antônio Freire de Menezes, 98
Bairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 340,0 m²
Área Construída 200 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Bem Me Quer Imóveis
Tel.: 3906-0406
Valor 690.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Antônio Freire de Menezes, 87Bairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 273 m²Área Construída 146 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Marilene MarcianaTel.: 99177-9018Valor 580.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Gonçalves de Andrade, 191ABairro Vila Perus Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 125 m²Área Construída 84 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Scarfon ImóveisTel.: 3917-8467Valor 450.000,00

ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Junho de 2024

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações do elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

| Elemento | Valor Unitário Básico (R\$/m²) | Tipo (Padrão) | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m²) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Real da Edificação (Anos) | % de Vida | Ka | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Benfeitoria (R\$) |
|-----------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--|-------|-----------------------------------|----------------------------|
| | R8N | Padrão | Pc | Ac | Ir | R | Ie | %v | Ka | Estado | Ec | K | Foc | Vb |
| Avaliando | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 2,053 | 324,00 | 70,00 | 20% | 39,00 | 55,7% | 0,566 | f | 33,20% | 0,378 | 0,5026 | 664.020,04 |
| 1 | 1.986,73 | 2.4 - Casa (Simples) | 1,743 | 120,00 | 70,00 | 20% | 39,00 | 55,7% | 0,566 | e | 18,10% | 0,464 | 0,5710 | 237.271,84 |
| 2 | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 2,154 | 120,00 | 70,00 | 20% | 1,00 | 1,4% | 0,993 | a | 18,10% | 0,813 | 0,8505 | 436.733,18 |
| 3 | 1.986,73 | 2.4 - Casa (Simples) | 1,497 | 140,00 | 70,00 | 20% | 39,00 | 55,7% | 0,566 | f | 33,20% | 0,378 | 0,5026 | 209.268,01 |
| 4 | 1.986,73 | 2.4 - Casa (Simples) | 1,251 | 156,00 | 70,00 | 20% | 39,00 | 55,7% | 0,566 | g | 52,60% | 0,268 | 0,4147 | 160.793,21 |
| 5 | 1.986,73 | 2.4 - Casa (Simples) | 1,497 | 152,00 | 70,00 | 20% | 46,00 | 65,7% | 0,456 | e | 18,10% | 0,373 | 0,4985 | 225.333,67 |
| 6 | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 2,154 | 200,00 | 70,00 | 20% | 36,00 | 51,4% | 0,611 | e | 18,10% | 0,500 | 0,6001 | 513.592,57 |
| 7 | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 1,903 | 146,00 | 70,00 | 20% | 37,00 | 52,9% | 0,596 | e | 18,10% | 0,488 | 0,5905 | 325.956,50 |
| 8 | 1.986,73 | 2.5 - Casa (Médio) | 2,154 | 84,00 | 70,00 | 20% | 13,00 | 18,6% | 0,890 | e | 18,10% | 0,729 | 0,7831 | 281.487,76 |

Onde:

$$V_b = R_8N \times P$$

$$F_{OC} = R \pm K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times \frac{1}{2} (1 - E_C)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{I_r} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Homogeneização dos Valores:

| Elemento | Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias) | Fator Oferta ou Fonte | Área do Terreno (m²) | Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²) | 1 | | | | 2 | | | | |
|--------------|--|-----------------------|----------------------|---|---------------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| | | | | | Fator Transposição (Localização) - Fl | | | | Coeficiente de Profundidade - Cp | | | | |
| | | | | | Índice Fiscal | Fator Localização | Varição do Valor Unitário (R\$/m²) | Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) | Profundidade Equivalente | Coef. de Profundidade | Varição do Valor Unitário (R\$/m²) | Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) | |
| # | V0 | Ff | At | Vo | If | Fl | ΔV1 | Vu1 | Pe | Cp | ΔV2 | Vu2 | |
| Paradigma | | | | | 454,00 | | | | | 25m a 40m | | | |
| 1 | 182.728,16 | 0,9 | 160,00 | 1.027,85 | 343,00 | 1,3236 | 332,63 | 1.360,47 | 20,00 | 1,1180 | 121,32 | 1.149,17 | |
| 2 | 43.266,82 | 0,9 | 85,60 | 454,91 | 492,00 | 0,9228 | -35,14 | 419,77 | 23,39 | 1,0339 | 15,42 | 470,32 | |
| 3 | 630.631,99 | 0,9 | 330,00 | 1.719,91 | 496,00 | 0,9153 | -145,64 | 1.574,27 | 33,00 | 1,0000 | 0,00 | 1.719,91 | |
| 4 | 369.206,79 | 0,9 | 396,00 | 839,11 | 472,00 | 0,9619 | -32,00 | 807,11 | 36,00 | 1,0000 | 0,00 | 839,11 | |
| 5 | 189.666,33 | 0,9 | 350,00 | 487,71 | 354,00 | 1,2825 | 137,77 | 625,49 | 35,00 | 1,0000 | 0,00 | 487,71 | |
| 6 | 176.407,43 | 0,9 | 340,00 | 466,96 | 477,00 | 0,9518 | -22,52 | 444,44 | 34,00 | 1,0000 | 0,00 | 466,96 | |
| 7 | 254.043,50 | 0,9 | 273,00 | 837,51 | 399,00 | 1,1378 | 115,45 | 952,95 | 18,83 | 1,1523 | 127,57 | 965,07 | |
| 8 | 168.512,24 | 0,9 | 125,00 | 1.213,29 | 504,00 | 0,9008 | -120,37 | 1.092,92 | 37,50 | 1,0000 | 0,00 | 1.213,29 | |
| Média | | | | 880,90 | | | | 909,68 | | | | 913,94 | |
| DP | | | | 438,67 | | | | 418,86 | | | | 444,17 | |
| CV | | | | 49,80% | | | | 46,04% | | | | 48,60% | |

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \cdot Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

| Elemento | 3 | | | | 4 | | | | Vu Final homogeneizado (R\$/m²) | Fator final resultante |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | Coeficiente de Testada (Frente) - Cf | | | | Fator Topografia - Ft | | | | | |
| | Frente Projetada | Coeficiente de Frente | Varição do Valor Unitário (R\$/m²) | Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) | Índice de Topografia | Fator de Topografia | Varição do Valor Unitário (R\$/m²) | Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) | | |
| # | Fp | Cf | ΔV3 | Vu3 | It | Ft | ΔV4 | Vu4 | Vu | ΣC |
| Paradigma | 10,00 | | | | 1,00 | | | | | |
| 1 | 8,00 | 1,0456 | 46,91 | 1.074,76 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 1.027,85 | 1.528,70 | 1,4873 |
| 2 | 3,66 | 1,2227 | 101,29 | 556,20 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 454,91 | 536,48 | 1,1793 |
| 3 | 10,00 | 1,0000 | 0,00 | 1.719,91 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 1.719,91 | 1.574,27 | 0,9153 |
| 4 | 11,00 | 0,9811 | -15,84 | 823,26 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 839,11 | 791,26 | 0,9430 |
| 5 | 10,00 | 1,0000 | 0,00 | 487,71 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 487,71 | 625,49 | 1,2825 |
| 6 | 10,00 | 1,0000 | 0,00 | 466,96 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 466,96 | 444,44 | 0,9518 |
| 7 | 14,50 | 0,9284 | -59,98 | 777,52 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 837,51 | 1.020,54 | 1,2185 |
| 8 | 3,33 | 1,1487 | 180,41 | 1.393,70 | 1,00 | 1,0000 | 0,00 | 1.213,29 | 1.273,34 | 1,0495 |
| Média | | | | 912,50 | | | | 880,90 | 974,31 | |
| DP | | | | 453,85 | | | | 438,67 | 445,05 | |
| CV | | | | 49,74% | | | | 49,80% | 45,68% | |

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

| Validação dos fatores | | | | |
|-----------------------|--------------|------------|---------|-----------|
| Coeficiente | Tipo | Utilização | | Resultado |
| | | Isolado | Ausente | |
| Nenhum | | 49,80% | | |
| Transposição | Obrigatório | 46,04% | 48,27% | Usar |
| Profundidade | Obrigatório | 48,60% | 45,36% | Usar |
| Testada | Obrigatório | 49,74% | 46,69% | Usar |
| Topografia | Complementar | 49,80% | 45,68% | Usar |
| Todos | | | 45,68% | |

| Elemento | Valores Unitários (R\$/m²) | | | | |
|---------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Original | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 | Saneamento 4 |
| 1 | 1.528,70 | 1.528,70 | 1.528,70 | 1.528,70 | 1.528,70 |
| 2 | 536,48 | 536,48 | | | |
| 3 | 1.574,27 | 1.574,27 | 1.574,27 | 1.574,27 | 1.574,27 |
| 4 | 791,26 | 791,26 | 791,26 | 791,26 | |
| 5 | 625,49 | 625,49 | 625,49 | | |
| 6 | 444,44 | | | | |
| 7 | 1.020,54 | 1.020,54 | 1.020,54 | 1.020,54 | 1.020,54 |
| 8 | 1.273,34 | 1.273,34 | 1.273,34 | 1.273,34 | 1.273,34 |
| | | | | | |
| Média | 974,31 | 1.050,01 | 1.135,60 | 1.237,62 | 1.349,21 |
| Média + 30% | 1.266,61 | 1.365,01 | 1.476,28 | 1.608,91 | 1.753,98 |
| Média - 30% | 682,02 | 735,01 | 794,92 | 866,34 | 944,45 |
| Desvio padrão | 445,05 | 421,43 | 389,35 | 333,80 | 256,03 |
| Elementos | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 |

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 306, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Valor dos Terrenos:

| Elemento | Área do Terreno (m²) | Valor unitário Homogêizado (R\$/m²) | 1 | | | 2 | | |
|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|----------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | | | Fator de Localização (Transposição) - FI | | | Coeficiente de Profundidade - Cp | | |
| | | | Índice Fiscal | Fator de Localização | Varição do Coeficiente | Profundidade Equivalente | Coeficiente de Profund. | Varição do Coeficiente |
| # | At | Vu | If | FI | ΔFI | Pe | Cp | ΔCp |
| Paradigma | | | 454,00 | | | 25m a 40m | | |
| Avaliando | 317,00 | 1.349,21 | 454,00 | 1,0000 | 0,0000 | 31,70 | 1,0000 | 0,0000 |
| Pesquisados | | | | | | | | |
| 1 | 160,00 | 1.349,21 | | 1,3236 | 0,3236 | | 1,1180 | 0,1180 |
| 2 | 85,60 | 1.349,21 | | 0,9228 | -0,0772 | | 1,0339 | 0,0339 |
| 3 | 330,00 | 1.349,21 | | 0,9153 | -0,0847 | | 1,0000 | 0,0000 |
| 4 | 396,00 | 1.349,21 | | 0,9619 | -0,0381 | | 1,0000 | 0,0000 |
| 5 | 350,00 | 1.349,21 | | 1,2825 | 0,2825 | | 1,0000 | 0,0000 |
| 6 | 340,00 | 1.349,21 | | 0,9518 | -0,0482 | | 1,0000 | 0,0000 |
| 7 | 273,00 | 1.349,21 | | 1,1378 | 0,1378 | | 1,1523 | 0,1523 |
| 8 | 125,00 | 1.349,21 | | 0,9008 | -0,0992 | | 1,0000 | 0,0000 |

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 306, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

| Elemento | 3 | | | 4 | | | Fator Final Resultante | Valor Unitário Avaliado (R\$/m²) | Valor do Terreno (R\$) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| | Coeficiente de Testada - Cf | | | Fator de Topografia | | | | | |
| | Frente Projetada | Coeficiente de Frente | Variação do Coeficiente | Índice de Topogr. | Fator de Topografia | Variação do Coeficiente | | | |
| # | Fp | Cf | ΔCf | It | Ft | ΔFt | ΣC | Vua | Vt |
| Paradigma | 10,00 | | | 1,00 | | | | | |
| Avaliando | 10,00 | 1,0000 | 0,0000 | 1,00 | 1,0000 | 0,0000 | 1,0000 | 1.349,21 | 427.699,57 |
| Pesquisados | | | | | | | | | |
| 1 | | 1,0456 | 0,0456 | | 1,0000 | 0,0000 | 0,6724 | 907,16 | 145.145,73 |
| 2 | | 1,2227 | 0,2227 | | 1,0000 | 0,0000 | 0,8480 | 1.144,07 | 97.932,39 |
| 3 | | 1,0000 | 0,0000 | | 1,0000 | 0,0000 | 1,0925 | 1.474,03 | 486.428,84 |
| 4 | | 0,9811 | -0,0189 | | 1,0000 | 0,0000 | 1,0605 | 1.430,79 | 566.592,63 |
| 5 | | 1,0000 | 0,0000 | | 1,0000 | 0,0000 | 0,7797 | 1.052,03 | 368.209,51 |
| 6 | | 1,0000 | 0,0000 | | 1,0000 | 0,0000 | 1,0507 | 1.417,56 | 481.971,10 |
| 7 | | 0,9284 | -0,0716 | | 1,0000 | 0,0000 | 0,8207 | 1.107,23 | 302.273,92 |
| 8 | | 1,1487 | 0,1487 | | 1,0000 | 0,0000 | 0,9528 | 1.285,58 | 160.697,98 |

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 306, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 215

Determinação do F_{AM} :

| Elemento | Valor Pesquisado (R\$) | Fator Fonte (Oferta) | Valor deduzido Oferta (R\$) | Valor do Tereno (R\$) | Valor das Construções (R\$) | Fator de Ajuste ao Mercado |
|--------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | V_o | F_f | V_v | V_t | V_b | F_{am} |
| 1 | 420.000,00 | 0,90 | 378.000,00 | 145.145,73 | 237.271,84 | 0,99 |
| 2 | 480.000,00 | 0,90 | 432.000,00 | 97.932,39 | 436.733,18 | 0,81 |
| 3 | 839.900,00 | 0,90 | 755.910,00 | 486.428,84 | 209.268,01 | 1,09 |
| 4 | 530.000,00 | 0,90 | 477.000,00 | 566.592,63 | 160.793,21 | 0,66 |
| 5 | 415.000,00 | 0,90 | 373.500,00 | 368.209,51 | 225.333,67 | 0,63 |
| 6 | 690.000,00 | 0,90 | 621.000,00 | 481.971,10 | 513.592,57 | 0,62 |
| 7 | 580.000,00 | 0,90 | 522.000,00 | 302.273,92 | 325.956,50 | 0,83 |
| 8 | 450.000,00 | 0,90 | 405.000,00 | 160.697,98 | 281.487,76 | 0,92 |
| MÉDIA | | | | | | 0,82 |

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 306, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 216

Resultados:

| Parcela | Valor (R\$) |
|---------------------------|--------------------|
| Valor do Terreno - Vt | 427.699,57 |
| Valor da Benfeitoria - Vb | 664.020,04 |
| Fam | 0,82 |
| Valor do Imóvel - Vi | 892.290,13 |

Estatísticas:

| Estatística | Valor |
|--------------------------------------|--------------|
| Valor Unitário (R\$/m ²) | 1.349,21 |
| DP da Amostra | 256,03 |
| Elementos Usados | 4,00 |
| Graus de liberdade | 3,00 |
| Amplitude Total | 419,31 |
| Amplitude (%) | 31,08% |
| Grau de Precisão | II |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

| Item | Descrição | Grau de Fundamentação | | | Pontuação |
|------------------------|--|--|---|---|-----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | I |
| 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 a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | II |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 (*) | II |
| TOTAL DE PONTOS | | | | | 8 |

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

| Graus | III | II | I | Obtido |
|---|---|--|----------------------------|--------|
| Pontuação mínima | 10 | 6 | 4 | 8 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | I |

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: I

Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo

(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

| Item | Descrição | Grau de Fundamentação | | | Pontuação |
|---------------------------|----------------------------|---|--|---|-----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | II |
| 2 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado | II |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada | II |
| TOTAL DE PONTOS: 6 | | | | | |

| Graus | III | II | I | Obtido |
|---|----------------------|---------------------|----------------------------|--------|
| Pontuação mínima | 7 | 5 | 3 | 6 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 | 1 e 2 | Todos, no mínimo no grau I | |
| Demais itens | No mínimo no grau II | No mínimo no grau I | - | |

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II
