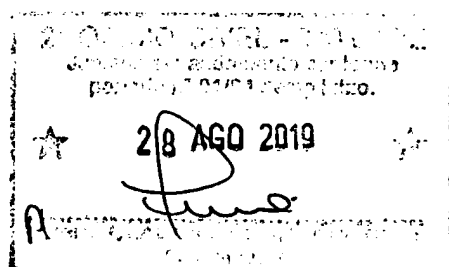


HEITOR FERREIRA TONISSI**ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700-4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL XIII – TATUAPÉ – SÃO PAULO/SP**

REF.: PROCESSO Nº 0019522-87.2003.8.26.0008**CONTROLE: 2003/003212****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ASSOCIAÇÃO****REQUERENTE: CELSO EDUARDO ALENCAR LINS E EDGAR BORGES****DOS SANTOS****REQUERIDOS: COOTRA-COOP. DE TRAB. DE PROF. PREST. DE SERV.****DO EST. DE SP – FABIO AUGUSTO DO COUTO VALLE**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CELSO EDUARDO ALENCAR LINS E EDGAR BORGES DOS SANTOS, em face de COOTRA-COOP. DE TRAB. DE PROF. PREST. DE SERV. DO EST. DE SP, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
 - 5.2. Valor das Benfeitorias**
 - 5.3. Valor Total do Imóvel**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1024

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **construções e respectivo terreno situado à Rua Parnamirim, nº 27, fundos com a Rua São Romão, nº 110, Jaguaré, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 1.145.000,00, para AGOSTO DE 2019

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 920/921, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 923) objeto da presente ação, a saber:

Construções e respectivo terreno à Rua Parnamirim, nº 27, fundos com a Rua São Romão, nº 110, Jaguaré, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.



j

1025

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Parnamirim, nº 27
Número da matrícula:	Transcrição nº 67.508 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Número do contribuinte:	082.208.0007-0
Vias públicas que complementam a quadra:	Praça Jaques Daret, Praça General Porto Carreiro, Rua São Romão e Rua Barcelona
Bairro:	Jaguaré, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 082.

Quadra: 208.

Índice Fiscal: R\$ 837,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei Complementar nº 16.402/16, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

1027

3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na porção oeste da cidade de São Paulo, distando cerca de 17,0 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica média, sendo composto por construções residenciais térreas e assobradadas, além de alguns edifícios residenciais e edificações para uso comercial e prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Presidente Altino, Av. Bolonha, Marginal Pinheiros, Av. Jaguaré, Av. Corifeu de Azevedo Marques, Av. dos Autonomistas, o Shopping Continental e as estações Ceasa e Vila Lobos-Jaguaré da CPTM.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		X
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X
DIMENSÕES	TESTADA (R. Parnamirim)	=	12,00 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	=	360,50 m ²

[Handwritten signature]



O terreno do imóvel avaliando apresenta frentes de 12,00m para a Rua Parnamirim, e 10,00m para a Rua São Romão, encerrando a área total de 360,50m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos nas divisas com os passeios públicos.

Entre a Rua Parnamirim e a Rua São Romão existe desnível significativo.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	03 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

[Handwritten signature]

TIPO DE COBERTURA	TELHAS CERÂMICAS	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	X

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar térrea com edícula e um prédio comercial com 03 pavimentos, cada uma delas ocupando aproximadamente metade do lote.

As construções que compartilham o terreno são acessadas, a casa, pela Rua Parnamirim, e o prédio comercial, através da Rua São Romão.

A casa, acessada através da Rua Parnamirim, nº 27, está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno, com exceção de uma lateral, enquanto que a edícula está aos fundos da casa, junto do prédio comercial que ocupa a outra parte do terreno. Os acessos para pedestres e para veículos ocorrem através de portões em gradil metálico posicionado junto ao limite com o passeio público.

A construção foi erigida há cerca de 50 anos, em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum revestida, cobertura de telhas cerâmicas, portas de madeira e janelas de alumínio com vidro. As paredes externas apresentam pintura, sobre massa. Os pisos externos apresentam revestimento cerâmico.

O recuo frontal encontra-se parcialmente coberto por telhas de fibrocimento, assim como o recuo lateral, que servem como garagem com capacidade para 03 veículos.

A edificação de uso comercial, acessada através da Rua São Romão, nº 110, está implantada sem recuos das divisas frontal e laterais de sua parcela do lote, mantendo pequena área desocupada junto à edícula que ocupa o outro lado do terreno. Os acessos para pedestres e para veículos ocorrem através de portas de aço de enrolar e porta metálica posicionadas junto ao limite com o passeio público.

O prédio comercial foi erigido há 26 anos, em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum revestida, cobertura por telhas metálicas e janelas de alumínio com vidro. As paredes externas apresentam pintura, sobre massa.

O andar térreo da edificação é ocupado por uma oficina e os dois pisos superiores, por escritórios.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada, mesmo havendo agendamento da vistoria nos autos, não foi possível acessar o interior do objeto da avaliação, tendo em vista que não compareceram as partes.

Não obstante, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão, uma vez que as documentações existentes, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada externamente, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.



1031

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Transcrição Nº 67.508 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP**, e com verificações realizadas no local, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno = 360,50m²;
Área construída = 610,00m².

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem as seguintes classificações:

Para a casa acessada através da Rua Parnamirim, nº 27:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: médio, coeficiente médio, $P_c = 2,154R_8N$
- Idade aparente: 45 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10%
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: $F_{oc} = 0,509$
- Área construída estimada: 250,00m²

f

1032

Para o prédio comercial acessado através da Rua São Romão, nº 110:

- Classe: comercial
- Grupo: escritório
- Padrão construtivo: econômico, coeficiente médio, $P_c = 0,780R_gN$
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09%
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: $Foc = 0,800$
- Área construída estimada: 360,00m²

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2017, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

d

1033

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para agosto de 2019, o valor unitário de:

R\$ 1.157,83/m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

$V_t = q \times S / (1 + F_f - 1 + F_p - 1)$; onde:

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Ff = fator frente;

Fp = fator profundidade.

Obtém-se:

$$V_t = R\$ 1.157,83/m^2 \times 360,50m^2 / (1 + 0,964 - 1 + 1,00 - 1)$$

$$V_t = R\$ 432.898,25$$

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 1.427,52/m², para o mês de julho/2019.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

$V_c = CUB \times P_c \times Foc \times S_c$, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

P_c = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

S_c = área construída.

Para a casa acessada através da Rua Parnamirim, nº 27:

$$V_c = R\$ 1.427,52/m^2 \times 2,154 \times 0,509 \times 250,00m^2$$

$$V_c = R\$ 391.278,24$$

Para o prédio comercial acessado através da Rua São Romão, nº 110:

$$V_c = R\$ 1.427,52/m^2 \times 0,780 \times 0,800 \times 360,00m^2$$

$$V_c = R\$ 320.678,09$$

1026

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 432.898,25 + R\$ 391.278,24 + R\$ 320.678,09$$

$$V = R\$ 1.144.854,58$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.145.000,00
(UM MILHÃO E CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)
AGOSTO/2019

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

d

1034

**Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento
por fatores – avaliação do valor de terreno**

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

X

1038

b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato

[Handwritten signature]

1039

de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; e Anexo II, com elementos das pesquisas de valores imobiliários.

São Paulo, ²² de agosto de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

HEITOR FERREIRA TONISSI**ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

10/11

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 09. Vistas gerais das fachadas do Imóvel avaliando, com acessos pela Rua São Romão, nº 110, e Rua Parnamirim, nº 27, no Jaguaré, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01 – Vista da Rua Parnamirim, nº 27

f

1042



Foto 02 – Vista da Rua Parnamirim, nº 27



Foto 03 – Vista da Rua Parnamirim, nº 27

1043

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 04 – Vista da Rua Parnamirim, nº 27



Foto 05 – Vista da Rua Parnamirim, nº 27

[Handwritten signature]

10/11

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 06 – Vista pela Rua São Romão, nº 110



Foto 07 – Vista pela Rua São Romão, nº 110

10/15

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 08 – Vista pela Rua São Romão, nº 110



Foto 09 – Vista pela Rua São Romão, nº 110

[Handwritten signature]

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA PARNAMIRIM, Nº 27, OU RUA SÃO ROMÃO, Nº 110, JAGUARÉ, NO 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO/SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (Fl) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.1. Fator Frente (Ff) – foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente “f” = 0,20, e a

testada de referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (2ª Zona Residencial Padrão Médio).

1.2. Fator Profundidade (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o fator profundidade em função da profundidade equivalente dos imóveis. Utilizou-se o expoente “p” = 0,50, e as profundidades mínima (Pmi = 25 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel.

1.4. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = (Vo/At) \times \{[\sum Fn-n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da oferta, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Parnamirim, nº 27, ou Rua São Romão, nº 110, Jaguaré, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP
- Zoneamento: ZM – Zona Mista
- Índice Fiscal = R\$ 678,00, para o exercício fiscal de 2014
- Área de terreno: 360,50 m²
- Frente projetada: 12,00m
- Profundidade equivalente: 30,04m

Situação Paradigma

- Zona: 2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio
- Frente de referência: 10,00m
- Profundidades mínima e máxima: 25,00 e 40,00m
- Expoente do fator frente: 0,20
- Expoente do fator profundidade: 0,50

ELEMENTO Nº 01**Endereço:** Rua Bartolomeu de Ribeira, 172, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 670,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 260,00 m²**Frente Projetada:** 8,00 m**Profundidade Equivalente:** 32,5 m**Construção:** Casa Assobradada

Padrão construtivo: médio, Pc: 2,154

Área construída: 350,00 m²

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (E)

FOC: 0,655

Valor da construção: R\$ 704.915,80

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.070.000,00**Informante:** Hai Imóveis – (11) 4369-7891**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 992,63/m²**Q1 homogeneizado:** R\$ 1.049,79/m²

HEITOR FERREIRA TONISSI**ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 02**Endereço:** Rua Parnamirim, 201, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 615,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 490,00 m²**Frente Projetada:** 12,00 m**Profundidade Equivalente:** 40,83 m**Construção:** sem valor**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 450.000,00**Informante:** Jaguaré Imóveis - (11) 3768-6200**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 826,53/m²**Q2 homogeneizado:** R\$ 881,78/m²

1051

ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Barcelona, 754, Jaguaré, São Paulo - SP

Índice Fiscal: R\$ 615,00 **Zoneamento:** ZM

Área de Terreno: 230,00 m²

Frente Projetada: 10,00 m

Profundidade Equivalente: 23,00 m

Construção: Casa assobradada

Padrão construtivo: médio, coef. mínimo, PC: 1,903

Área construída: 270,00 m²

Idade aparente: 45 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (E)

FOC: 0,509

Valor da construção: R\$ 373.338,29

Valor Ofertado para Venda: R\$ 700.000,00

Informante: Parabéns Imóveis - (11) 3766-4748

Origem: Local **Data:** agosto de 2019

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.115,92/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 1.277,74/m²



Handwritten signature or mark in blue ink.

1052

ELEMENTO Nº 04**Endereço:** Praça General Porto Carreiro, 16, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 678,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 350,00 m²**Frente Projetada:** 12,00 m**Profundidade Equivalente:** 29,17 m**Construção:** Casa Térrea

Padrão construtivo: simples, PC: 1,497

Área construída: 80,00 m²

Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (f)

FOC: 0,494

Valor da construção: R\$ 84.454,14

Valor Ofertado para Venda: R\$ 750.000,00**Informante:** L.E. Doná - (11) 3714-3556**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 1.687,27/m²**Q4 homogeneizado:** R\$ 1.626,86/m²

Handwritten signature in blue ink.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 05

Endereço: Praça General Porto Carreiro, 11, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 678,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 408,00 m²**Frente Projetada:** 12,00 m**Profundidade Equivalente:** 34,00 m**Construção:** sem valor**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 689.000,00**Informante:** Mateus Vieira - (11) 99501-3315**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 1.519,85/m²**Q5 homogeneizado:** R\$ 1.465,43/m²

1051

ELEMENTO Nº 06**Endereço** Rua Aguanos, 811, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 698,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 320,00 m²**Frente Projetada:** 13,00 m**Profundidade Equivalente:** 24,61 m**Construção:** Casa Térrea

Padrão construtivo: econômico, PC: 1,070

Área construída: 160,00 m²

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (f)

FOC: 0,407

Valor da construção: R\$ 99.467,31

Valor Ofertado para Venda: R\$ 425.000,00**Informante:** Smero Imóveis - (11) 4624-5500**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q6 original (descontado do fator oferta):** R\$ 884,48/m²**Q6 homogeneizado:** R\$ 820,80/m²

Handwritten signature in blue ink.

1055

ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Barcelona, 107, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 610,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 300,00 m²**Frente Projetada:** 10,00 m**Profundidade Equivalente:** 30,00 m**Construção:** sem valor**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 420.000,00**Informante:** Gerd Imóveis - (11) 3681-1237**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q7 original (descontado do fator oferta):** R\$ 1.260,00/m²**Q7 homogeneizado:** R\$ 1.400,46/m²

Handwritten signature in blue ink.

ELEMENTO Nº 08**Endereço:** Rua Egídia Pelusa Franchini, 139, Jaguaré, São Paulo - SP**Índice Fiscal:** R\$ 650,00 **Zoneamento:** ZM**Área de Terreno:** 392,00 m²**Frente Projetada:** 12,00 m**Profundidade Equivalente:** 32,70 m**Construção:** Casa assobradada

Padrão construtivo: simples, PC: 1,497

Área construída: 350,00 m²

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

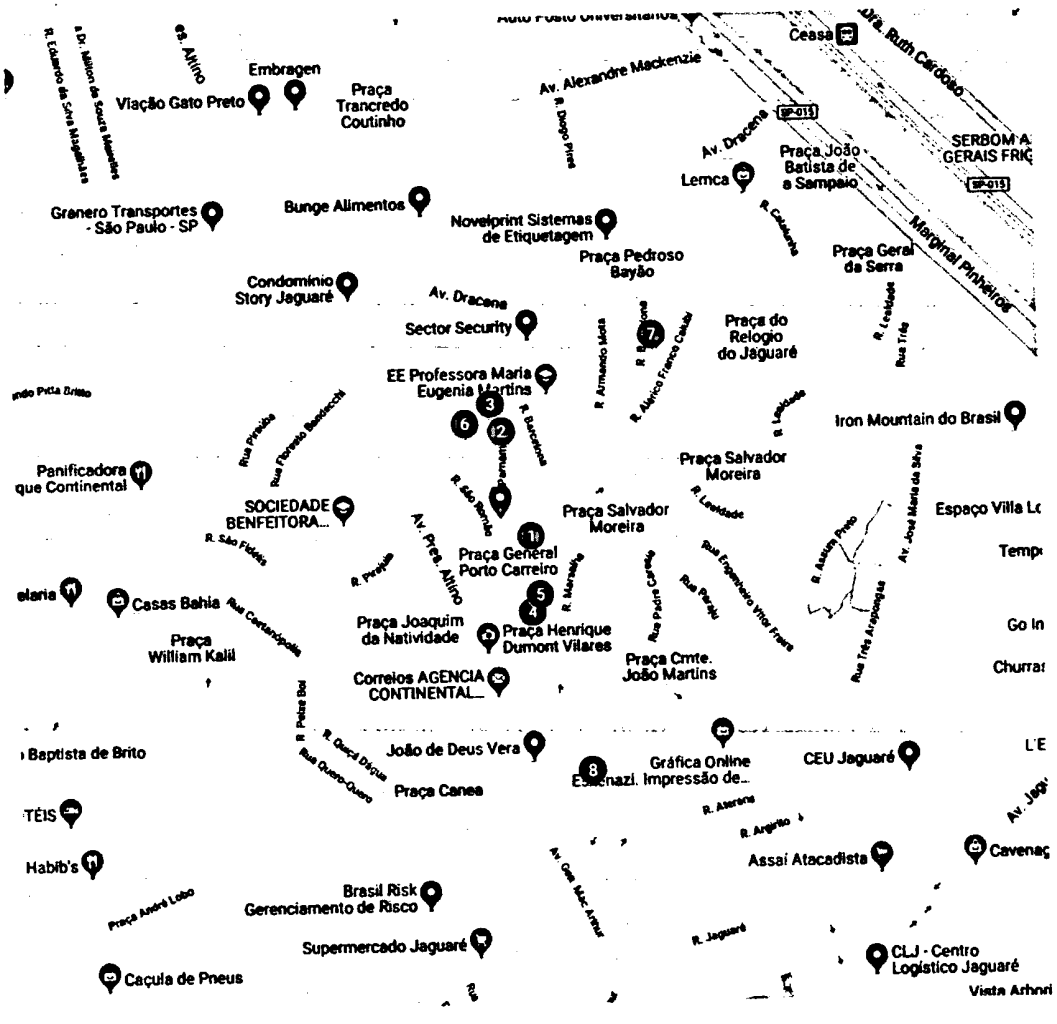
FOC: 0,454

Valor da construção: R\$ 339.568,89

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00**Informante:** Oliver Marques Imóveis - (11) 4369-2418**Origem:** Local **Data:** agosto de 2019**Q8 original (descontado do fator oferta):** R\$ 1.200,08/m²**Q8 homogeneizado:** R\$ 1.208,80/m²

1057

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



imóvel avaliando

imóveis comparativos

1058

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

Item	Valor (R\$)	Coef. de correção	Valor da construção (R\$)	Área do terreno (m²)	Valor unit. terreno (R\$/m²)	Fator de localização (L)				Fator de frente (F)				Fator de profundidade (P)				Fator (m)	Valor final (R\$/m²)	Valor final (R\$/m²)	
						Índice (R\$/m²)		Valor (R\$/m²)		Índice (R\$/m²)		Valor (R\$/m²)		Índice (R\$/m²)		Valor (R\$/m²)					
						L1	L2	F1	F2	P1	P2	F3	F4	P3	P4						
Paradigma						678,00	10,0	25,0	40,0												
1	1.070.000,00	0,9	704.915,80	260,00	992,63	670,00	1,01	11,85	1.004,48	8,0	1,05	45,30	1.037,93	32,5	1,00	0,00	992,63	1,08	1.049,79	1	1.049,79
2	450.000,00	0,9	-	490,00	826,53	615,00	1,10	84,67	911,20	12,0	0,96	-29,60	796,93	40,8	1,00	0,17	826,70	1,07	881,78	1	881,78
3	700.000,00	0,9	373.338,29	230,00	1.115,92	615,00	1,10	114,31	1.230,23	10,0	1,00	0,00	1.115,92	23,0	1,04	47,51	1.163,43	1,15	1.277,74	1	1.277,74
4	750.000,00	0,9	84.454,14	350,00	1.687,27	678,00	1,00	0,00	1.687,27	12,0	0,96	-60,42	1.626,86	28,2	1,00	0,00	1.687,27	0,96	1.628,86	0	-
5	689.000,00	0,9	-	408,00	1.519,85	678,00	1,00	0,00	1.519,85	12,0	0,96	-54,42	1.465,43	34,0	1,00	0,00	1.519,85	0,96	1.465,43	1	1.465,43
6	425.000,00	0,9	99.467,31	320,00	884,48	698,00	0,97	-25,34	859,13	13,0	0,95	-45,21	839,26	24,6	1,01	6,88	891,36	0,93	820,80	1	820,80
7	420.000,00	0,9	-	300,00	1.260,00	610,00	1,11	110,46	1.400,48	10,0	1,00	0,00	1.260,00	30,0	1,00	0,00	1.260,00	1,11	1.400,46	1	1.400,46
8	900.000,00	0,9	339.568,89	392,00	1.200,08	650,00	1,04	51,70	1.251,78	12,0	0,96	-42,97	1.157,11	32,7	1,00	0,00	1.200,08	1,01	1.208,80	1	1.208,80
Média						1.185,69			1.233,05				1.162,43				1.192,67		1.216,46		
Desvio Padrão						300,20			295,83				286,04				298,06		283,96		
CV						25,3%			24,0%				24,6%				25,0%		23,3%		

1053

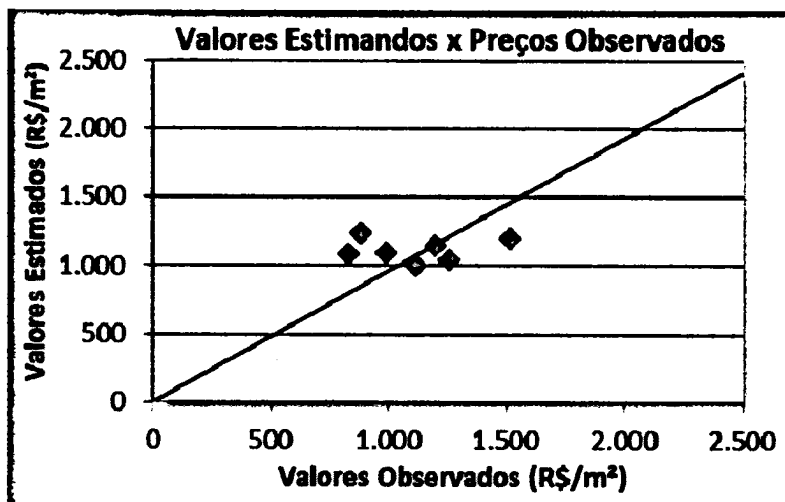
HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

lim. inferior: -30% =	851,52
lim. superior: +30% =	1.581,39
Média Saneada =	R\$ 1.157,83
lim. inferior: -30% =	R\$ 810,48
lim. superior: +30% =	R\$ 1.505,18
Desvio Padrão: s =	248,97
n =	7
Intervalo de Confiança: e =	135,49
Lim Min =	R\$ 1.022,34
Lim. Max =	R\$ 1.293,31
Coef. de Variação =	22%
Coef. Student: t =	1,440



1.066

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.049,79/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 881,78/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.277,74/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 1.626,86/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.465,43/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 820,80/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 1.400,46/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 1.208,80/m²

Média = R\$ 1.216,46/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 1.505,18/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 810,48/m²

Por ultrapassar os limites acima, o elemento Nº 4 deve ser excluído da amostra, resultando na média saneada de R\$ 1.157,83/m².

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 248,97/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 248,97/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.157,83/\text{m}^2 = 22\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$t[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 248,97/\text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 135,49/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.157,83/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 135,49/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **agosto/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 1.157,83/m²**.