



Figura 38: Banheiro (4° Pavimento).



Figura 39: Sacada no 4° Pavimento.

7 AVALIAÇÃO

7.1 Metodologia de Avaliação

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será calculado o valor de mercado do imóvel (terreno mais benfeitorias) pelo **Método Evolutivo**, o qual de acordo com o disposto no item 7.2.3 da referida norma,

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização

7.2 Valor do terreno (V_t)

Em pesquisa à região foram obtidos 10 (dez) dados de imóveis localizados na mesma região, com características análogas ao avaliando, em ofertas de venda para a data da avaliação, agosto de 2022.



Figura 40: Localização do Avaliando e dos elementos comparativos.

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Excel.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 em seu item 8.5, dispõe sobre o **Método Comparativo Direto**:

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Ainda de acordo com essa norma, o item 9.2, este método:

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores

de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando, aplicou-se um desconto de 10% nos valores ofertados dos elementos comparativos (**fator oferta**) conforme pesquisado no mercado e determinado no item 10.1 da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011. Após esse cálculo foram estudadas as seguintes variáveis:

- ✓ **Fator Localização:** relação entre a localização do avaliando e a localização do elemento comparativo (Zoneamento);
- ✓ **Área:** Variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos calculado pela fórmula desenvolvida pelo Eng. Sérgio Antônio Abunahman;
- ✓ **Topografia:** a topografia do terreno em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme tabela constante no item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011;
- ✓ **Fator Testada:** relação entre a frente projetada com a frente de referência conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2001;
- ✓ **Fator Profundidade:** função exponencial entre a profundidade equivalente e as profundidades limites para as zonas conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2001;
- ✓ **Múltiplas Frentes:** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo, portanto, mais valorizados.

O imóvel avaliando foi classificado no **Grupo III – 8ª Zona de uso Comercial ou Serviços de Padrão Médio**.

7.3 Valor unitário obtido (V_u)

Após aplicação dos fatores, todos se mostraram homogeneizantes. Foram observados 4(quatro) elementos discrepantes e a média saneada foi feita entre os 6 (seis) elementos restantes.

O valor unitário homogeneizado calculado, conforme Apêndice I, resultou em **R\$5.274,05/m²** (cinco mil duzentos e setenta e quatro reais e cinco centavos), conforme resumido na tabela 1

Tabela 1: Resumo dos valores obtidos

Resumo dos valores	
Valor Unitário (R\$/m ²)	5.274,05
Desvio Padrão da amostra	908,75
Elementos Utilizados	6
Graus de Liberdade	5
Amplitude Total	1.095,09
Amplitude %	21,0
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

O valor do terreno para agosto de 2022, será dado pela multiplicação da área do lote avaliando pelo valor unitário médio descrito acima.

Sendo assim:

$$V_t = A_{\text{terreno}} \times V_{\text{unitário}}$$

$$V_t = 240,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.274,05$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.265.772,00$$

Ou em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 1.266.000,00 \text{ (um milhão duzentos e sessenta e seis mil reais).}$$

7.4 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V_b)

Conforme exposto no item 6.3 deste trabalho, o imóvel foi classificado como “**Es-critório padrão Simples com elevador**” no intervalo “**médio**” de **4,158 x R₈N**, portanto, com base no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, o valor da benfeitoria é calculado com a seguinte formula:

$v_b = (4,158 \times R_8N) \times A_C \times FOC$, onde:

CUB-SINDUSCON/SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil - SP, é índice que melhor representa o custo das construções no mercado atualmente e para o caso em tela foi utilizado o valor de **R\$1.908,33** (R₈N para julho de 2022).

A_C – Área Construída da edificação;

Como exposto, a construção existente não se encontra averbada em matrícula. Assim, para a apuração da área construída, utilizamos as plantas fornecidas pela Requerida, e comparamos as metragens ali existentes com base nas medições efetuadas *in loco*, de modo que ambas se mostraram coerentes.

Constatamos que o imóvel avaliando possui 719,43m² de área construídas, assim distribuído:

Pavimento	Metragem (m ²)
Térreo	86,51
1° Pavimento	85,10
2° Pavimento	197,87
3° Pavimento	173,88
4° Pavimento	176,07
Total	719,43

FOC: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação avaliada. O cálculo do FOC é dado pela fórmula:

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde

R é o Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução que é obtido através da *Tabela 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela teremos:

TIPO	PADRÃO	Valor Residual – R (%)
Escritório	Padrão Simples	20

K é o Coeficiente de Ross-Heideck dado pela expressão:



$$K = (1 - E_c)x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E + \left(\frac{I_E}{I_r} \right)^2}{2} \right]}{I_r} \right\}, \text{ onde:}$$

E_c é a depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme *Quadro 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela temos:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

I_E é a idade aparente da edificação na época da sua avaliação, definida em anos, que para o caso em tela foi considerado **10 anos**.

I_r é a vida referencial da edificação, definida em anos e que depende da sua tipologia, conforme *Tabela 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela teremos:

TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – I_r (anos)
Escritório	Padrão Simples	70

Resultando no valor da benfeitoria de

$$v_b = (4,158 \times R_8N) \times A_c \times FOC$$

$$v_b = (4,158 \times 1.908,33) \times 719,43 \times 0,802$$

$$v_b = R\$ 4.578.264,45$$

Ou, em números redondos:

$$V_b = R\$ 4.578.000,00 \text{ (quatro milhões quinhentos e setenta e oito mil reais).}$$

7.5 Cálculo do Valor do Imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é dado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (\text{R\$ } 1.266.000,00 + \text{R\$ } 4.578.000,00)$$

$V_i = \text{R\$ } 5.844.000,00$ (cinco milhões oitocentos e quarenta e quatro mil reais).

7.6 Especificação da Avaliação

Atendendo ao especificado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, o presente trabalho se enquadra no *Grau II De Fundamentação* em conformidade com a tabela 3 e 4 e no *Grau III De Precisão* em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% conforme tabela 11 da norma em questão (amplitude encontrada de 21,0%).

7.7 Diagnóstico de Mercado

Há alguns imóveis disponíveis em oferta de venda na região, inclusive na mesma rua onde localiza-se o avaliando. Contudo devido a localização, ao lado do da futura Estação São Joaquim (Linha 6 – Laranja) e somado ao zoneamento ZEU, muito cobiçado pelos incorporadores, tornam o avaliando um imóvel cobiçado no mercado imobiliário.

As consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região apontam para um cenário de média liquidez e média demanda, com tendência de estabilidade dos preços de venda deste segmento. O tempo médio de exposição é de aproximadamente 36 meses.

8 CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Barão de Ijuí, 451 – Liberdade – São Paulo/SP, calculado conforme metodologia já explicada anteriormente é de:

R\$ 5.844.000,00 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil reais) para o mês de **agosto de 2022**.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

9 ENCERRAMENTO

Esse Laudo de Avaliação Judicial contém 34 (trinta e quatro) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e o seguinte Apêndice:

APÊNDICE I – Avaliação Segundo o Método Evolutivo e Plantas fornecidas

São Paulo, 22 de agosto de 2022.



Eng. Flávia Aruta Mantovani

CREA/SP: 5061430253

Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP



APÊNDICE I

Avaliação Segundo o Método Evolutivo e Plantas fornecidas

FOTOS / DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA



Comparativo 1

Endereço	: Rua Barão de Ijuí, 53 - Liberdade - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZEU		
Preço de Venda	: R\$ 320.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Área de terreno	: 71,00	Área útil	: 96,00
Padrão Construtivo	: Casa Simples		
Intervalo de Valor	: Médio	R8N	: R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos)	: 50	Vida útil (anos)	: 70
Estado de Conservação	: i - sem valor	BDI	: 1,00
Topografia	: Plano		
Multiplas Frentes	: Meio de quadra		
Imobiliária	: Aclimax Imóveis-Eustáquio-(11) 94726-3208		
Link	: https://www.aclimaximoveis.com.br/detalhes-imovel/177-sobrado-geminado-venda-liberdade-sao-paulo-sp.html#all		



Comparativo 2

Endereço	: Rua Santana do Paraíso, 52 - Liberdade - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZEU		
Preço de Venda	: R\$ 760.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Área de terreno	: 64	Área útil	: 74,00
Padrão Construtivo	: Casa Média		
Intervalo de Valor	: Médio	R8N	: R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos)	: 10	Vida útil (anos)	: 70
Estado de Conservação	: c - regular	BDI	: 1,00
Topografia	: Plano		
Multiplas Frentes	: Meio de quadra		
Imobiliária	: Quinto Andar--		
Link	:		



Comparativo 3

Endereço	: Rua Santa Madalena, 152 - Liberdade - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZEU		
Preço de Venda	: R\$ 2.500.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Área de terreno	: 105	Área útil	: 233,00
Padrão Construtivo	: Escritório Médio sem elevador		
Intervalo de Valor	: Médio	R8N	: R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos)	: 15	Vida útil (anos)	: 60
Estado de Conservação	: c - regular	BDI	: 1,00
Topografia	: Plano		
Multiplas Frentes	: Meio de quadra		
Imobiliária	: Nova São Paulo-Gabriela-(11) 5592-3200		
Link	: https://novasaopaulo.com.br/imovel/predio-bela-vista-sao-paulo/BI19334		



Comparativo 4

Endereço	: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 1058 - Bela Vista - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZEU		
Preço de Venda	: R\$ 1.600.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Área de terreno	: 180	Área útil	: 240,00
Padrão Construtivo	: Galpão Simples		
Intervalo de Valor	: Médio	R8N	: R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos)	: 40	Vida útil (anos)	: 60
Estado de Conservação	: e - necessitando de reparos simples	BDI	: 1,00
Topografia	: Plano		
Multiplas Frentes	: Meio de quadra		
Imobiliária	: LDL Imóveis-Keli-(11) 98134-7362		
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-8-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-240m2-venda-RS1600000-id-2568721258/		



Comparativo 5

Endereço	: Rua Galvão Bueno, 467 - Liberdade - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZEU		
Preço de Venda	: R\$ 4.200.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Área de terreno	: 180	Área útil	: 327,00
Padrão Construtivo	: Escritório Médio sem elevador		
Intervalo de Valor	: Médio	R8N	: R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos)	: 5	Vida útil (anos)	: 60
Estado de Conservação	: c - regular	BDI	: 1,00
Topografia	: Plano		
Multiplas Frentes	: Meio de quadra		
Imobiliária	: Hai Imóveis-Marli-(11) 3362-1818		
Link	: https://www.hai.com.br/imovel/-loja-e-salao-venda-sao-paulo-liberdade-327m2/HI9267		

FOTOS / DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA



Comparativo 6

Endereço : Rua dos Belgas, 72 - Bela Vista - São Paulo - SP
Zoneamento : ZEU
Preço de Venda : R\$ 2.680.000,00 **Fator Oferta** : 0,90
Área de terreno : 127 **Área útil** : 155,00
Padrão Construtivo : Escritório Médio sem elevador
Intervalo de Valor : Médio **R8N** : R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos) : 5 **Vida útil (anos)** : 60
Estado de Conservação : b - ente nova e regular **BDI** : 1,00
Topografia : Plano
Multiplas Frentes : Meio de quadra
Imobiliária : Desenrola--3003-3941
Link : <https://desenrola.com.br/venda/imovel/sao-paulo/bela-vista/casa-comercial/52843>



Comparativo 7

Endereço : Rua Santa Madalena, 275 - Liberdade - São Paulo - SP
Zoneamento : ZEU
Preço de Venda : R\$ 3.922.000,00 **Fator Oferta** : 0,90
Área de terreno : 553 **Área útil** : 500,00
Padrão Construtivo : Galpão Simples
Intervalo de Valor : Máximo **R8N** : R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos) : 45 **Vida útil (anos)** : 60
Estado de Conservação : f - necessitando de reparos de simples a import **BDI** : 1,00
Topografia : Plano
Multiplas Frentes : Meio de quadra
Imobiliária : Sabatinni Imóveis-Lucia-(11) 3584-7978
Link : <https://www.sabatinni.com/comprar/sp/sao-paulo/liberdade/galpao/68989995>



Comparativo 8

Endereço : Rua Senador Felício dos Santos, 65 - Bela Vista - São Paulo - SP
Zoneamento : ZC
Preço de Venda : R\$ 700.000,00 **Fator Oferta** : 0,90
Área de terreno : 127 **Área útil** : 155,00
Padrão Construtivo : Casa Simples
Intervalo de Valor : Máximo **R8N** : R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos) : 40 **Vida útil (anos)** : 70
Estado de Conservação : i - sem valor **BDI** : 1,00
Topografia : Plano
Multiplas Frentes : Meio de quadra
Imobiliária : Rizk Imóveis-Arielton-(11) 5555-4399
Link : <https://rizkimoveis.com.br/imovel/2944/casa-3-quartos-liberdade-sao-paulo/>



Comparativo 9

Endereço : Rua Senador Felício dos Santos, 177 - Bela Vista - São Paulo - SP
Zoneamento : ZC
Preço de Venda : R\$ 1.350.000,00 **Fator Oferta** : 0,90
Área de terreno : 392 **Área útil** : 416,00
Padrão Construtivo : Casa Média
Intervalo de Valor : Médio **R8N** : R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos) : 40 **Vida útil (anos)** : 70
Estado de Conservação : f - necessitando de reparos de simples a import **BDI** : 1,00
Topografia : Plano
Multiplas Frentes : Meio de quadra
Imobiliária : Marc-Iran-(11) 3346-8800
Link : <https://www.marc.com.br/casa/liberdade/145639.html>



Comparativo 10

Endereço : Rua Galvão Bueno, 747 - Liberdade - São Paulo - SP
Zoneamento : ZEU
Preço de Venda : R\$ 2.500.000,00 **Fator Oferta** : 0,90
Área de terreno : 335 **Área útil** : 632,00
Padrão Construtivo : Escritório Simples sem elevador
Intervalo de Valor : Médio **R8N** : R\$ 1.908,33
Idade estimada (anos) : 40 **Vida útil (anos)** : 70
Estado de Conservação : g - necessitando de reparos importantes **BDI** : 1,00
Topografia : Caído para os fundos até 5% a 10%
Multiplas Frentes : Meio de quadra
Imobiliária : Nova São Paulo-Gabriela-(11) 5592-3200
Link : <https://www.novasaopaulo.com.br/imovel/predio-liberdade-sao-paulo/Bi23074>



Cálculo da Idade e Estado de Conservação

Elemento	Vida Referencial - I_r (Anos)	Valor Residual - R (%)	Idade Real da Edificação - I_e (Anos)	% de Vida	K_a	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação - E_c (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação - F_{oc}
	I_r	R	I_e	$\%v$	K_a	Estado	E_c	K	F_{oc}
1	70	20%	50	71,4%	0,388	f	100,00%	0,000	0,000
2	70	20%	10	14,3%	0,918	c	2,52%	0,895	0,916
3	60	20%	15	25,0%	0,844	c	2,52%	0,822	0,858
4	60	20%	40	66,7%	0,444	e	18,10%	0,364	0,491
5	60	20%	5	8,3%	0,955	c	2,52%	0,931	0,945
6	60	20%	5	8,3%	0,955	b	0,32%	0,952	0,961
7	60	20%	45	75,0%	0,344	f	33,20%	0,230	0,384
8	70	20%	40	57,1%	0,551	i	100,00%	0,000	0,000
9	70	20%	40	57,1%	0,551	f	33,20%	0,368	0,494
10	70	20%	40	57,1%	0,551	g	52,60%	0,261	0,409
Avaliando	70	20%	10	14,3%	0,918	e	18,10%	0,752	0,802

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

RESUMO DOS FATORES

Elemento	Fator Localização	Semelhança L	Valor ofertado	Fator Oferta	Área Terreno	Área Construída	Preço obs./m ² Terreno	Fator Área	Fator Profundidade	Semelhança Profundidade	Fator Testada	Semelhança Testada	Fator Múltiplas Frentes	Semelhança Múltiplas Frentes
1	1,00	1,00	320.000,00	0,90	71,00	96,00	4056,34	0,86	1,23	0,81	1,17	0,97	1,00	1,00
2	1,00	1,00	760.000,00	0,90	64,00	74,00	6333,07	0,85	1,20	0,83	1,21	0,94	1,00	1,00
3	1,00	1,00	2.500.000,00	0,90	105,00	233,00	5696,34	0,90	1,00	1,00	1,17	0,97	1,00	1,00
4	1,10	0,91	1.600.000,00	0,90	180,00	240,00	6593,94	0,93	1,36	0,73	0,88	1,29	1,00	1,00
5	1,10	0,91	4.200.000,00	0,90	180,00	327,00	6819,80	0,93	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00
6	1,10	0,91	2.680.000,00	0,90	127,00	155,00	9296,11	0,92	1,00	1,00	1,19	0,95	1,00	1,00
7	1,00	1,00	3.922.000,00	0,90	553,00	500,00	5543,52	1,11	1,02	0,98	0,98	1,16	1,00	1,00
8	0,95	1,05	700.000,00	0,90	127,00	155,00	4960,63	0,92	1,00	1,00	1,12	1,01	1,00	1,00
9	0,95	1,05	1.350.000,00	0,90	392,00	416,00	942,53	1,06	1,02	0,98	1,06	1,07	1,00	1,00
10	1,10	0,91	2.500.000,00	0,90	335,00	632,00	1190,92	1,04	1,00	1,00	1,04	1,09	1,00	1,00
Avaliando	1,00				240,00	719,43			1,00		1,14		1,00	

