

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE TABOÃO DA SERRA/SP.

JUSTIÇA GRATUITA

PROCESSO nº 0001770-40.2006.8.26.0609/ (2731-08)

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: EDSON JOSÉ TEIXEIRA E OUTRO.

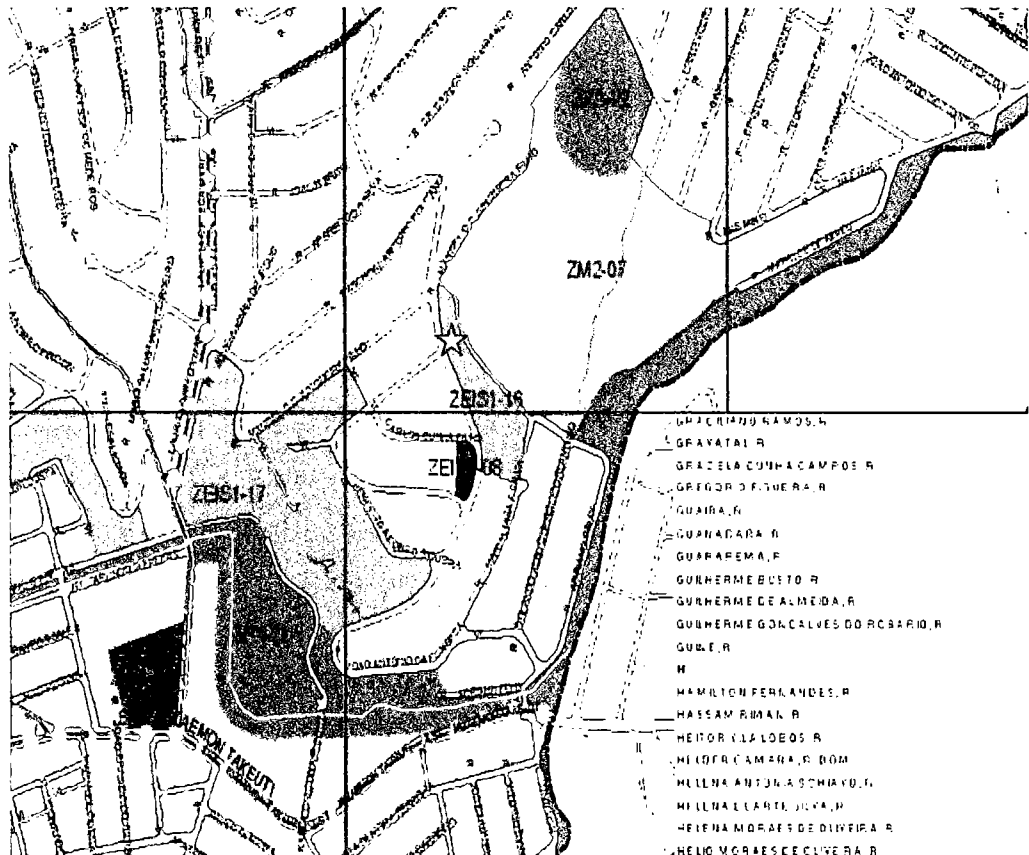
Reqda: CLEOCI DE SOUZA MOREIRA E OUTRO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado
nos **AUTOS** em epígrafe, 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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM 2 – Zona Mista 2.



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Simples do item 9.1 das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE”.

r = frente de referência = 5,00m.

M_i = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 15,00m

M_a = prof. máxima = 30,00m.

251
4

II.3.1 IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

23.933

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
CNS: 14.841-1

Taboão da Serra - SP, 07 de Janeiro de 2010

IMÓVEL: O Lote nº 18, da Quadra nº 74, do Parque Pinheiros, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações. 10,00 metros de frente para a Rua Orlando Albuquerque Orlandino, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote nº 17; do lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 19; nos fundos mede 10,00 metros e confronta com o lote nº 05, com a área total de 250,00 metros quadrados.

Código Cadastral Municipal: 38.23422.13.77.0059.00.000.1.

Proprietária: CLEOCI DE SOUZA MOREIRA, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº 32.047.274-7-SP, inscrita no CPF/MF nº 205.844.388-85, residente e domiciliada na Rua Orlando Albuquerque Orlandino nº 180, nesta cidade.

Registro Anterior: Registro nº 05, de 29 de abril de 2003, da Matrícula nº 77.960 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP


Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av. 1/23.933 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 06, de 29 de abril de 2003, da Matrícula nº 77.960 do Livro 02 de Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP, para constar o seguinte: Conforme escritura pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, Livro nº 3.351, Folha nº 233, em 11 de abril de 2003, o Imóvel objeto desta matrícula foi dado em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** em favor de **SERVS CORRETORES ASSOCIADOS S/C LTDA**, com sede na Rua do Arouche nº 23, 10º andar, em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 01.431.668/0001-56, para garantia da dívida no valor de R\$30.000,00, que será paga em 125 parcelas mensais e sucessivas, com prestação inicial num valor de R\$282,21, vencendo-se a primeira em 10 de agosto de 2001, e as demais no mesmo dia dos meses

Continua no verso.

Página 7

5 282
/

II.3.2 TERRENO

O Lote nº 18, da Quadra nº 74, do Parque Pinheiros, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua Orlando Albuquerque Orlandino; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote nº 19; nos fundos mede 10,00 metros e confronta com o lote nº 05.

Área Total: = 250,00 m².
Inscrição Cadastral: nº 3623422.13.77.0059.00.000.1

II.3.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

Imóvel Principal:

Dois quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, quintal e garagem para 2 veículos.

Edícula:

Três cômodos e banheiro.

11

6
253
/

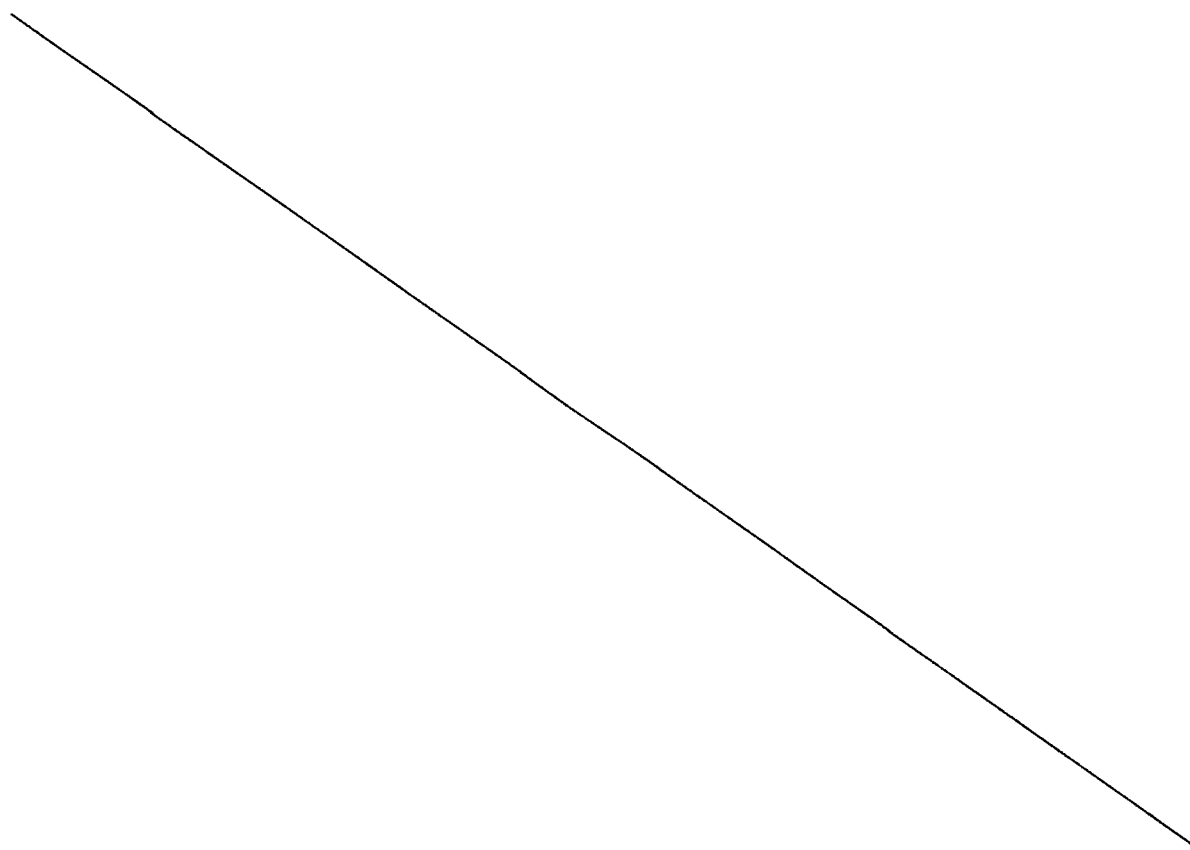
Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento cerâmico na área interna e garagem. Contra piso na área externa.

-**Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento no banheiro.

-**Forros:** Pintura a látex no pavimento térreo e forro em PVC no pavimento superior.

-**Outros:** Caixilhos em madeira e ferro, com portões em serralheria.



12

254
7
/

III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista geral da fachada do imóvel.

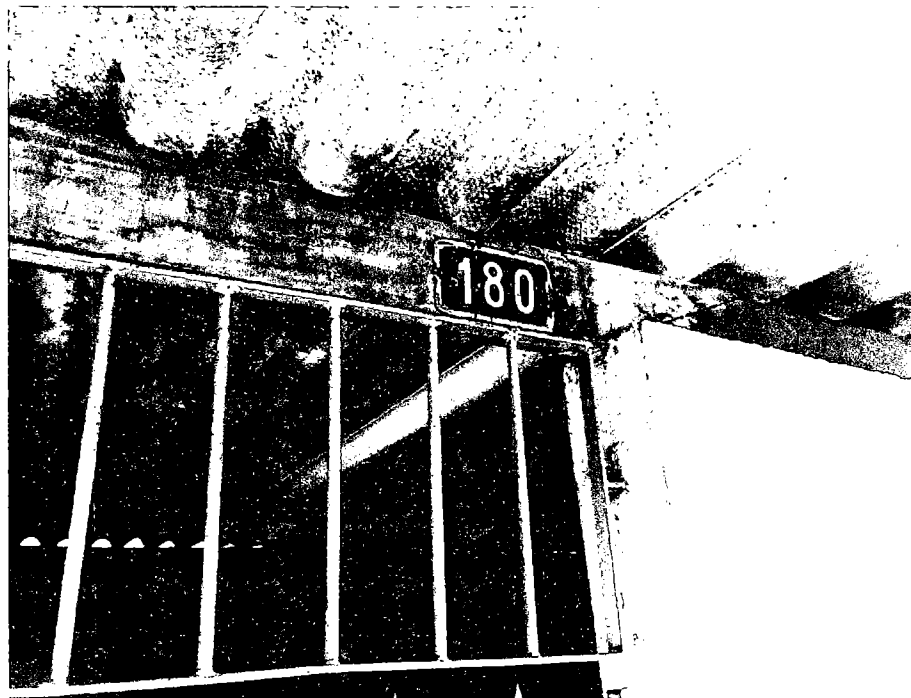


FOTO 02

Detalhe para a numeração predial.

11

255
8



FOTO 03

Vista da Rua Orlando Albuquerque Orlandino.

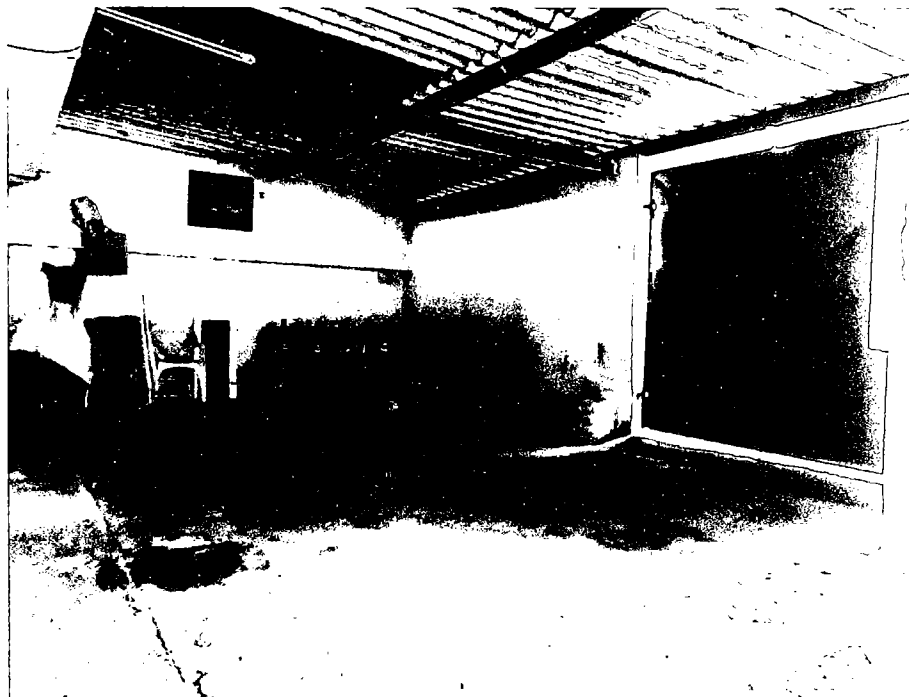


FOTO 04

Vista da garagem.

11

266
9 //



FOTO 05

Vista da lavanderia.

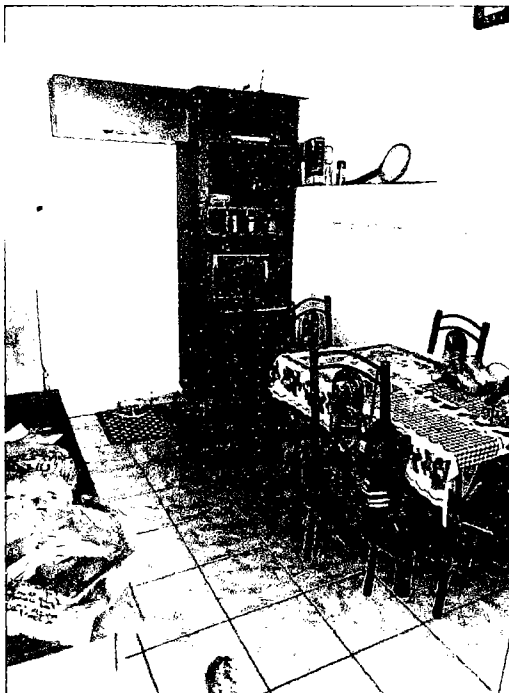


FOTO 06

Vista da cozinha.

VC



FOTO 07

Vista do hall de distribuição.



FOTO 08

Vista do banheiro.

258

11



FOTO 09

Vista do quarto.

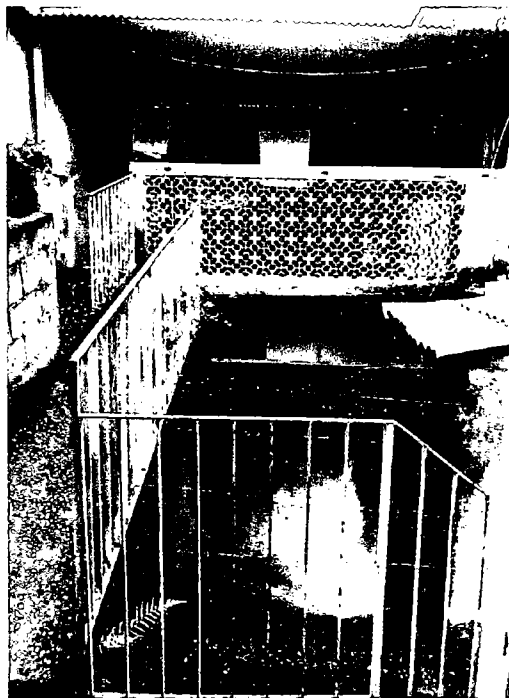


FOTO 10

Vista da área externa.

26



FOTO 11

Vista dos fundos do imóvel.



FOTO 12

Vista do quintal.

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 I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Simples, com as seguintes características: é constatada a presença de residências, comércio e serviços no local.

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 250,00 m²

q = Unitário = R\$ 668,00/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 668,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 167.000,00$$

(cento e sessenta e sete mil reais)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$V_t = \text{R\$ } 167.000,00 - \text{valor} - \text{terreno.}$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_8N , para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 146,15 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de dezembro de 2019, R\$ 1.433,00

Onde:

V_c = Valor da Edificação Principal

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_8N : **0,360**;

CUB – dezembro/ 2019: **R\$ 1.433,00/ m²**;

Área construída= **146,15 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos importantes (g)**;

Idade: **20 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(20/60) = 0,33**;

K: (0,33,g) = **0,370** - Foc: 0,20 + 0,370 x (1-0,20) = **0,4960**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 146,15 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.433,00/\text{m}^2) \times 0,4960$

$V_{c1} = \text{R\$ } 37.396,35$

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 37.396,35

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 167.000,00

Valor da construção = V_c = R\$ 37.396,35

Valor total do Imóvel = V_i = R\$ 204.396,35

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 204.000,00$ - Válido para janeiro/2.020.

(duzentos e quatro mil reais)

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 17 folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de março de 2.020.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA Nº 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

265

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

266
19

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 450,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LAURITA ORTEGA MARI

NÚMERO : SN

COMP.: PROXIMO AO Nº 1205 BAIRRO :

CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,366 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 182.863,73 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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MARCIA NAKASHIMA SERVIÇOS

CONTATO : REF: 10006 TELEFONE : (11)-41371837

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	877,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	613,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

267

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 360,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR CARLOS SIQUEIRA NETO NÚMERO : 360
COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 121,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUÍDA : 111,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 5 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 213.627,02 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\$) : 304.650,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : B&G IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA0346 TELEFONE : (11)-43027899
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	501,97
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	448,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8735
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0021
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,01	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,10				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 360,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ORLANDO ALBUQUERQUE ORLANDINO

NÚMERO : 97

COMP. : BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 125,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,875 CUSTO BASE (RS): 1.433,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS): 295.438,03 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) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MARCIA NAKASHIMA SERVIÇOS

CONTATO : REF: 00511 TELEFONE : (11)-41371837

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	480,50
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	432,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

269
22 ✓

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ORLANDO ALBUQUERQUE ORLANDINO NÚMERO : 90
COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 125,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 218.316,29 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) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA MARTINS
CONTATO : REF: 10672 TELEFONE : (11)-28586788
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	773,47
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	696,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SYLVIO ZANELATO NÚMERO : 15
COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 273,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 185.925,61 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GESTTO IMÓVEIS
CONTATO : REF: TE0152 TELEFONE : (27)-21421618
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 612,94
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 716,59
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1691
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,17	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

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 terreno 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.

213

26

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, tráfegabilidade, 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:**

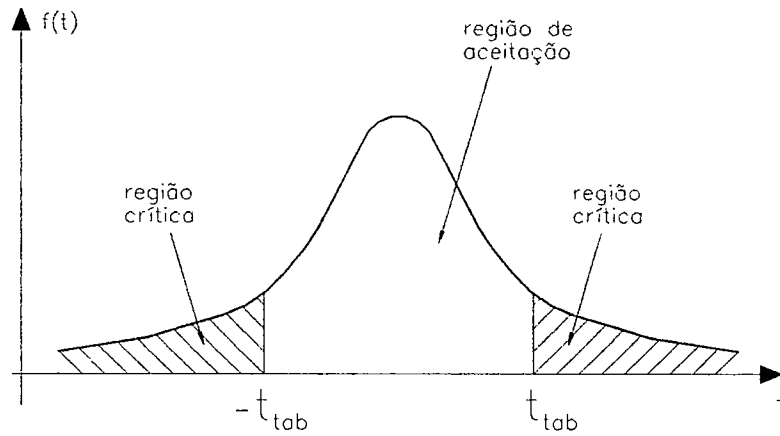
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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:



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 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 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	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA LAURITA ORTEGA MARI SN	877,09	613,96	0,7000	1,0010
☒ 2	RUA DOUTOR CARLOS SIQUEIRA NETO ,360	501,97	448,52	0,8935	1,0021
☒ 3	RUA ORLANDO ALBUQUERQUE ORLANDINO ,97	480,50	432,45	0,9000	1,0022
☒ 4	RUA ORLANDO ALBUQUERQUE ORLANDINO ,90	773,47	696,12	0,9000	1,0014
☒ 5	RUA SYLVIO ZANELATO ,15	612,94	716,59	1,1691	1,0019

- **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;

•ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o mês de janeiro/2020;

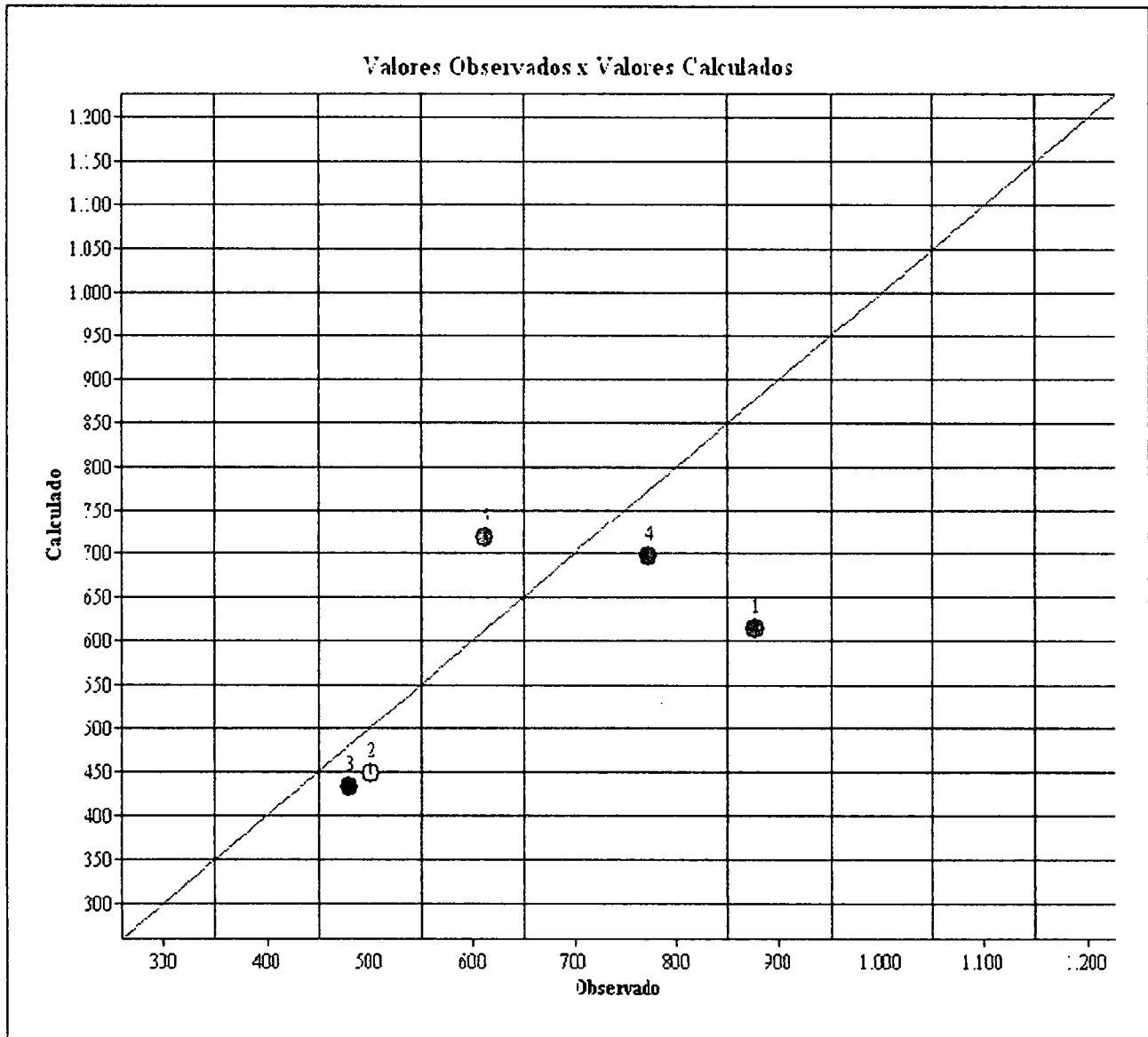
•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	877,09	613,96
2	501,97	448,52
3	480,50	432,45
4	773,47	696,12
5	612,94	716,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0001770

DATA: 24/01/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	360,00
☐ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 649,19	Média Unitários : 581,53
Desvio Padrão : 172,36	Desvio Padrão : 134,48
- 30% : 454,43	- 30% : 407,07
+ 30% : 843,95	+ 30% : 755,99
Coefficiente de Variação : 26,5500	Coefficiente de Variação : 23,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção da situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS):	581,53		
TESTADA:	0,0000	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,1300
VALOR UNITÁRIO (RS/m2):	668,00000	VALOR TOTAL (RS):	166.999,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 489,33	INTERVALO MÍNIMO : 549,88
INTERVALO MÁXIMO : 673,73	INTERVALO MÁXIMO : 786,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II