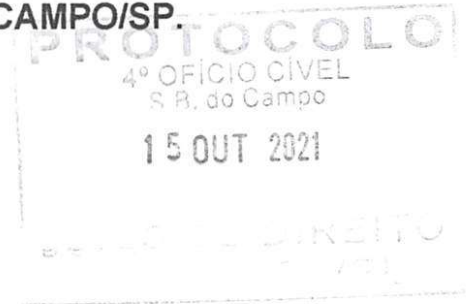


1884

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.



PROCESSO Nº 0060596-29.2008.8.26.0564 (2883-99)

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: VILARIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Reqdo: COEMIL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS.

564 FSB0.21.00016260-9 141021 1659 778

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

1885



ÍNDICE

| | |
|----------------------------|---------|
| I. PRELIMINARES | PÁG. 03 |
| II. VISTORIA | PÁG. 03 |
| III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO | PÁG. 07 |
| IV. VALOR DO IMÓVEL | PÁG. 13 |
| V. ENCERRAMENTO | PÁG. 17 |

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

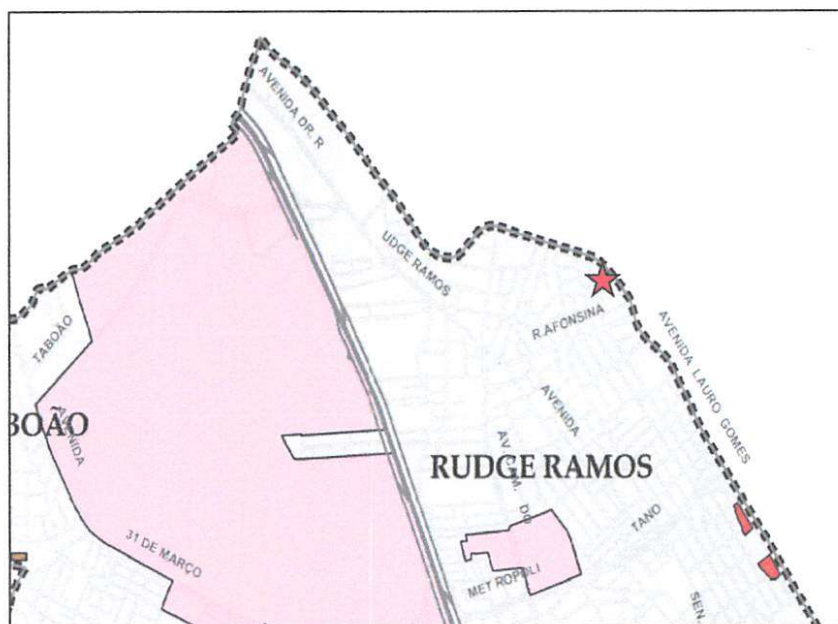


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de serviços, na 8ª Zona Comercial Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS 1 –Zona Especial de Interesse Social 1.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água,

5

esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

II.4.1 TERRENO

Terreno medindo 11,00 metros de frente para a Rua da Abolição, 32,00 metros da frente aos fundos lado direito de quem da rua olha para o terreno, 31,00 metros do lado esquerdo e 11,05 nos fundos.

Área.....= 346,50 m².

Cadastro do Imóvel: 012.071.018.000 (AREA MAIOR)

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado um imóvel com característica comercial, com as seguintes distribuições:

Galpão comercial composto por três pavimentos, contendo banheiros, copa e escritório.

- Térreo - oficina
- 1º Pavimento - escritório.
- 2º Pavimento - escritório.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.

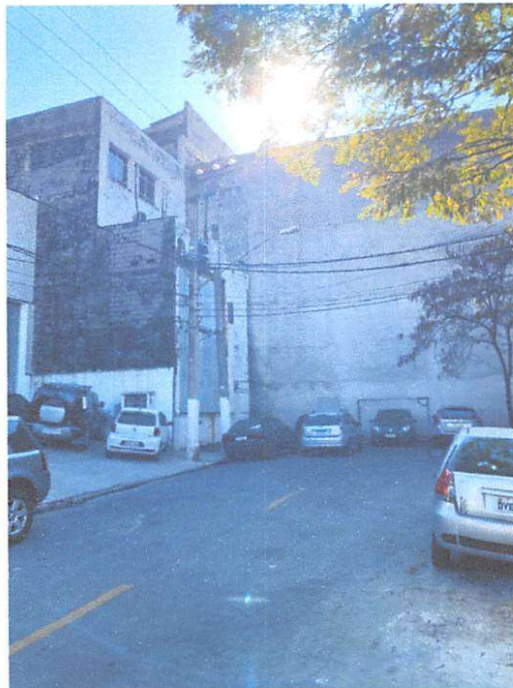


FOTO 02

Vista parcial da Rua da Abolição.

1890

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

7

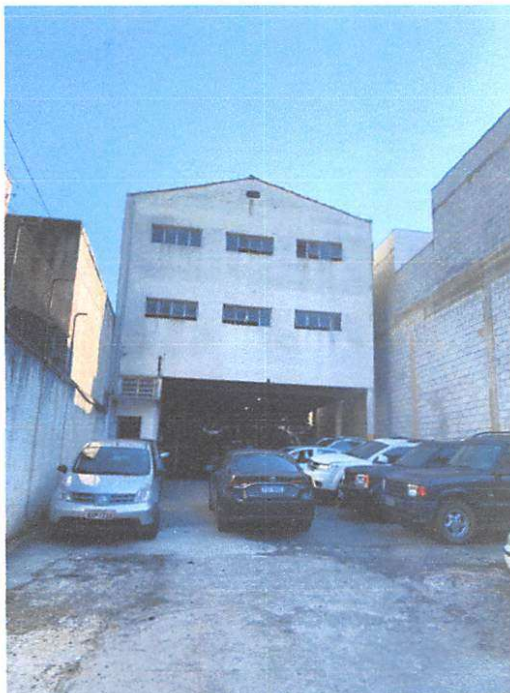


FOTO 03

Vista aproximada da fachada.



FOTO 04

Vista da área externa.

1891

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

8



FOTO 05

Vista geral do imóvel.

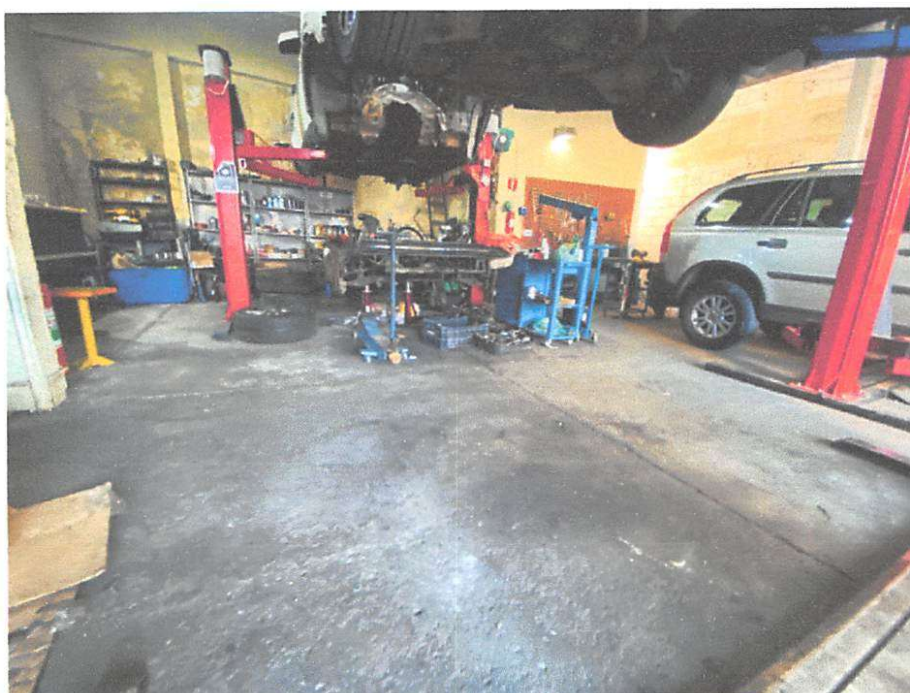


FOTO 06

Vista do pavimento térreo.

✓

1892

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

9

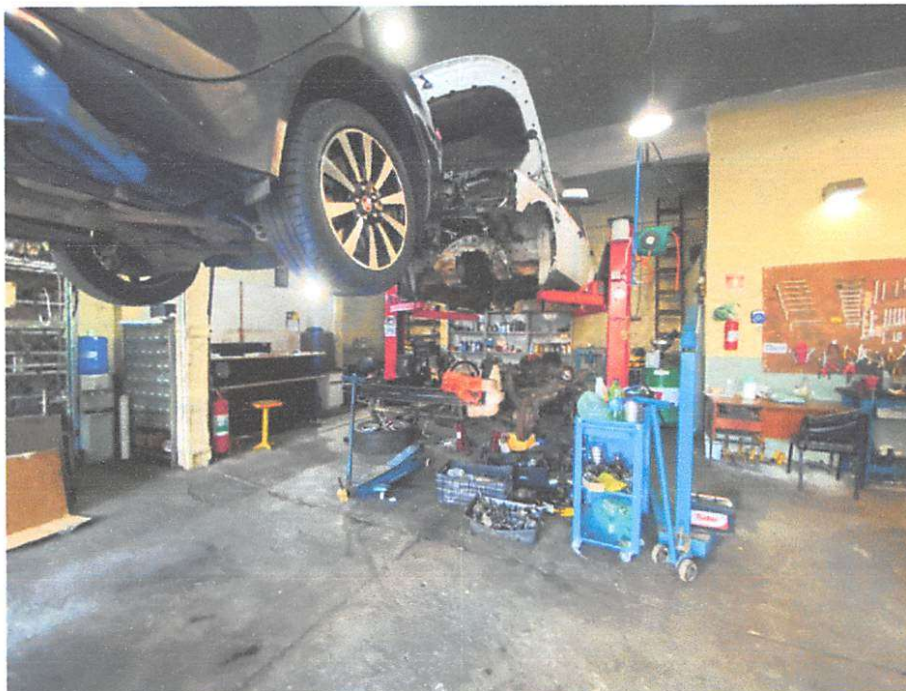


FOTO 07

Vista do pavimento térreo.

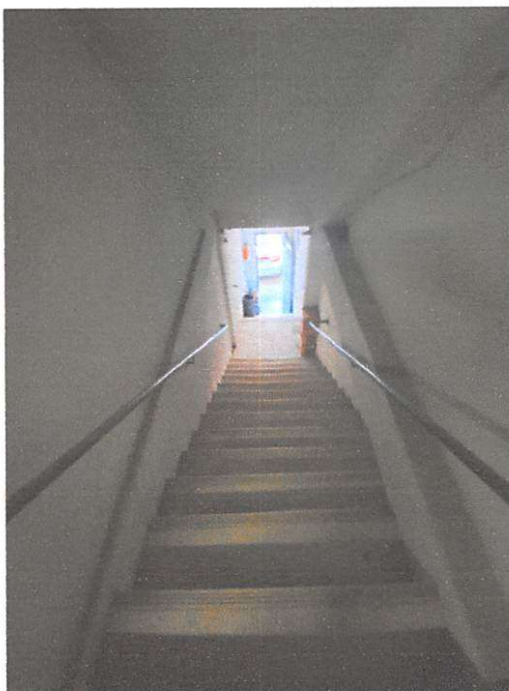


FOTO 08

Vista da escada de acesso aos pavimentos superiores.

✓



FOTO 09

Vista pavimento superior.



FOTO 10

Vista do banheiro.

1894

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9



FOTO 11

Vista da copa.



FOTO 12

Vista geral interna.

✓

1895
RA

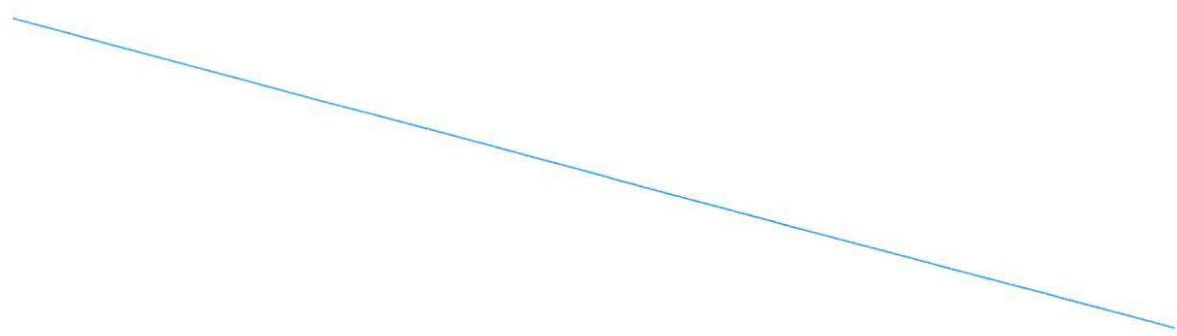
IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo III – Zonas de Uso Comercial, na 8ª Zona; de Padrão Médio.



1896

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

13

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 346,50 m²

q = Unitário = R\$ 2.438,79/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$Vt = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$Vt = 346,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,79/\text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 845.040,74$$

(oitocentos e quarenta e cinco mil e quarenta reais e setenta e quatro centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

Vt= R\$ 845.040,74 – valor – terreno.

✓

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R₈N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, com área total construída de 427,50 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de agosto de 2021, R\$ 1.733,66

Onde:**V_o = Valor da construção**Classe: **Comercial** – Grupo: **Galpão** – Padrão: **Médio**;Coeficiente R₈N: **1,659**;CUB – agosto/ 2021: R\$ **1.733,66/ m²**;Área construída= **427,50 m²**;Estado de Conservação: **Reparos Simples (e)**;Idade: **25 anos** – Vida útil: **80 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/80) = 0,31**;K: (0,31,e) = **0,653** - Foc: 0,20 + 0,653 x (1-0,20) = **0,7224**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_o = 427,50 \text{ m}^2 \times (1,368 \times \text{R\$ } 1.733,66/\text{m}^2) \times 0,7224$$

$$V_o = \text{R\$ } 732.426,22$$

1898

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 845.040,74

Valor da construção = V_c = R\$ 732.426,22

Valor total do Imóvel = V_i = R\$ 1.577.466,96

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 1.578.000,00$ - *Válido para setembro/2.021.*

(hum milhão, quinhentos e setenta e oito mil reais)

✓

1899

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 16 (dezesesseis) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 30 de setembro de 2.021.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D
CAU N° 64054-9

1900

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

17

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021
 SETOR : 001 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 756,08 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LOPES TROVÃO NÚMERO : 136
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 762,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 76,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 631,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,982 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (RS): 1.733,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 573.648,73 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZANON ADMINISTRAÇÃO DE BENS
 CONTATO : REF: GA0900 TELEFONE : (11)-39960330
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 664,50 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 764,56 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,15 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1506 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

1902

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021
SETOR : 003 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 722.77 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PASCHOAL GASTALDO NÚMERO : 179
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 442.00 TESTADA - (cf) m 12.00 PROF. EQUIV. (Pe): 36.83
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 357,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (-) CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. PADRÃO: 1,781 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,995 CUSTO BASE (RS): 1.733,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 1.096.779,05 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : EMERSON MONTEIRO DA MOTA
CONTATO : REF: V108 TELEFONE : (11)-986858922
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.183,76 |
| TESTADA Cf : -0,04 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.131,01 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9554 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021
SETOR : 024 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 633,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO : 288
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 332,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 480,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.184.510,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 123687 TELEFONE : (11)-41238000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.040,63 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.040,63 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021
 SETOR : 024 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 581,79 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROBERTO SCARPELLI BIGUCCI NÚMERO : 361
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 700,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 720,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,686 CUSTO BASE (RS): 1.733,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 1.420.584,03 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RENATO MENDES
 CONTATO : REF: GA0003 TELEFONE : (11)-25986249
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 799,17 |
| TESTADA Cf : -0,08 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 751,93 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,02 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9409 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

1905
A

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021

SETOR : 030

QUADRA : 023

ÍNDICE DO LOCAL : 381,87

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEXANDRE BONICIO

NÚMERO : 554

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 613.049,65 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 955.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS

CONTATO : REF: GA1417

TELEFONE : (11)-41227777

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 821,50 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 821,50 |
| | | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

RUA TABATINGUERA, 140 - 7º ANDAR - cj. 705 - CEP 01020-901 - São Paulo - SP

FONES: (11) 3107-9289 / 3105-3414 - FAX: (11) 3105-4586

E-MAIL: RODRIGO@TARDELLIENGENHARIA.COM.BR

1906

RODRIGO IEZZI TARDELLI
 ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
 CAU 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2021
 SETOR : 031 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 228,97 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARLOS DALMOLIN NÚMERO : 209
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 218,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 430,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,527 CUSTO BASE (RS): 1.733,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 441.972,78 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ESPECIALISTA IMÓVEIS
 CONTATO : REF: GA0035 TELEFONE : (11)-43355083
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.192,79 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.192,79 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

1907
H

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

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 14.653-3.

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 14.653-3. 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.

Para a avaliação do imóvel 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**.

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 tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode 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. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i 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 à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii 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.

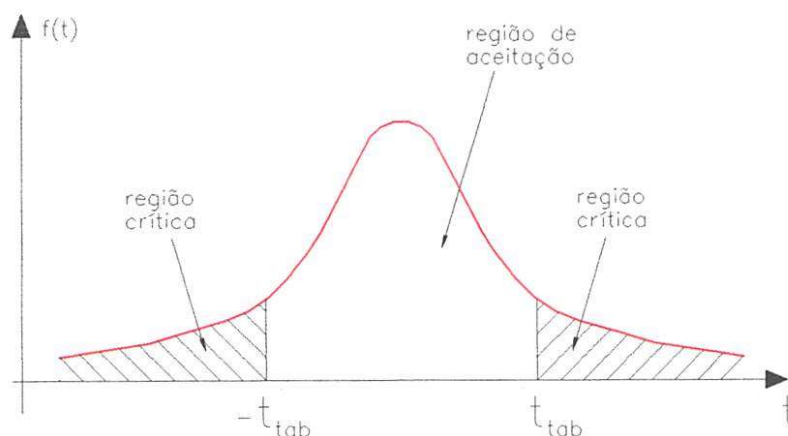
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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:

1912
R



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;

AValiação

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do terreno**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu 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 geo-econômica 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 RUA DOS MENINOS ,452 | 1.755,15 | 1.757,41 | 1,0013 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA TIBIRIÇA ,618 | 2.696,46 | 3.069,53 | 1,1384 | 1,0001 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 AVENIDA CAPITÃO CASA ,288 | 2.606,37 | 2.310,84 | 0,8866 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA ROBERTO SCARPELLI BIGUCCI ,361 | 2.352,92 | 2.130,90 | 0,9056 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 RUA ALEXANDRE BONICIO ,554 | 1.655,86 | 2.433,81 | 1,4698 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 RUA MANOEL CREMONESI ,9 | 1.584,38 | 2.585,70 | 1,6320 | 1,0010 |

- **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;

1915
A

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

32

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de setembro/2021;**

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;

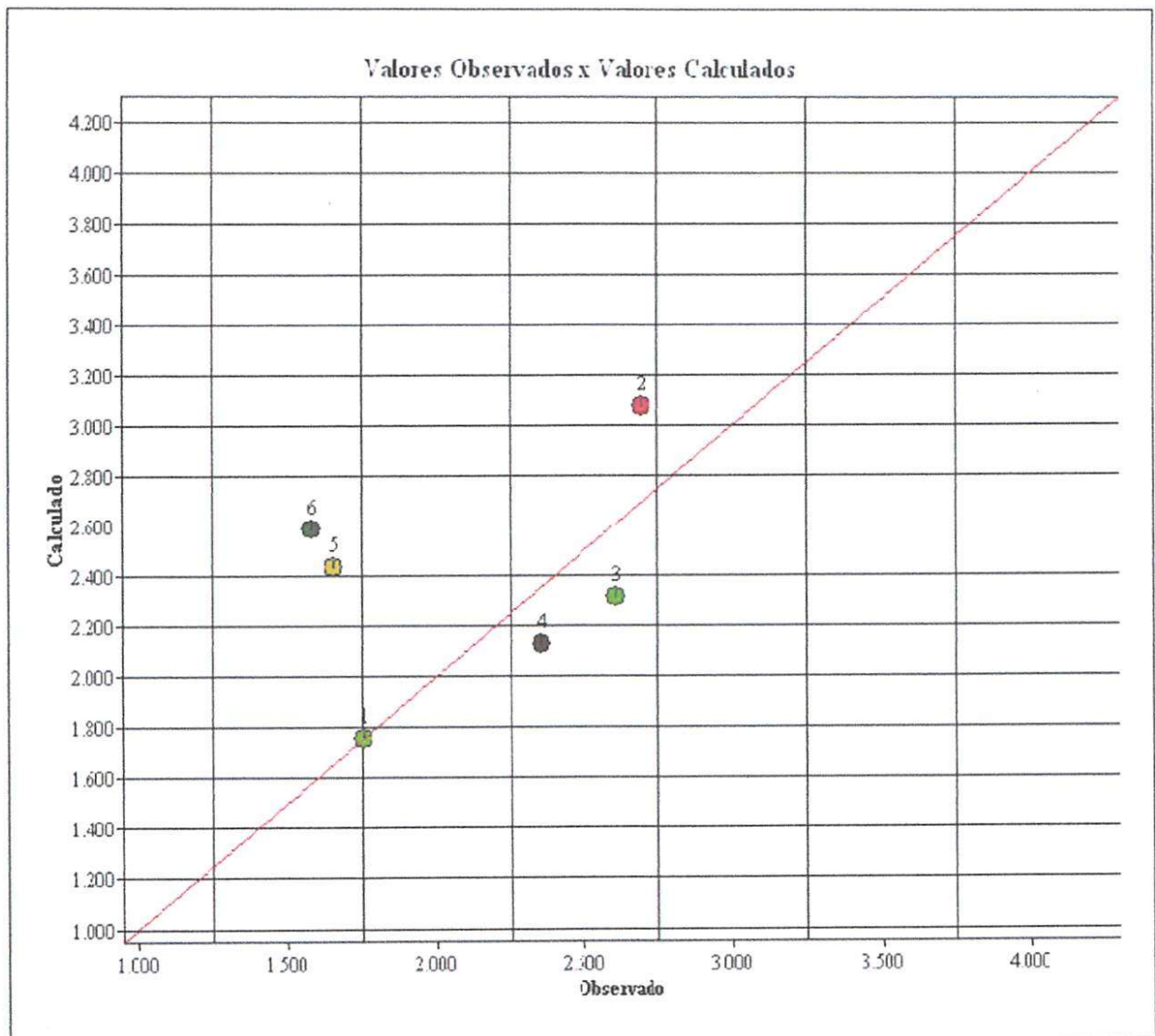
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.755,15 | 1.757,41 |
| 2 | 2.696,46 | 3.069,53 |
| 3 | 2.606,37 | 2.310,84 |
| 4 | 2.352,92 | 2.130,90 |
| 5 | 1.655,86 | 2.433,81 |
| 6 | 1.584,38 | 2.585,70 |

1916
R

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

1917


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 2283-99

DATA: 17/09/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,25 | 1,10 | 20,00 | 40,00 | 0,50 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 561,28 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 11,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.108,52
Desvio Padrão : 501,55
- 30% : 1.475,96
+ 30% : 2.741,08

Coefficiente de Variação : 23,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.381,36
Desvio Padrão : 441,61
- 30% : 1.666,95
+ 30% : 3.095,77

Coefficiente de Variação : 18,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 5 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 2.381,36

TESTADA: 0,0200

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (RS/m2): 2.438,79000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (RS): 845.039,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.115,26

INTERVALO MÁXIMO : 2.647,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.136,83

INTERVALO MÁXIMO : 2.740,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III