

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 1083135-59.2015.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO ORDINÁRIA** requerida por **SÉRGIO CUMINO** contra **ELVIO NORBERTO CUMINO E OUTRA**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:

Objetivo da avaliação	3
-----------------------------	---

CAPÍTULO II:

Vistoria - imóvel objeto da matrícula 42.074	4
--	---

CAPÍTULO III:

Vistoria - imóvel objeto da matrícula 124.357	12
---	----

CAPÍTULO IV:

Vistoria - imóvel objeto da matrícula 166.302	23
---	----

CAPÍTULO V:

Vistoria - imóvel objeto da matrícula 166.303	31
---	----

CAPÍTULO VI:

Avaliação - imóvel objeto da matrícula 42.074	40
---	----

CAPÍTULO VII:

Avaliação - imóvel objeto da matrícula 124.357	46
--	----

CAPÍTULO VIII:

Avaliação - imóvel objeto da matrícula 166.302	50
--	----

CAPÍTULO IX:

Avaliação - imóvel objeto da matrícula 166.303	59
--	----

CAPÍTULO X:

Conclusão	60
-----------------	----

CAPÍTULO XI:

Quesitos do Autor	61
-------------------------	----

CAPÍTULO XII:

Quesitos dos Réus	63
-------------------------	----

CAPÍTULO XIII:

Encerramento	69
--------------------	----

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

1. O objetivo da avaliação consiste em apurar o aluguel dos seguintes imóveis:

a. apartamento 102 do Edifício Castellamare di Stabia, situado na Rua Vitoantonio del Vecchio nº 350 (imóvel objeto da matrícula 42.074 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo);

b. imóvel situado na Rua Agostinho Lattari nº 258 (imóvel objeto da matrícula 124.357 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo);

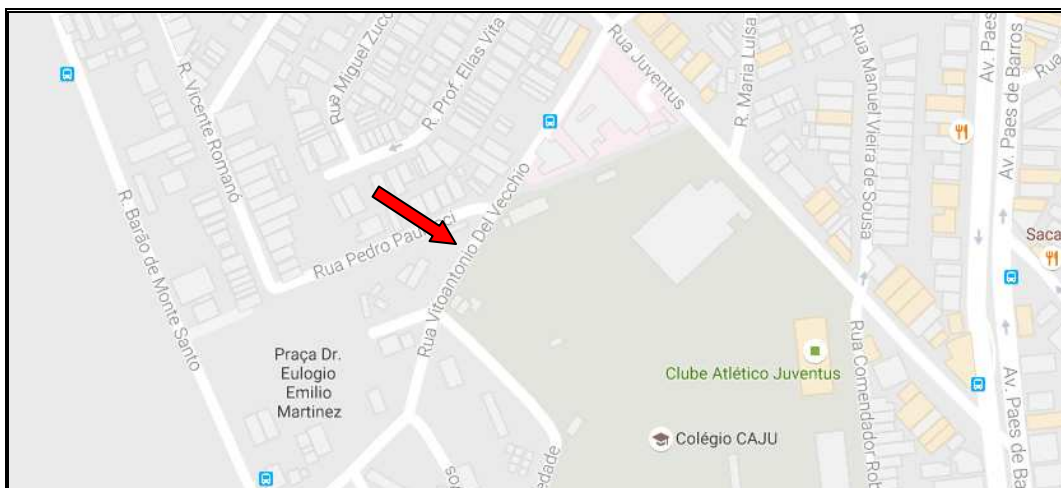
c. apartamento 310 do Edifício São Jorge, situado na Rua Vicente de Carvalho nº 43, Praia Grande (imóvel objeto da matrícula 166.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande); e

d. box 46 do Condomínio Garagem Ocian, situado na Rua Oceânica Amábilis nº 210, Praia Grande (imóvel objeto da matrícula 166.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande).

2. O Autor formulou os quesitos de fls. 111/112; e deixou de indicar Assistente Técnico. Os Réus, por sua vez, formularam os quesitos de fls. 113/114; e indicaram para Assistente Técnico o Engº Paulo Henrique Inácio (fls. 114).

II - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 42.074**II.1 - Localização do edifício**

O Edifício Castellamare di Stabia está localizado na Rua Vitoantonio del Vecchio nº 350, Parque da Mooca, na quadra completada pela Rua Pedro Paulucci e Rua Litio, como indica o mapa abaixo.



A região tem características predominantemente residenciais, sendo observadas ocupações horizontais e verticais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”), a região enquadra-se no Grupo II (“zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zona de incorporação”).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o Edifício Castellamare di Stabia está situado na Quadra 161 do Setor 32. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Vitoantonio del Vecchio é igual a 1.518,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZM (“Zona Mista: são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias”).

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), o Edifício Castellamare di Stabia enquadra-se no padrão médio.

O edifício tem trinta e um anos; tem um subsolo de garagem; é dotado de portaria, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueira e quadra poliesportiva; e é composto de dezenove andares, com três apartamentos por

andar (os apartamentos com finais 1 e 3 têm dois dormitórios; e os apartamentos com final 2 têm um dormitório) e dois elevadores.

II.6 - Características do apartamento 102

Está localizado no décimo andar; encerra uma área útil de 42,395 m²; tem uma vaga de garagem; está em bom estado de conservação; e é composto de sala com terraço, dormitório, banheiro, cozinha e lavanderia.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 13) ilustram o Edifício Castellamare di Stabia e o apartamento 102.



FOTO 1 - Vista do Edifício Castellamare di Stabia.



FOTO 2 - Outra vista do Edifício Castellamare di Stabia.



FOTOS 3/4 - Vista da Rua Vitoantonio del Vecchio. A seta amarela indica o Edifício Castellamare di Stabia.



FOTOS 5/6 - A fotografia da esquerda ilustra a entrada do Edifício Castellamare di Stabia; e a fotografia da direita ilustra a circulação do décimo andar.



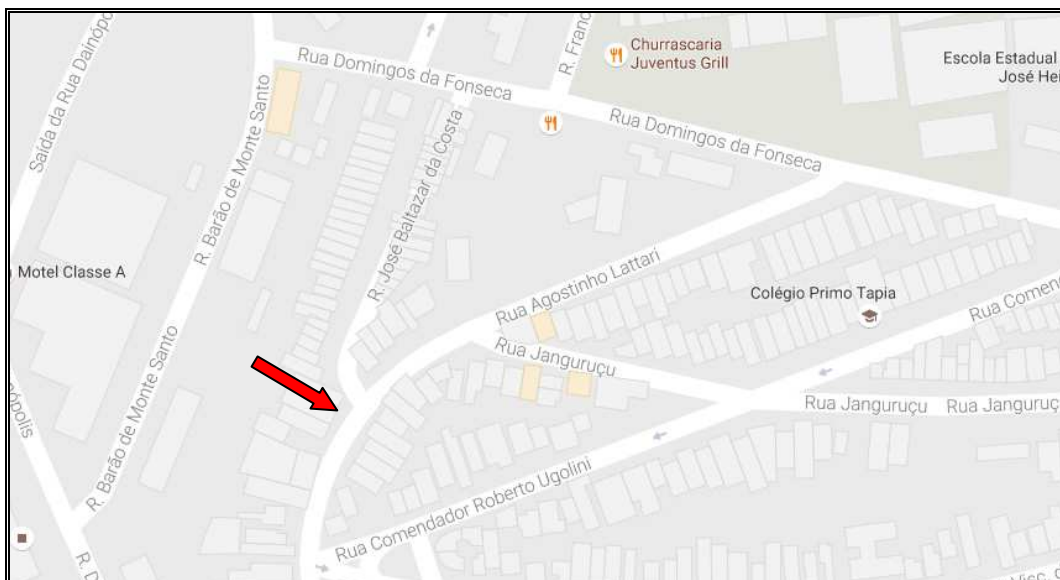
FOTOS 7/8/9 - Detalhe da sala do apartamento 102.



FOTOS 10/11/12/13 - As fotografias ilustram o dormitório, o banheiro, a cozinha e a lavanderia.

III.1 - Localização do imóvel

Esta localizado na Rua Agostinho Lattari nº 258, Parque da Mooca, na quadra completada pela Rua José Baltazar da Costa, Rua Domingos da Fonseca e Rua Barão de Monte Santo, como indica o mapa abaixo.



A região tem características predominantemente residenciais, sendo observadas ocupações horizontais e verticais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”), a região enquadra-se no Grupo I (“zonas de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal”).

III.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 172 do Setor 32. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Agostinho Lattari é igual a 1.156,00.

III.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZM (“Zona Mista: são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias”).

III.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

III.5 - Características do terreno

Está situado ao nível da Rua Agostinho Lattari, tem topografia em declive e encerra as seguintes dimensões:

- Área do terreno = 497,50 m²
- Frente projetada do terreno = 15,10 m
- Profundidade equivalente do terreno = $497,50 \div 15,10 = 32,95$ m

III.6 - Características da edificação

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), a edificação é identificada por um galpão de padrão simples.

A edificação tem quarenta anos; tem três pavimentos (subsolo, pavimento térreo e pavimento superior); está em mau estado de conservação (o estado da edificação, observados os parâmetros estabelecidos no estudo acima referido, enquadra-se na referência “g”: “necessitando de reparos importantes”); e encerra uma área construída de 702,00 m².

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 032.172.0052-7

Local do Imóvel:
R AGOSTINHO LATTARI, 258
CEP 03125-080
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AGOSTINHO LATTARI, 258
CEP 03125-080

Contribuinte(s):
CPF 079.445.278-72 ELVIO NORBERTO CUMINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	498	Testada (m):	15,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	498		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	702	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1976		

A edificação é composta pelas seguintes dependências: salão, banheiro, cozinha e vestiário no pavimento térreo; sala, cozinha, salão e dois banheiros no pavimento superior; e salão no pavimento inferior (subsolo).

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 14 a 39) ilustram as características do imóvel.



FOTO 14 - Vista do imóvel (Rua Agostinho Lattari nº 258).



FOTOS 15/16 - Vista da Rua Agostinho Lattari. A seta amarela indica o imóvel avaliando.



FOTOS 17/18/19/20 - Detalhe do pavimento superior (sala e cozinha).



FOTOS 21/22/23/24 - Detalhe do pavimento superior (salão e dois banheiros).



FOTOS 25/26/27/28 - Detalhe do pavimento térreo (dois salões).



FOTOS 29/30/31 - Detalhe do pavimento térreo (banheiro).



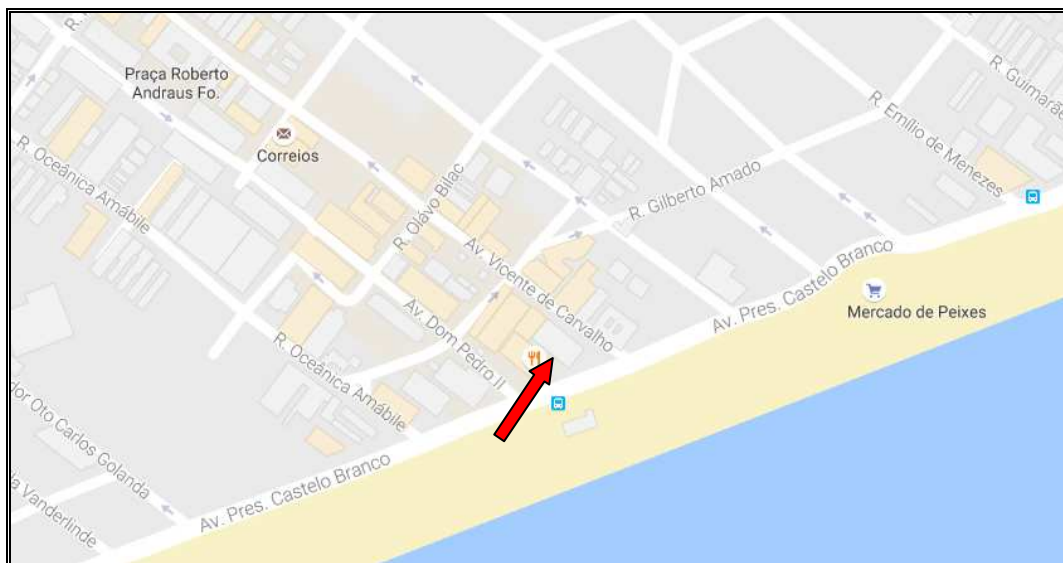
FOTOS 32/33/34/35 - Detalhe do pavimento térreo (cozinha e vestiário).



FOTOS 36/37/38/39 - Detalhe do pavimento inferior.

IV - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 166.302**IV.1 - Localização do edifício**

O Edifício São Jorge está localizado na Rua Vicente de Carvalho nº 43, Cidade Ocian, Praia Grande, na quadra completada pela Rua Gilberto Amado, Avenida Dom Pedro II e Avenida Presidente Castelo Branco (avenida da praia, para a qual o Edifício São Jorge também faz frente), como indica o mapa abaixo.

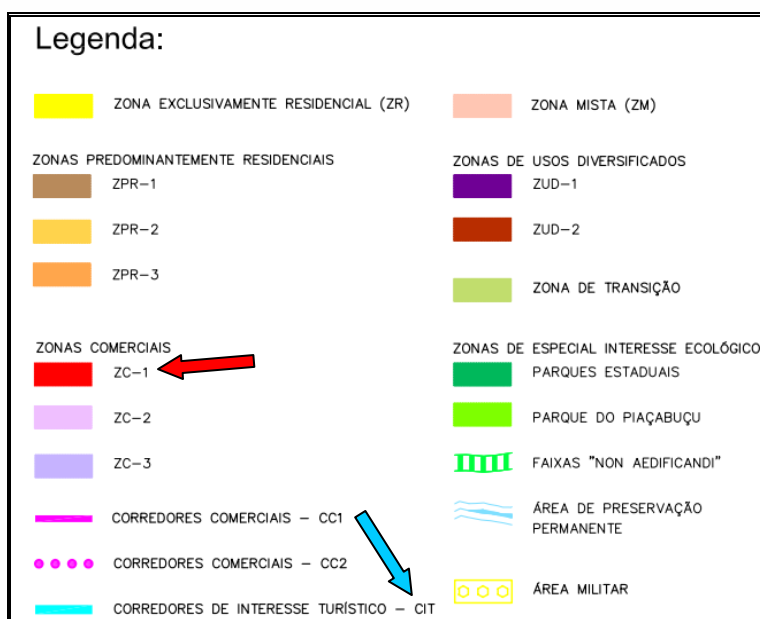
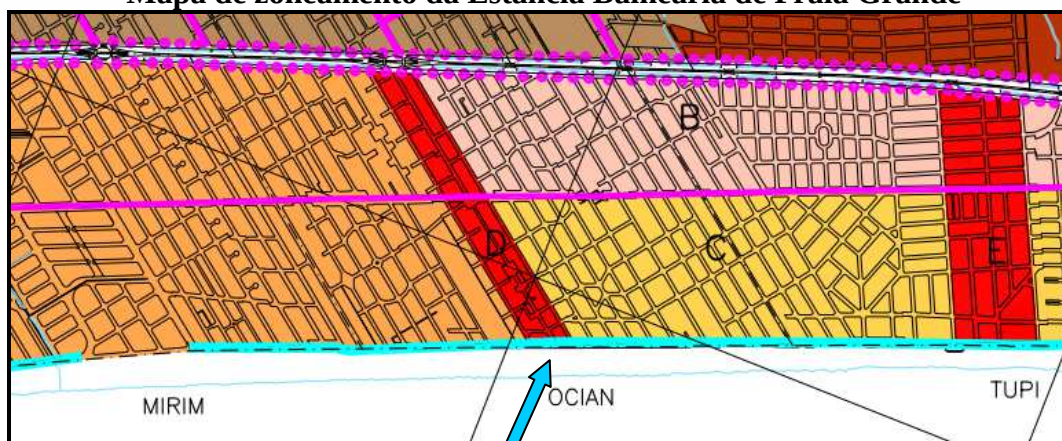


A região tem características predominantemente residenciais, sendo observadas ocupações horizontais e verticais.

IV.2 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Estância Balneária de Praia Grande (Lei Complementar nº 615, de 19 de dezembro de 2001), o local (Avenida Presidente Castelo Branco) é classificado como zona CIT (“corredor de interesse turístico”); e a Rua Vicente de Carvalho, na quadra em que está localizado o Edifício São Jorge, é classificada como zona ZC-1 (“zona comercial”).

Mapa de zoneamento da Estância Balneária de Praia Grande



IV.3 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

IV.4 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), o Edifício São Jorge enquadra-se no padrão simples.

O edifício aparenta quarenta anos; não tem elevador; não tem equipamentos de lazer; e é composto de quatro pavimentos (térreo mais três andares), com dez apartamentos por andar.

IV.5 - Características do apartamento 310

Está localizado no terceiro andar; tem vista para o mar; encerra uma área útil⁽¹⁾ de 60,00 m²; está em regular estado de conservação; e é composto de sala com terraço, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 40 a 52) ilustram o Edifício São Jorge e o apartamento 310.

⁽¹⁾ Na matrícula 166.302 é indicada a área total do apartamento 310 (69,81 m²), inexistindo informação sobre a área útil. A área útil - que é a área que interessa na avaliação dos apartamentos - é estimada em 60,00 m².



FOTOS 40/41 - Vista do Edifício São Jorge. A seta vermelha indica o apartamento avaliando (apartamento 310); a seta amarela indica a Rua Vicente de Carvalho; e a seta azul indica a Avenida Presidente Castelo Branco (avenida da praia).



FOTOS 42/43 - A fotografia superior ilustra a Avenida Presidente Castelo Branco; e a fotografia inferior ilustra a Rua Vicente de Carvalho. A seta vermelha indica o Edifício São Jorge.



FOTOS 44/45 - A fotografia da esquerda ilustra a entrada do Edifício São Jorge; e a fotografia da direita ilustra a circulação do terceiro andar.



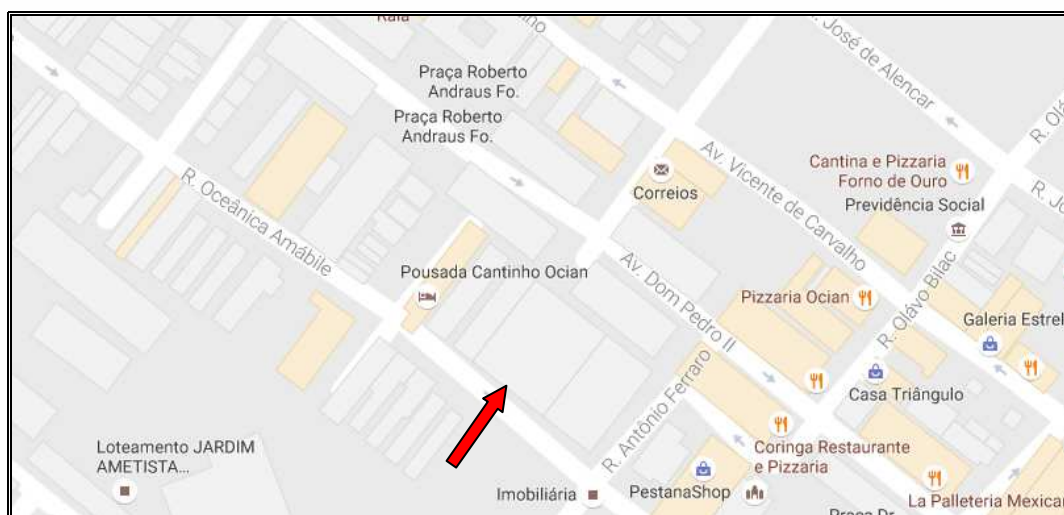
FOTOS 46/47/48 - Detalhe da sala do apartamento 310.



FOTOS 49/50/51/52 - As fotografias ilustram os dormitórios, o banheiro e a cozinha.

V - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 166.303**V.1 - Localização do condomínio garagem**

O Condomínio Garagem Ocian está localizado na Rua Oceânica Amábilis nº 210, Cidade Ocian, Praia Grande, na quadra completada pela Rua Antonio Ferraro, Avenida Dom Pedro II e Rua Fagundes Varela, como indica o mapa abaixo.

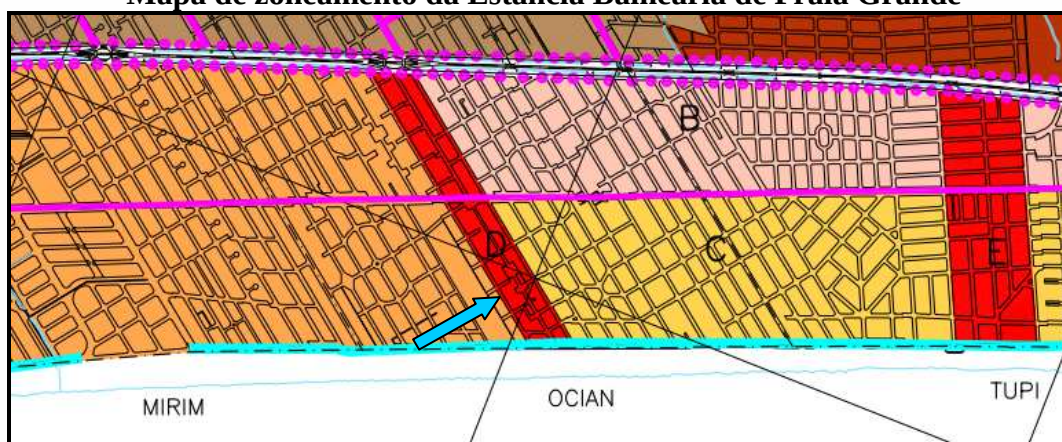


A região tem características predominantemente residenciais, sendo observadas ocupações horizontais e verticais.

V.2 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Estância Balneária de Praia Grande (Lei Complementar nº 615, de 19 de dezembro de 2001), o local (Rua Oceânica Amábile) é classificado como zona ZC-1 (“zona comercial”).

Mapa de zoneamento da Estância Balneária de Praia Grande



V.3 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

V.4 - Características do condomínio garagem

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), o Condomínio Garagem Ocian é identificado por um galpão de padrão simples.

O galpão tem um pavimento; tem dois acessos (um pela Rua Oceânica Amábil e outro pela Avenida Dom Pedro II); e é exclusivamente utilizado como edifício-garagem.

V.5 - Características do box 46

A vaga de garagem (box 46) é assim descrita na matrícula 166.303:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande, SP
MATRÍCULA 166.303	FICHA 01	Em 21 de agosto de 2.012.
IMÓVEL: BOX número 46, do Condomínio Garagem Ocian, situado na Avenida Oceânica Amabile, nesta cidade, com a área útil de 13,1340 m ² , área comum de 8,90 m ² , uma área bruta de 22,0340 m ² , e uma fração ideal de terreno de 1,408% ou 25,3520 m ² do todo, confrontando pelo lado direito de quem da pista olha para o box, com o box 45, pelo lado esquerdo com o box 47, e nos fundos com o box 27.		
CONTRIBUINTE: 2 05 22 316 001 8046-3		

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 53 a 63) ilustram o Condomínio Garagem Ocian e o box 46.



FOTOS 53/54 - Vista do Condomínio Garagem Ocian (acesso pela Avenida Dom Pedro II). A seta azul indica a Avenida Dom Pedro II.

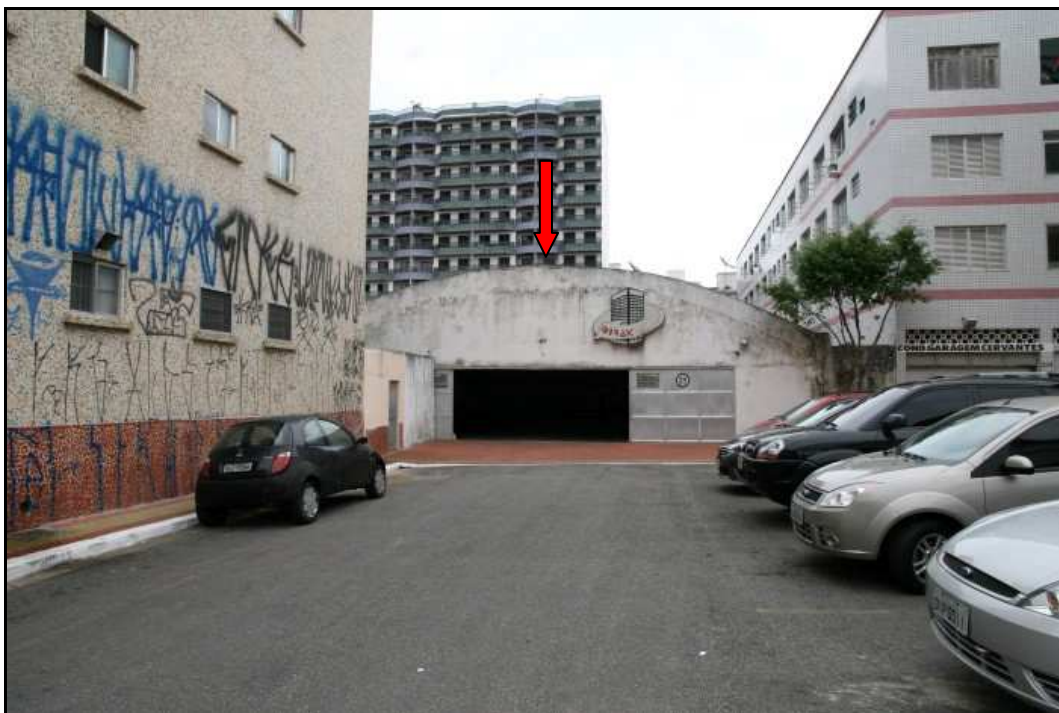


FOTO 55 - Vista do Condomínio Garagem Ocian (acesso pela Avenida Dom Pedro II).



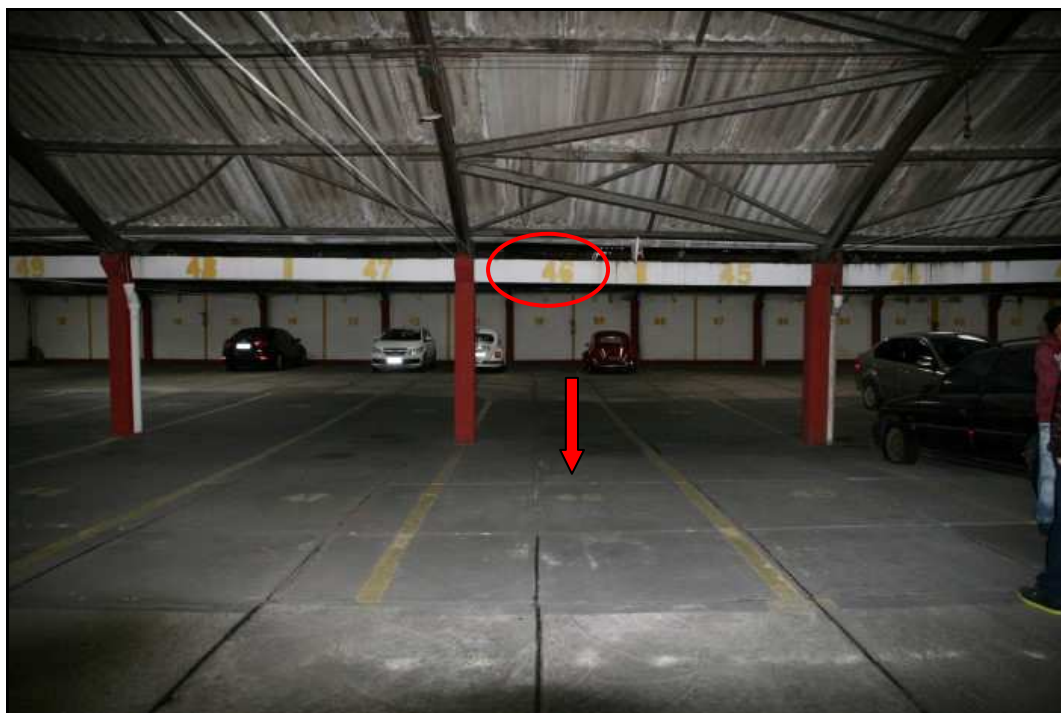
FOTOS 56/57 - Vista do Condomínio Garagem Ocian (acesso pela Rua Oceânica Amábile).



FOTOS 58/59 - Vista da Rua Oceânica Amábil. A seta vermelha indica o Condomínio Garagem Ocian.



FOTOS 60/61 - Vista do Condomínio Garagem Ocian.



FOTOS 62/63 - Detalhe do box 46.

VI - AVALIAÇÃO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 42.074**VI.1 - Metodologia avaliatória**

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”).

2. A avaliação será norteadada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o aluguel do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do aluguel de outros apartamentos localizados na região de interesse).

3. Os apartamentos pesquisados são semelhantes ao apartamento avaliando, porque localizados em edifícios de padrão médio e de construção antiga, tal qual o Edifício Castellamare di Stabia; e porque têm todos um dormitório e uma vaga de garagem, tal qual o apartamento avaliando. Contudo, a semelhança não é verificada em relação à localização, porque alguns dos apartamentos pesquisados estão localizados em setores distintos do setor 32 (setor em que está localizado o apartamento avaliando). Essa variável (a localização) será ponderada através dos valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2014 (valor fiscal do local avaliando: 1.518,00).

4. Os aluguéis pesquisados, quando provenientes de oferta, serão reduzidos em 10%, de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

5. Os aluguéis pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de aluguel unitário (aluguel por metro quadrado de área útil de apartamento).

6. O aluguel unitário final (aluguel por metro quadrado de área útil de apartamento) resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

VI.2 - Amostra pesquisada

Elemento 1:

Local: Rua Vitoantonio del Vecchio nº 350
Edifício Castellamare di Stabia - apartamento 12 (1º andar)
Setor 32 - Quadra 161 - Valor fiscal = 1.518,00

Apartamento: área útil do apartamento = 42,395 m²

Aluguel: R\$ 1.100,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Lello Imóveis - Douglas - 2797.7500

Observação: o aluguel será majorado em 5%, de modo a compensar a menor valia dos apartamentos de primeiro andar

$$A_{u1} = [(1.100,00 \times 0,90) \div 42,395] \times 1,05 \times (1.518,00 \div 1.518,00) = \text{R\$ } 25,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Local: Rua Juventus nº 379 - 15º andar
Setor 32 - Quadra 142 - Valor fiscal = 1.798,00
Apartamento: área útil do apartamento = 53,00 m²
Aluguel: R\$ 1.200,00 (oferta - novembro de 2016)
Informante: Innovacom Imóveis - Rosana - 99342.2312

$$A_{u2} = [(1.200,00 \times 0,90) \div 53,00] \times (1.518,00 \div 1.798,00) = \text{R\$ } 17,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Local: Rua Marquês de Valença nº 100 - sem indicação do andar
Setor 28 - Quadra 9 - Valor fiscal = 1.177,00
Apartamento: área útil do apartamento = 40,00 m²
Aluguel: R\$ 1.000,00 (oferta - novembro de 2016)
Informante: Lello Imóveis - Lúcia - 2797.7725

$$A_{u3} = [(1.000,00 \times 0,90) \div 40,00] \times (1.518,00 \div 1.177,00) = \text{R\$ } 29,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Rua Coronel Bento Pires nº 40 - 9º andar
Setor 3 - Quadra 34 - Valor fiscal = 1.118,00
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
Aluguel: R\$ 1.000,00 (alugado em outubro de 2016)
Informante: Lopes Stilo Imóveis - Artur - 2060.0989

$$A_{u4} = [(1.000,00 \times 1,00) \div 50,00] \times (1.518,00 \div 1.118,00) = \text{R\$ } 27,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Local: Rua Coronel Bento Pires nº 40 - 8º andar
Setor 3 - Quadra 34 - Valor fiscal = 1.118,00
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
Aluguel: R\$ 900,00 (alugado em agosto de 2016)
Informante: Rafael - 99167.4481

$$A_{u5} = [(900,00 \times 1,00) \div 50,00] \times (1.518,00 \div 1.118,00) = \text{R\$ } 24,00/\text{m}^2$$

VI.3 - Aluguel unitário

Os aluguéis unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Aluguel unitário (R\$/m ²)
1	25,00
2	17,00
3	29,00
4	27,00
5	24,00

- Média geral da amostra = $122,00 \div 5 = \text{R\$ } 24,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $24,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 17,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $24,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 31,00/\text{m}^2$

Como todos os aluguéis unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 24,00/\text{m}^2$

Aluguel unitário = R\$ 24,00/m²

aluguel por metro quadrado de área útil de apartamento

VI.4 - Aluguel do apartamento 102

O aluguel do apartamento 102 (apartamento com um dormitório e uma vaga de garagem) resulta igual a:

- Área útil do apartamento = $42,395 \text{ m}^2$
- Aluguel unitário = R\$ 24,00/m²
- Aluguel = $42,395 \times 24,00 = \text{R\$ } 1.017,00$

Aluguel do apartamento 102 = R\$ 1.000,00

Data-base: novembro de 2016

VII - AVALIAÇÃO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 124.357**VII.1 - Metodologia avaliatória**

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”).

2. A avaliação será norteadada pelo método da remuneração do capital, excluindo-se o método comparativo, isto em razão da ausência de pesquisa (leia-se: pesquisa de valores locativos de outros galpões localizados na região de interesse) que permita viabilizar a avaliação pela comparação direta.

VII.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no **ANEXO I**, depois de homogeneizada, conduz ao seguinte resultado:

Valor unitário básico de terreno = R\$ 2.000,00/m²

válido para lote plano, com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m

Data-base: novembro de 2016

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, bem como os parâmetros de cálculo estabelecidos para a 2ª Zona da retro referida Norma (frente de referência igual a 10,00 m; profundidade mínima igual a 25,00 m; profundidade máxima igual a 40,00 m; expoente do fator frente igual a 0,20; e expoente do fator profundidade igual a 0,50), deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 497,50 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.000,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade = 1,00

F_{pr} = frente projetada do terreno = 15,10 m

F_r = frente de referência = 10,00 m

C_f = coeficiente de frente = $(15,10 \div 10,00)^{0,20} = 1,09$

F_t = fator de topografia = 0,90 (declividade entre 5 e 10%)

C_{to} = coeficiente de topografia = $0,90 \div 1,00 = 0,90$

F = fator de correção

$F = 1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) + (C_{to} - 1)] = 0,99$

$V_t = 497,50 \times 2.000,00 \times 0,99 = \text{R\$ } 985.050,00$

Valor do terreno = R\$ 985.050,00

Data-base: novembro de 2016

VII.3 - Valor da construção

1. De acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, a edificação (galpão) enquadra-se no padrão simples, com um valor unitário de venda igual a $0,726 \times R_8N$.

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsolescência e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, a edificação enquadra-se na categoria “g”: “necessitando de reparos importantes”).

3. Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c = valor da construção

A_c = área construída = $702,00 \text{ m}^2$

V_u = valor unitário de venda = $0,726 \times R_8N$

R_8N = custo unitário básico das edificações (em 11/2016) = R\$ 1.297,00/m²

I_e = idade da construção = 40 anos

I_r = vida referencial do padrão adotado = 60 anos

R = coeficiente residual do padrão adotado = 20%

K = coeficiente de Ross/Heideck (referência “g”) = 0,209

F_{oc} = fator de depreciação $[R + K \times (1 - R)] = 0,367$

$$V_c = 702,00 \times 0,726 \times 1.297,00 \times 0,367 = \text{R\$ } 242.594,00$$

Valor da construção = R\$ 242.594,00

Data-base: novembro de 2016

VII.4 - Valor do imóvel

No caso, o valor do imóvel (sob a forma de capital) resulta da soma dos valores do terreno e da construção. Assim, tem-se:

Valor do terreno = R\$ 985.050,00

Valor da construção = R\$ 242.594,00

Valor do imóvel = R\$ 1.227.644,00

Valor do imóvel = R\$ 1.227.644,00

Data-base: novembro de 2016

VII.5 - Aluguel do imóvel

O aluguel, pelo método da remuneração do capital, deriva **(a)** do valor do imóvel (sob a forma de capital) e **(b)** de uma taxa de renda líquida (sob a forma de taxa de remuneração do capital). Para uma taxa de renda líquida de 7% ao ano - que é a taxa de renda líquida aplicável ao caso: seja em razão das piores condições do mercado imobiliário; seja em razão das piores condições do imóvel avaliando; seja também em razão do contraste entre a tipologia do imóvel avaliando (galpão) e o uso que predomina na região de interesse (uso residencial) -, o aluguel do imóvel resulta igual a:

$\text{Aluguel} = (1.227.644,00 \times 0,07) \div 12 = \text{R\$ } 7.161,00$

Aluguel do imóvel situado na Rua Agostinho Lattari = R\$ 7.200,00

Data-base: novembro de 2016

VIII - AVALIAÇÃO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 166.302**VIII.1 - Metodologia avaliatória**

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”).

2. A avaliação será norteadada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o aluguel do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do aluguel de outros apartamentos localizados na região de interesse).

3. Os apartamentos pesquisados são semelhantes ao apartamento avaliando, porque localizados em edifícios de padrão simples (sem elevador) e de construção antiga, tal qual o Edifício São Jorge; e porque têm todos dois dormitórios, tal qual o apartamento avaliando. Contudo, a semelhança não é verificada tanto em relação à posição dos apartamentos (com vista para a praia ou sem vista para o mar) quanto em relação às condições dos edifícios (com reforma ou sem reforma). Essas duas variáveis serão ponderadas através dos seguintes pesos:

- Posição do apartamento
 - ⇒ apartamento com vista para o mar - peso 1,00
 - ⇒ apartamento sem vista para o mar - peso 0,90
- Condições do edifício
 - ⇒ edifício com reforma - peso 1,00
 - ⇒ edifício sem reforma - peso 0,85

4. Os aluguéis pesquisados, quando provenientes de oferta, serão reduzidos em 10%, de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

5. Os aluguéis pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de aluguel unitário (aluguel por metro quadrado de área útil de apartamento).

6. O aluguel unitário final, já corrigido para a condição do apartamento avaliando (apartamento com vista para o mar, localizado em edifício sem reforma), resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

VIII.2 - Amostra pesquisada**Elemento 1:**

Local: Rua Vicente de Carvalho nº 208 - 2º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 60,00 m²
apartamento sem vista para o mar (peso 0,90)
apartamento localizado em edifício sem reforma (peso 0,85)
Aluguel: R\$ 1.300,00 (oferta - novembro de 2016)
Informante: Nova PG Imóveis - Marcelo - (13) 3028.8884
Observação: no aluguel (R\$ 1.300,00) estão incluídos o condomínio e o IPTU

Fatores de homogeneização

Fator (posição do apartamento) = $1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$

Fator (condições do edifício) = $1,00 (+ 0,00)$

Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 = 1,11$

$A_{u1} = [(1.300,00 \times 0,90) \div 60,00] \times 1,11 = \text{R\$ } 22,00/\text{m}^2$

Elemento 2:

Local: Rua Vicente de Carvalho nº 43 - 2º andar, apartamento 206

Apartamento: área útil do apartamento = 60,00 m²
apartamento com vista para o mar (peso 1,00)
apartamento localizado em edifício sem reforma (peso 0,85)

Aluguel: R\$ 1.200,00 (alugado em agosto de 2016)

Informante: Beltrão - (13) 98143.7968

Observação: no aluguel (R\$ 1.200,00) estão incluídos o condomínio e o IPTU

Fatores de homogeneização

Fator (posição do apartamento) = 1,00 (+ 0,00)

Fator (condições do edifício) = 1,00 (+ 0,00)

Fator de homogeneização = 1,00

$A_{u2} = [(1.200,00 \times 1,00) \div 60,00] \times 1,00 = R\$ 20,00/m^2$

Elemento 3:

Local: Rua Theofila Vanderlinde nº 88 - 3º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
apartamento sem vista para o mar (peso 0,90)
apartamento localizado em edifício com reforma (peso 1,00)
Aluguel: R\$ 1.100,00 (oferta - novembro de 2016)
Informante: Ocian Imóveis - Marilene - (13) 3494.3069
Observação: no aluguel (R\$ 1.100,00) estão incluídos o condomínio e o IPTU

Fatores de homogeneização

Fator (posição do apartamento) = $1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$

Fator (condições do edifício) = $0,85 \div 1,00 = 0,85 (- 0,15)$

Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 - 0,15 = 0,96$

$A_{u3} = [(1.100,00 \times 0,90) \div 50,00] \times 0,96 = \text{R\$ } 19,00/\text{m}^2$

Elemento 4:

Local: Rua Mario de Andrade nº 78 - 1º andar
Apartamento: área útil do apartamento = 50,00 m²
apartamento sem vista para o mar (peso 0,90)
apartamento localizado em edifício com reforma (peso 1,00)
Aluguel: R\$ 1.200,00 (oferta - novembro de 2016)
Informante: Eris Negócios Imobiliários - Eris - (13) 99147.6633
Observação: no aluguel (R\$ 1.200,00) estão incluídos o condomínio e o IPTU

Fatores de homogeneização

Fator (posição do apartamento) = $1,00 \div 0,90 = 1,11 (+ 0,11)$

Fator (condições do edifício) = $0,85 \div 1,00 = 0,85 (- 0,15)$

Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 - 0,15 = 0,96$

$A_{u4} = [(1.200,00 \times 0,90) \div 50,00] \times 0,96 = \text{R\$ } 21,00/\text{m}^2$

Elemento 5:

Local: Avenida Dom Pedro II nº 26 - 2º andar

Apartamento: área útil do apartamento = 60,00 m²
apartamento com vista para o mar (peso 1,00)
apartamento localizado em edifício sem reforma (peso 0,85)

Aluguel: R\$ 1.200,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Paulo - (13) 3494.6150

Observação: no aluguel (R\$ 1.200,00) estão incluídos o condomínio e o IPTU

Fatores de homogeneização

Fator (posição do apartamento) = 1,00 (+ 0,00)

Fator (condições do edifício) = 1,00 (+ 0,00)

Fator de homogeneização = 1,00

$A_{u5} = [(1.200,00 \times 0,90) \div 60,00] \times 1,00 = R\$ 18,00/m^2$

VIII.3 - Aluguel unitário

Os aluguéis unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Aluguel unitário (R\$/m ²)
1	22,00
2	20,00
3	19,00
4	21,00
5	18,00

- Média geral da amostra = $100,00 \div 5 = \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $20,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 14,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $20,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 26,00/\text{m}^2$

Como todos os aluguéis unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 20,00/\text{m}^2$

Aluguel unitário = R\$ 20,00/m²

aluguel por metro quadrado de área útil de apartamento
apartamento com vista para o mar, localizado em edifício sem reforma
no aluguel unitário estão incluídos o condomínio e o IPTU

VIII.4 - Aluguel do apartamento 310

O aluguel do apartamento 310 (apartamento com 60,00 m² de área útil), incluindo as despesas com condomínio e IPTU, resulta igual a:

- Área útil do apartamento = 60,00 m²
- Aluguel unitário = R\$ 20,00/m² (com condomínio e IPTU)
- Aluguel = 60,00 x 20,00 = R\$ 1.200,00

Aluguel do apartamento 310 (com condomínio e IPTU) = R\$ 1.200,00

Data-base: novembro de 2016

As despesas com condomínio e IPTU somam R\$ 418,48, assim distribuídas: R\$ 307,61 de condomínio (condomínio com vencimento em agosto de 2016); e R\$ 110,87 de IPTU (IPTU de 2016, com doze parcelas de R\$ 110,87). Sem essas despesas, o aluguel do apartamento 310 resulta igual a

Aluguel do apartamento 310 (sem condomínio e sem IPTU) = R\$ 800,00

Data-base: novembro de 2016

IX - AVALIAÇÃO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 166.303**IX.1 - Aluguel do box 46**

As vagas de garagem localizadas no Condomínio Garagem Ocian são alugadas por R\$ 200,00/mês (informação prestada por Raimundo V. Almeida).

**Aluguel do box 46 = R\$ 200,00**

Data-base: novembro de 2016

X - CONCLUSÃO

Os aluguéis dos imóveis resultam, em novembro de 2016, iguais a:

a. Apartamento 102 do Edifício Castellamare di Stabia, situado na Rua Vitoantonio del Vecchio nº 350 (imóvel objeto da matrícula 42.074 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

Aluguel do apartamento 102 = R\$ 1.000,00

b. Imóvel situado na Rua Agostinho Lattari nº 258 (imóvel objeto da matrícula 124.357 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

Aluguel do imóvel situado na Rua Agostinho Lattari = R\$ 7.200,00

c. Apartamento 310 do Edifício São Jorge, situado na Rua Vicente de Carvalho nº 43, Praia Grande (imóvel objeto da matrícula 166.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande).

Aluguel do apartamento 310 (sem condomínio e sem IPTU) = R\$ 800,00

d. Box 46 do Condomínio Garagem Ocian, situado na Rua Oceânica Amabile nº 210, Praia Grande (imóvel objeto da matrícula 166.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande).

Aluguel do box 46 = R\$ 200,00

XI - QUESITOS DO AUTOR

1. Onde se localizam os imóveis periciandos?

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo II, item II.1; capítulo III, item III.1; capítulo IV, item IV.1; e capítulo V, item V.1).

2. Como são os imóveis periciandos?

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo II, itens II.5 e II.6; capítulo III, itens III.5 e III.6; capítulo IV, itens IV.4 e IV.5; e capítulo V, itens V.4 e V.5).

3. Qual o uso dos imóveis periciandos?

RESPOSTA

Uso residencial, no caso do imóvel objeto da matrícula 42.074 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (apartamento 102 do Edifício Castellamare di Stabia, situado na Rua Vitoantonio del Vecchio nº 350) e do imóvel objeto da matrícula 166.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande (apartamento 310 do Edifício São Jorge, situado na Rua Vicente de Carvalho nº 43, Praia Grande); e uso comercial, no caso do imóvel objeto da matrícula 124.357 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (imóvel situado na Rua Agostinho Lattari nº 258). O imóvel objeto da matrícula 166.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é identificado por uma vaga de garagem (box 46 do Condomínio Garagem Ocian, situado na Rua Oceânica Amabile nº 210, Praia Grande).

4. A quem pertencem os imóveis periciandos e a respectiva fração de propriedade?

RESPOSTA

Essa questão refoge do âmbito da perícia.

5. Quem utilizam os imóveis periciandos, desde quando e a que título?

RESPOSTA

Essa questão refoge do âmbito da perícia.

6. Qual o valor do metro quadrado para imóveis com as características dos imóveis periciandos nas regiões onde se localizam?

RESPOSTA

O objetivo da perícia foi assim fixado na respeitável decisão de fls. 109: *“Para dirimir a dúvida no tocante aos valores locatícios dos três imóveis descritos na inicial, que são as partes coproprietários, defiro a realização de prova pericial requerida pelo autor (fls.97)”*. Portanto, o objetivo da perícia consiste em apurar o aluguel dos imóveis - e não o valor de venda dos imóveis.

7. Qual o valor médio de mercado para fins de locação dos imóveis periciandos, considerados suas localizações na data da perícia?

RESPOSTA

Os aluguéis (aluguéis apurados para novembro de 2016) são aqueles indicados no corpo do laudo (vide capítulo X).

8. É possível definir o valor para fins de locação dos imóveis periciandos nos últimos 10 (dez) anos, considerando as características dos mesmos, localização e finalidade de utilização?

RESPOSTA

Essa questão refoge do âmbito da perícia.

XII - QUESITOS DOS RÉUS

1. O imóvel da Rua Agostinho Latari nº 258 São Paulo/SP, é novo ou antigo?, há infiltrações na parede frontal?, há necessidade de reforma?

RESPOSTA

A edificação tem quarenta anos; e está em mau estado de conservação. O estado da edificação, observados os parâmetros estabelecidos no estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”), enquadra-se na referência “g”: “necessitando de reparos importantes”).

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - referência “g”

g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

2. Há rachaduras na parede ao lado da porta social, divisa ao imóvel da Rua Agostinho Lattari 254?

RESPOSTA

Há trincas em alvenarias.

3. Há porta de entrada para veículos/carga?, atual ou antigo,?

RESPOSTA

Há porta de entrada para veículos (vide FOTO 14); e a porta é tão antiga quanto a edificação (tem quarenta anos).

4. Há quadro de força?, qual a fiação elétrica utilizada?

RESPOSTA

Há quadro de força; e a fiação é tão antiga quanto a edificação (tem quarenta anos).

5. Há encanamento de água?, ferro ou PVC?, há sinais de vazamentos?

RESPOSTA

Há encanamento de água (o encanamento é tão antigo quanto a edificação: tem quarenta anos); e há sinais de vazamento.

6. A estrutura do telhado é nova?, qual o estado?, há infiltrações, goteiras, vazamentos?

RESPOSTA

O telhado é tão antigo quanto a edificação: tem quarenta anos e exige reparos.

7. As calhas e rufos são novas?, necessita modernização?

RESPOSTA

As calhas são tão antigas quanto a edificação: têm quarenta anos e exigem reparos.

8. Na divisa com o imóvel da Rua Agostinho Lattari, n.º 276, possui paredes ou colunas de sustentação do telhado?

RESPOSTA

Ultrapassa o limite da perícia investigar a configuração estrutural da edificação, no sentido de saber se a estrutura do telhado é sustentada ou por alvenaria ou por “colunas”.

9. No fundo do galpão?, qual a distância da torre da Eletropaulo?, há riscos de influência negativa da rede elétrica próxima?

RESPOSTA

O imóvel, nos fundos, confronta com a faixa de domínio da linha de transmissão da antiga Light, tal qual denunciam a matrícula do imóvel (matrícula 124.357 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) e a imagem reproduzida na FIGURA 1 (imagem extraída do Google).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matrícula	ficha	DACS	São Paulo, 30 de março de 1995
124.357	01		

IMÓVEL: Um terreno representado por parte A da quadra 93, situado à Rua Agostinho Lattari, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo 15,10m em curva de frente para a Rua Agostinho Lattari, por 31,85m da frente aos fundos, no lado direito, de quem do imóvel olha para a rua; 34,60m no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação e 15,14m de largura nos fundos, encerrando a área de 497,50m², confrontando no lado direito, seguindo a mesma orientação visual, com terreno da quadra 93, de propriedade da Cia. Imobiliária Parque da Móca, no lado esquerdo com terreno de Benjamin Sequeira Barreira e outros, e nos fundos com a faixa da linha de transmissão da Light.

FIGURA 1



A linha de transmissão de energia não interfere na formação do valor (aluguel) do imóvel objeto da matrícula 124.357 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (imóvel situado na Rua Agostinho Lattari nº 258).

10. Existe recuo lateral?, e em relação a calçada?

RESPOSTA

Não há recuo lateral; e não há recuo frontal.

11. Possui banheiros?, qual o estado?, necessita reforma?, há vazamentos?

RESPOSTA

O estado dos banheiros é aquele observado nas FOTOS 23 e 24, nas FOTOS 29, 30 e 31 e nas FOTOS 34 e 35.

12. Qual o piso do escritório?, necessita reforma ou substituição?

RESPOSTA

O piso do escritório é revestido com tacos de madeira (vide FOTOS 17 e 18). O piso, tal qual os demais componentes da edificação, exige reforma.

13. Qual o forro do escritório?, qual o estado?, necessita substituição?

RESPOSTA

O forro do escritório aparenta ser de placas de Eucatex (vide FOTOS 17 e 18). O forro, tal qual os demais componentes da edificação, exige reforma.

14. É zona residencial?

RESPOSTA

A região tem características predominantemente residenciais, sendo observadas ocupações horizontais e verticais.

15. Pode ser utilizado para fins comerciais diante da lei do zoneamento?

RESPOSTA

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZM (“Zona Mista: são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias”).

16. O imóvel da Rua Agostinho Lattari, 258, qual o valor de locação?, qual o de para venda?, qual o valor do metro quadrado?

RESPOSTA

O objetivo da perícia foi assim fixado na respeitável decisão de fls. 109: “*Para dirimir a dúvida no tocante aos valores locatícios dos três imóveis descritos na inicial, que são as partes coproprietários, defiro a realização de prova pericial requerida pelo autor (fls.97)*”. Portanto, o objetivo da perícia consiste em apurar o aluguel dos imóveis - e não o valor de venda dos imóveis. O aluguel do imóvel objeto da matrícula 124.357 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (imóvel situado na Rua Agostinho Lattari nº 258) é aquele apurado no capítulo VII: R\$ 7.200,00 (em novembro de 2016).

17. O imóvel à Rua Vito Antonio Del Vecchio, n.º 350, apto 102, São Paulo/SP é novo ou antigo, qual o valor de locação?, qual o valor de venda?, qual o valor do metro quadrado na região?

RESPOSTA

O edifício em que está localizado o apartamento 102 (Edifício Castellamare di Stabia) tem trinta e um anos. O aluguel desse apartamento é aquele apurado no capítulo VI: R\$ 1.000,00 (em novembro de 2016).

18. O imóvel à Dr. Vicente de Carvalho, n.º 43, 3.º andar, apto 310, Praia Grande/SP é novo ou antigo, qual o valor de locação?, qual o valor de venda?, qual o valor do metro quadrado na região?

RESPOSTA

O edifício em que está localizado o apartamento 310 (Edifício São Jorge) aparenta quarenta anos. O aluguel desse apartamento é aquele apurado no capítulo VIII: R\$ 800,00 (em novembro de 2016).

19. Apontar outros detalhes que o expert considerar importante para elucidação e avaliação dos referidos imóveis periciandos.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo.

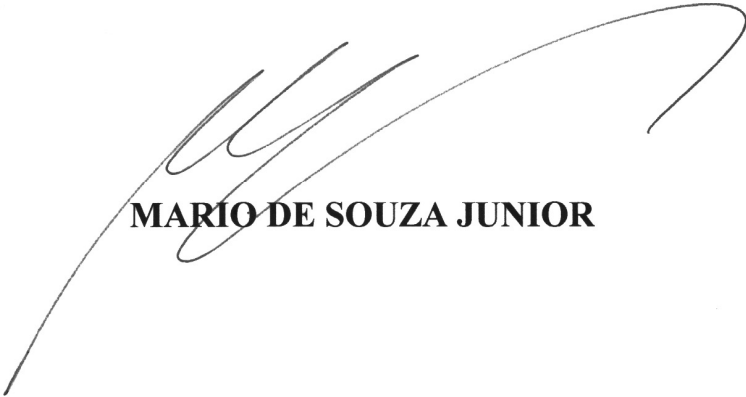
XIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 69 (sessenta e nove) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- ANEXO I: cálculo do valor unitário básico de terreno (Rua Agostinho Lattari)

São Paulo, 14 de novembro de 2016



MARIO DE SOUZA JUNIOR

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

RUA AGOSTINHO LATTARI

DATA-BASE: NOVEMBRO DE 2016

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 2ª Zona (“residencial horizontal de padrão médio”), a saber:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 25,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,20
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: **(a)** de elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); **(b)** de testada; **(c)** de profundidade; **(d)** de localização; e **(d)** de topografia. Para o fator de localização serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2014 (valor fiscal do local avaliando = 1.156,00).

- Paradigma avaliatório: terreno com topografia plana

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

II - AMOSTRA PESQUISADA**Elemento 1:**

Imóvel: Rua Agostinho Lattari nº 480
Setor 32 - Quadra 173 - Valor fiscal: 1.128,00

Terreno: frente = 8,00 m
área = 240,00 m²
profundidade equivalente = 30,00 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 600.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Bernardo - 2215.2767

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 92.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 8,00)^{0,20} = 1,05 (+ 0,05)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.128,00 = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,05 + 0,02 = 1,07$

$$V_{u1} = \{[(600.000,00 \times 0,90) - 92.000,00] \div 240,00\} \times 1,07 = \text{R\$ } 1.997,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Imóvel: Rua Agostinho Lattari, entre os nºs 400 e 394
Setor 32 - Quadra 173 - Valor fiscal: 1.128,00

Terreno: frente = 6,00 m
área = 180,00 m²
profundidade equivalente = 30,00 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 700.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Transação Imóveis - Sérgio - 99245.1105

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 244.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 6,00)^{0,20} = 1,11 (+ 0,11)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.128,00 = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 + 0,02 = 1,13$

$$V_{u2} = \{[(700.000,00 \times 0,90) - 244.000,00] \div 180,00\} \times 1,13 = \text{R\$ } 2.423,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Imóvel: Rua Agostinho Lattari nº 13
Setor 32 - Quadra 180 - Valor fiscal: 1.480,00

Terreno: frente = 8,00 m
área = 320,00 m²
profundidade equivalente = 40,00 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Adventos Imóveis - Aníbal - 99758.8588

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 490.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 8,00)^{0,20} = 1,05 (+ 0,05)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.480,00 = 0,78 (- 0,22)$
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,05 - 0,22 = 0,83$

$$V_{u3} = \{[(1.500.000,00 \times 0,90) - 490.000,00] \div 320,00\} \times 0,83 = \text{R\$ } 2.231,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Imóvel: Rua Janguruçu nº 60
Setor 32 - Quadra 175 - Valor fiscal: 1.392,00

Terreno: frente = 10,00 m
área = 300,00 m²
profundidade equivalente = 30,00 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Oliveira Barreto Imóveis - Márcio - 2352.1090

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 268.000,00)

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.392,00 = 0,83$ (- 0,17)
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,17 = 0,83$

$$V_{u4} = \{[(1.200.000,00 \times 0,90) - 268.000,00] \div 300,00\} \times 0,83 = \text{R\$ } 2.247,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Imóvel: Rua Janguruçu nº 44
Setor 32 - Quadra 175 - Valor fiscal: 1.392,00

Terreno: frente = 10,00 m
área = 322,00 m²
profundidade equivalente = 32,20 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 1.100.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Nine Imóveis - Daniel - 2361.3333

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 253.000,00)

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.392,00 = 0,83$ (- 0,17)
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,17 = 0,83$

$$V_{u5} = \{[(1.100.000,00 \times 0,90) - 253.000,00] \div 322,00\} \times 0,83 = \text{R\$ } 1.900,00/\text{m}^2$$

Elemento 6:

Imóvel: Rua Ilansa nº 175
Setor 32 - Quadra 130 - Valor fiscal: 1.338,00

Terreno: frente = 13,00 m
área = 470,00 m²
profundidade equivalente = 36,15 m
topografia do terreno = plana (peso 1,00)

Valor de venda: R\$ 1.400.000,00 (oferta - novembro de 2016)

Informante: Bella Casa Imóveis - Felipe - 2081.1461

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 332.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 13,00)^{0,20} = 0,95$ (- 0,05)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $1.156,00 \div 1.338,00 = 0,86$ (- 0,14)
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,05 - 0,14 = 0,81$

$$V_{u6} = \{[(1.400.000,00 \times 0,90) - 332.000,00] \div 470,00\} \times 0,81 = \text{R\$ } 1.599,00/\text{m}^2$$

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m ²)
1	1.997,00
2	2.423,00
3	2.231,00
4	2.247,00
5	1.900,00
6	1.599,00

- Média da amostra = $12.397,00 \div 6 = \text{R\$ } 2.066,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $2.066,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.446,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $2.066,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 2.686,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 2.066,00/\text{m}^2$

Valor unitário básico de terreno = R\$ 2.000,00/m²

válido para lote plano, com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m

Data-base: novembro de 2016