

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **1011270-89.2023.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Composição de Dívida**
Exequente: **Hp Brasil Indústria e Comércio de Equipamentos Eletrônicos Ltda**
Executado: **Bmk Pró Indústria Gráfica Ltda**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	10
5.	AValiação	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
7.	CONCLUSÕES.....	18
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	20
9.	ENCERRAMENTO.....	21
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	22
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	35
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos	38

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Faustolo, 1342 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Fevereiro/2024</i>
Matrícula: <i>55.852 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Cadastro do imóvel: <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 18.715.000,00 <i>(dezoito milhões, setecentos e quinze mil reais)</i>

Imóvel avaliando: <i>Rua Roma, 173, 175, 181, 183 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Fevereiro/2024</i>
Matrícula: <i>73.809 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Cadastro do imóvel: <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 4.060.000,00 <i>(quatro milhões e sessenta mil reais)</i>

Imóvel avaliando: <i>Fundos da Rua Roma, 185 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Fevereiro/2024</i>
Matrícula: <i>62.736 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Cadastro do imóvel: <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 860.000,00 <i>(oitocentos e sessenta mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” dos galpões, localizados na Rua Faustolo, 1342, Rua Roma, 173-183 e fundos da Rua Roma, 185, Lapa, município de São Paulo/SP, todos contíguos de matrículas nº 55.852, nº 73.809 e nº 62.736 respectivamente, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por HP BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS LTDA, em face de BMK PRÓ INDÚSTRIA GRÁFICA LTDA, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Composição do imóvel

Os imóveis são contíguos sem divisão interna entre eles compondo um galpão único.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

Os imóveis em questão situam-se na Rua Faustolo, 1342, Rua Roma, 173-183 e fundos da Rua Roma, 185 na quadra completada pela Rua Scipião, Rua Roma e Rua Aurélia.

Distante cerca de 8 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Marginal Tietê.

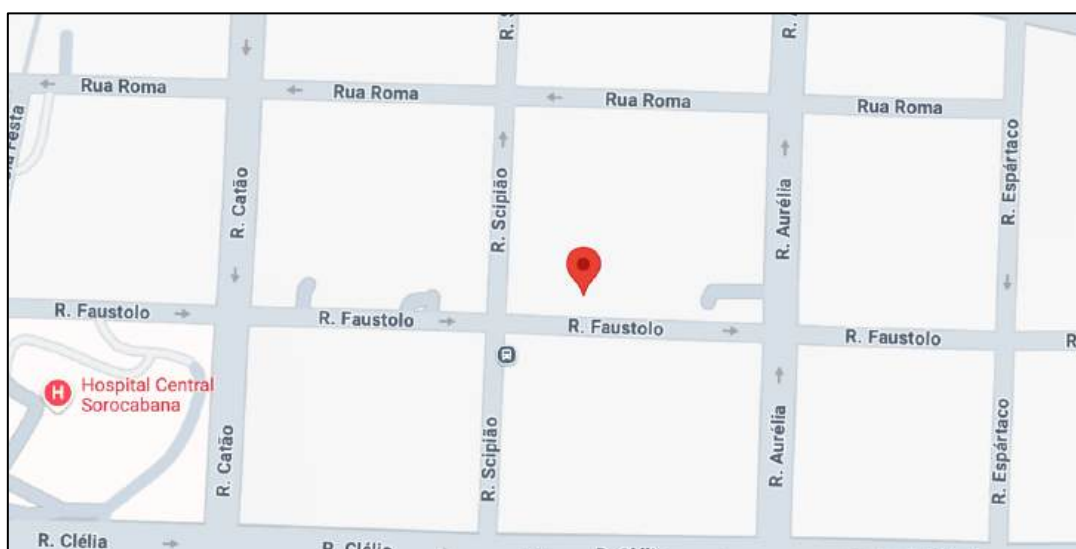


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

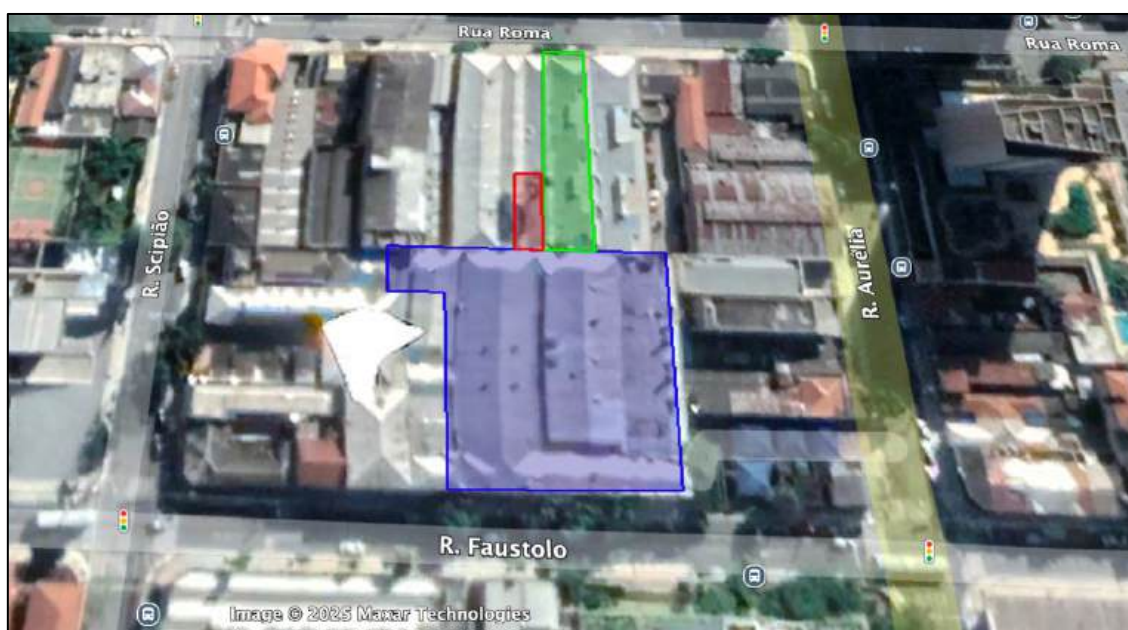


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Earth)

Na figura 2, foto aérea da região, tem representado os 3 imóveis que compõe o galpão. Em azul é o imóvel da matrícula nº 55.852, em verde é o imóvel da matrícula nº 73.809 e em vermelho o imóvel da matrícula nº 62.736.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 020 do SETOR 023 e possui, portanto, índice fiscal de R\$3.641,00 para 2025.

ÍNDICE FISCAL = R\$3.641,00 para 2025

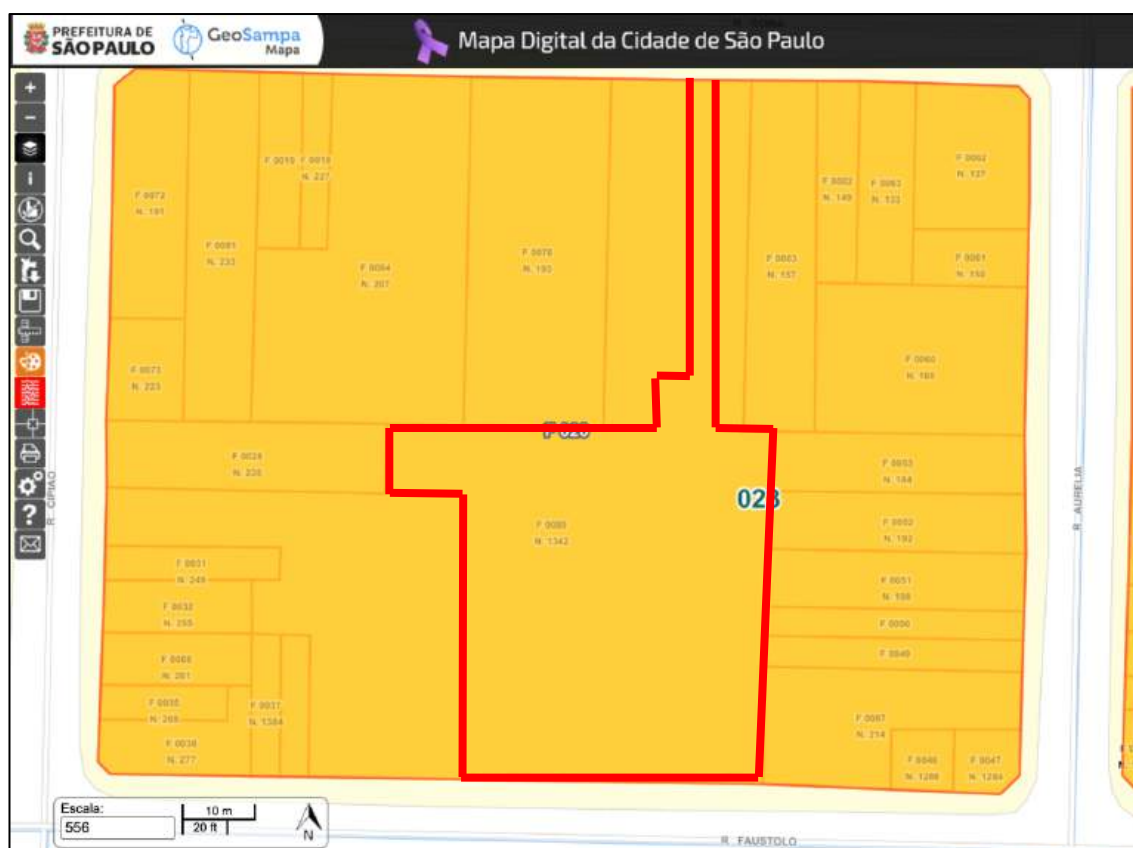


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEM- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 07/11/24 às 9h.

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Imóvel de uso comercial
Estrutura	Convencional
Fachada	Pintura

4.2. Unidade Autônoma

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Área industrial	Concreto	Pintura	Forro/ laje aparente
Área administrativa	Cerâmica	Pintura	Forro
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Forro

Outros acabamentos:

Janelas	De ferro
----------------	----------

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo as matrículas do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Matrícula 55.852

Frente: 43,28m;

Um lado do terreno: 61,90m (40m, 12m em ângulo reto a esquerda e 9,90m em ângulo a direita)

Um lado do terreno: 51,0m;

Fundos do terreno: 56,0m;

Área total: 2.285,60 m² (calculada);

Área total construída: 4.571,20 m² (calculada);

Matrícula 73.890

Frente: 10,00m;

Lado do terreno: 50,00m

Área total: 500 m²;

Área total construída: 1.000,00 m² (calculada);

Matrícula 62.736

Frente: 5,80m;

Lados do terreno: 18,20m

Área total: 105,56 m² (calculada);

Área total construída: 211,12 m² (calculada);

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: COMERCIAL

Grupo: GALPÃO

Padrão Construtivo: PADRÃO SUPERIOR

Valor Unitário: 1,872 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Superior: Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS*Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395**Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil*

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 648

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ind. Fiscal	Profundidade (m)	Testada (m)	Idade real/aparente (anos)
1	Rua Roma, 587	5.299.000,00	4.769.100,00	4.473,83	680,00	1066	3.952	68,0	10,00	46
2	Rua Trajano, 96	7.000.000,00	6.300.000,00	4.548,74	626,00	1385	4.307	32,9	19,00	27
3	Rua Duílio, 543	4.100.000,00	3.690.000,00	16.772,73	560,00	220	4.899	40	14	68
4	Rua Cláudio, 182	4.300.000,00	3.870.000,00	8.251,60	500,00	469	4.951	50	10	10
5	Rua Guaicurus, 622	4.800.000,00	4.320.000,00	5.386,53	747,00	802	3.565	77	10	50
Matrícula 55.852	Rua Faustolo, 1342	?	?	?	2.285,60	4571,20	3.641	52,8	43,28	53
Matrícula 73.809	Rua Roma, 173, 175, 181, 183	?	?	?	500,00	1.000,00	3.641	50	10,0	53
Matrícula 62.736	Fundos da Rua Roma, 185	?	?	?	105,56	211,12	3.641	18	5,8	53

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 5 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 4.475,42 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Matrícula 55.852	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	4.571,20	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	8.648.461,59
Matrícula 73.809	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	1.000,00	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	1.891.945,57
Matrícula 62.736	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	211,12	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	399.427,55

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{VD} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{AM}$$

Matrícula 55.852

$$V_{VD} = [(4.475,42 \times 2.285,60) + 8.648.461,59] \times 0,99$$

V_{VD} = R\$ 18.712.076,63 ou em números redondos R\$ 18.715.000,00

ref. Fevereiro de 2025

Matrícula 73.809

$$V_{VD} = [(4.475,42 \times 500) + 1.891.945,57] \times 0,99$$

V_{VD} = R\$ 4.058.431,17 ou em números redondos R\$ 4.060.000,00

ref. Fevereiro de 2025

Matrícula 62.736

$$V_{VD} = [(4.475,42 \times 105,56) + 399.427,55] \times 0,99$$

V_{VD} = R\$ 856.815,99 ou em números redondos R\$ 860.000,00

ref. Fevereiro de 2025

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Faustolo, 1342 – Lapa – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Fevereiro/2024</i>
<i>Matrícula:</i> <i>55.852 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
<i>Cadastro do imóvel:</i> <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento de Fatores</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 18.715.000,00</i> <i>(dezoito milhões, setecentos e quinze mil reais)</i>

Imóvel avaliando: <i>Rua Roma, 173, 175, 181, 183 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Fevereiro/2024</i>
Matrícula: <i>73.809 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Cadastro do imóvel: <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 4.060.000,00 <i>(quatro milhões e sessenta mil reais)</i>

Imóvel avaliando: <i>Fundos da Rua Roma, 185 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Fevereiro/2024</i>
Matrícula: <i>62.736 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Cadastro do imóvel: <i>023.020.0089-7 (parte)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 860.000,00 <i>(oitocentos e sessenta mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2024.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada/ frente do imóvel pela Rua Roma



Foto 02 – Fachada/ frente do imóvel pela Rua Faustolo

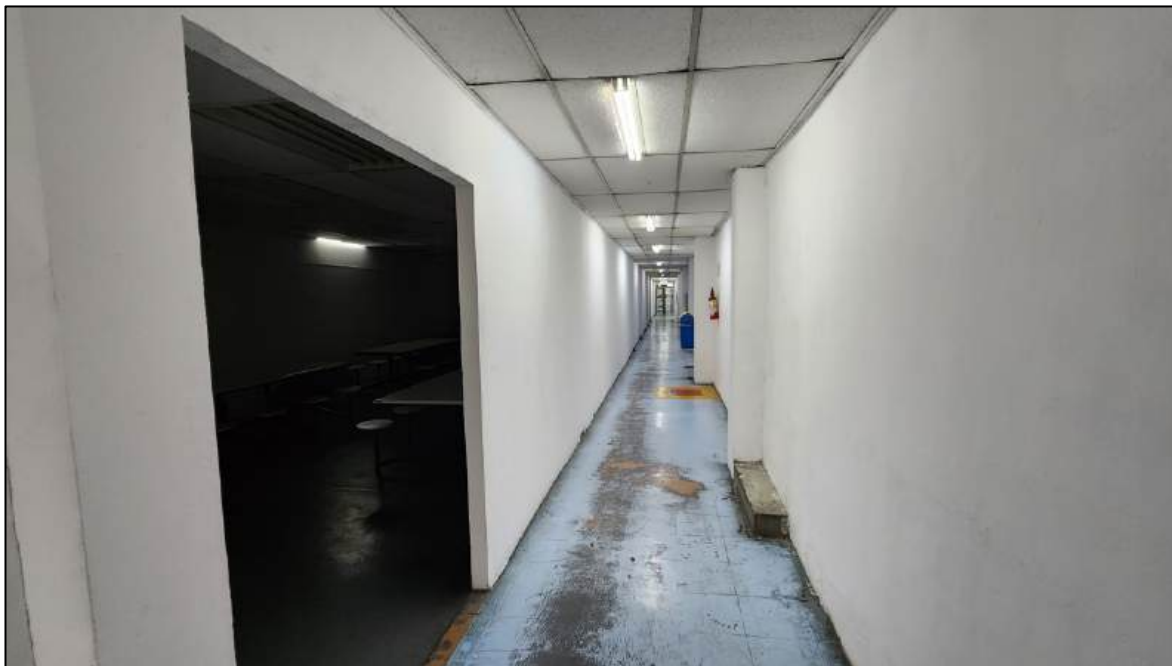


Foto 03 – Área interna

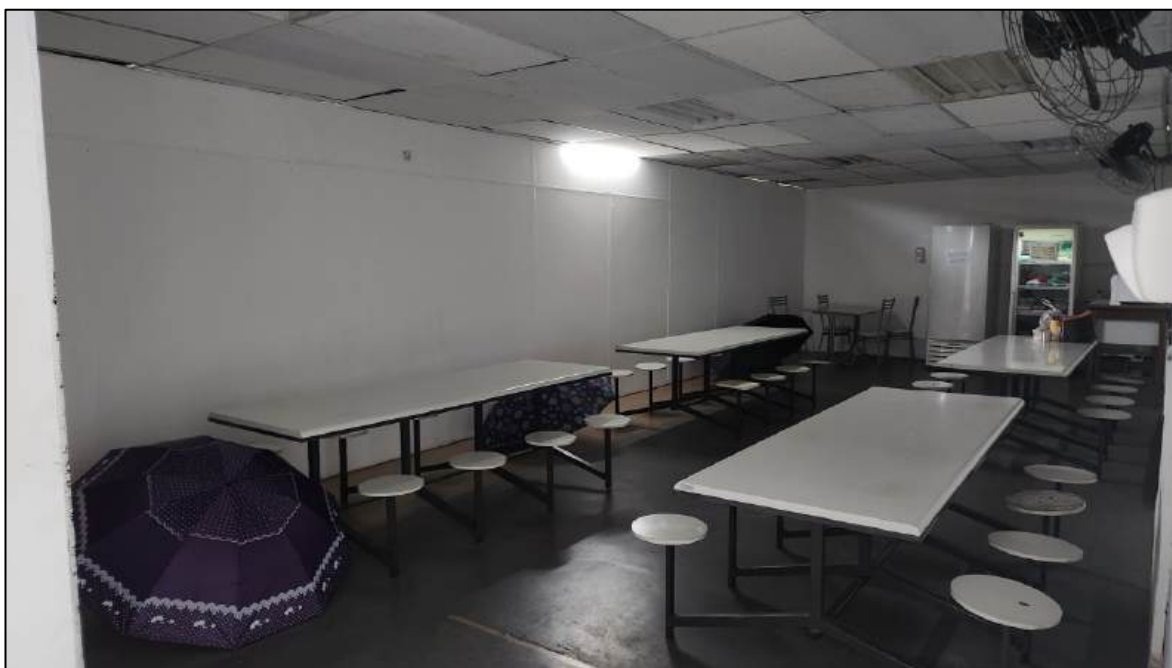


Foto 04 – Área interna



Foto 05 – Área interna



Foto 06 – Área interna



Foto 07 – Área interna



Foto 08 – Área interna

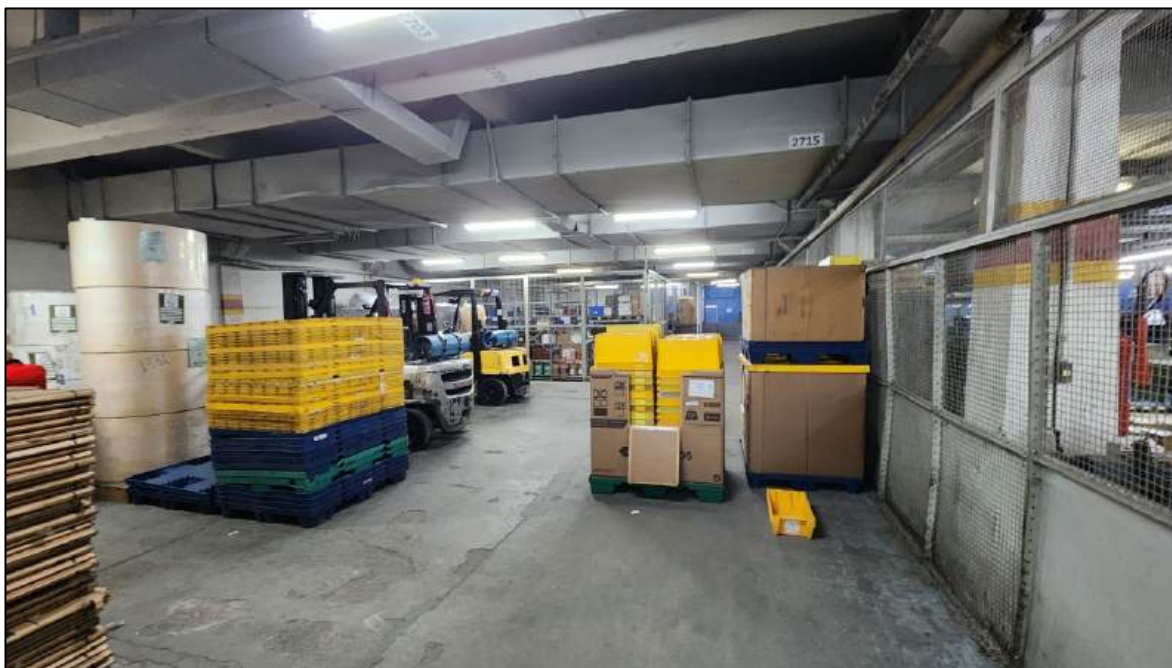


Foto 9 – Área interna



Foto 10 – Área interna



Foto 11 – Área interna

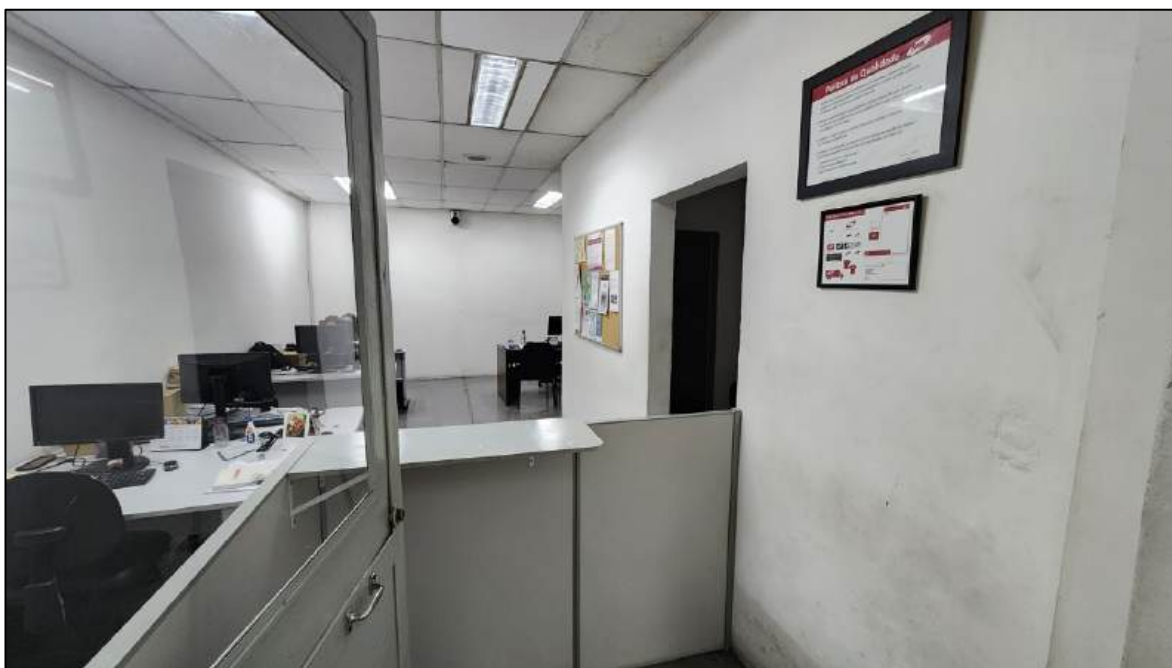


Foto 12 – Área interna

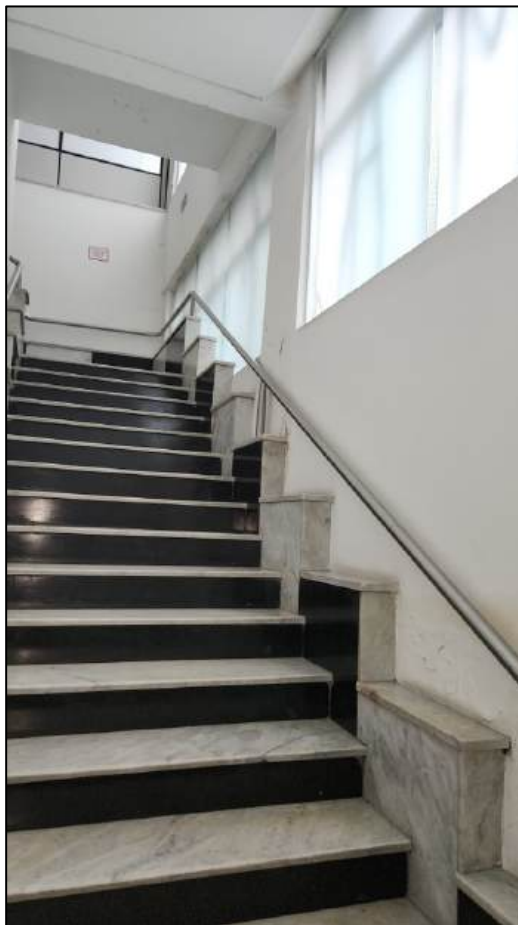


Foto 13 – Área interna



Foto 14 - Área interna administrativa



Foto 15 – Área interna administrativa



Foto 16 – Área interna administrativa



Foto 17 – Área interna administrativa



Foto 18 – Área interna administrativa



Foto 19 – Área interna administrativa

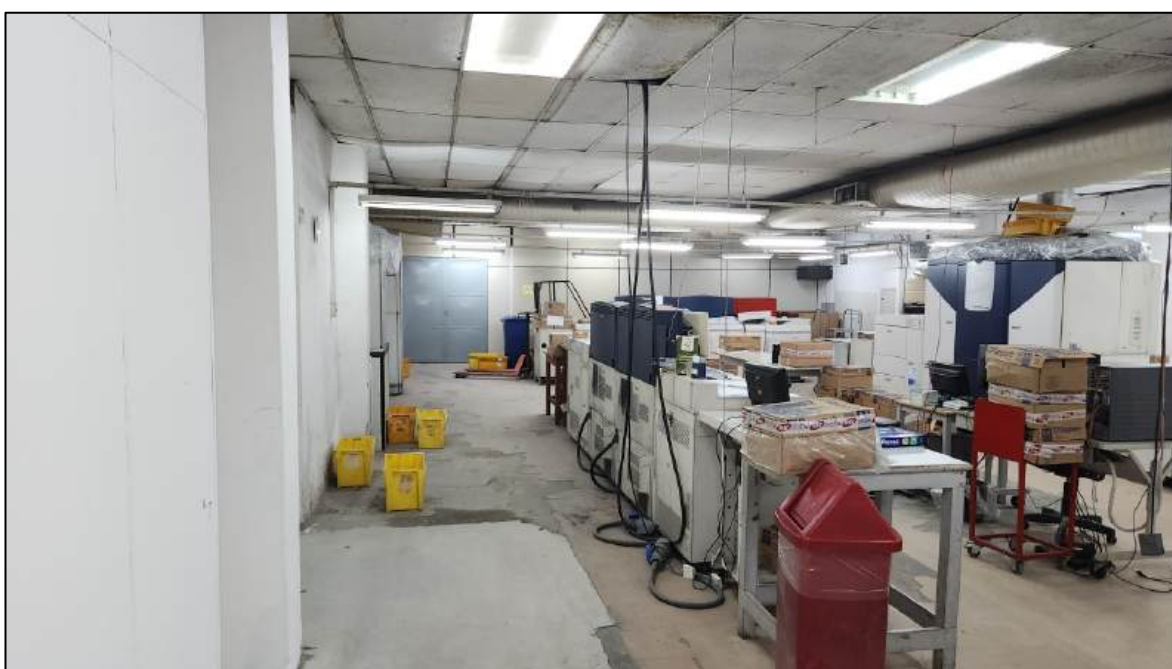


Foto 20 – Área interna



Foto 21 – Área interna



Foto 22 – Área interna



Foto 23 – Área interna



Foto 24 – Área interna



Foto 25 – Área interna

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Roma, 587</u>
Bairro	<u>Lapa</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Galpão</u>
Uso	<u>Comercial</u>
Área Terreno	<u>680 m²</u>
Área Construída	<u>1.066 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Mediz Imóveis</u>
Tel.:	<u>3902-7180</u>
Valor	<u>5.299.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Trajano, 96</u>
Bairro	<u>Lapa</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Galpão</u>
Uso	<u>Comercial</u>
Área Terreno	<u>626 m²</u>
Área Construída	<u>1.385 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Norteaes</u>
Tel.:	<u>99228-9080</u>
Valor	<u>7.000.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Duílio, 543Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação GalpãoUso ComercialÁrea Terreno 560 m²Área Construída 220 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Zimmermann ImóveisTel.: 3868-0255Valor 4.100.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Cláudio, 182Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação GalpãoUso ComercialÁrea Terreno 500 m²Área Construída 469 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Richard DesdorodcoTel.: 99973-1033Valor 4.300.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO

05

LOCALIZAÇÃO

Endereço

Rua Guaicurus, 622

Bairro

Lapa

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação

Galpão

Uso

Comercial

Área Terreno

747 m²

Área Construída

802 m²

TRANSAÇÃO

Natureza

Oferta

Contato:

Guaíra Imóveis

Tel.:

4126-7300

Valor

4.800.000,00



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Fevereiro de 2025

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:



Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Matrícula 55.852	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	4.571,20	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	8.648.461,59
Matrícula 73.809	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	1.000,00	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	1.891.945,57
Matrícula 62.736	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	211,12	80,00	20%	53,00	66,3%	0,449	e	18,10%	0,368	0,4944	399.427,55
1	2.044,29	3.2 - Galpão (Simples)	1,268	1.066,00	60,00	20%	46,00	76,7%	0,323	e	18,10%	0,264	0,4115	1.137.029,98
2	2.044,29	3.4 - Galpão (Superior)	1,872	1.385,00	80,00	20%	27,00	33,8%	0,774	d	8,09%	0,712	0,7693	4.077.631,46
3	2.044,29	2.4 - Casa (Simples)	1,251	220,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	e	18,10%	-	0,2000	112.525,90
4	2.044,29	3.4 - Galpão (Médio)	1,659	469,00	80,00	20%	10,00	12,5%	0,930	e	18,10%	0,761	0,8091	1.287.006,40
5	2.044,29	3.2 - Galpão (Simples)	1,268	802,00	60,00	20%	50,00	83,3%	0,236	e	18,10%	0,193	0,3547	737.390,12

Onde:

$$V_b = R_8N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

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

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
					Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma					3.641,00				não utilizado			
1	4.161.970,02	0,9	680,00	5.508,49	3.952,00	0,9213	-433,49	5.075,00	680,00	1,0000	0,00	5.508,49
2	2.922.368,54	0,9	626,00	4.201,49	4.307,00	0,8454	-649,68	3.551,80	626,00	1,0000	0,00	4.201,49
3	3.987.474,10	0,9	560,00	6.408,44	4.899,00	0,7432	-1.645,60	4.762,84	560,00	1,0000	0,00	6.408,44
4	3.012.993,60	0,9	500,00	5.423,39	4.951,00	0,7354	-1.434,99	3.988,40	500,00	1,0000	0,00	5.423,39
5	4.062.609,88	0,9	747,00	4.894,71	3.565,00	1,0213	104,35	4.999,06	747,00	1,0000	0,00	4.894,71
Média				5.287,30				4.475,42				5.287,30
DP				815,09				672,04				815,09
CV				15,42%				15,02%				15,42%

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \cdot Ff}{At}$$

$$FI = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (FI - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$



Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma	não utilizado				não utilizado					
1	10,00	1,0000	0,00	5.508,49	1,00	1,0000	0,00	5.508,49	5.075,00	0,9213
2	19,00	1,0000	0,00	4.201,49	1,00	1,0000	0,00	4.201,49	3.551,80	0,8454
3	14,00	1,0000	0,00	6.408,44	1,00	1,0000	0,00	6.408,44	4.762,84	0,7432
4	10,00	1,0000	0,00	5.423,39	1,00	1,0000	0,00	5.423,39	3.988,40	0,7354
5	9,70	1,0000	0,00	4.894,71	1,00	1,0000	0,00	4.894,71	4.999,06	1,0213
Média				5.287,30				5.287,30	4.475,42	
DP				815,09				815,09	672,04	
CV				15,42%				15,42%	15,02%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		15,42%		
Transposição	Obrigatório	 15,02%	 15,42%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 15,42%	 15,02%	 Usar
Testada	Obrigatório	 15,42%	 15,02%	 Usar
Topografia	Complementar	 15,42%	 15,02%	 Usar
Todos			15,02%	



Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	5.075,00	5.075,00	5.075,00	5.075,00	5.075,00
2	3.551,80	3.551,80	3.551,80	3.551,80	3.551,80
3	4.762,84	4.762,84	4.762,84	4.762,84	4.762,84
4	3.988,40	3.988,40	3.988,40	3.988,40	3.988,40
5	4.999,06	4.999,06	4.999,06	4.999,06	4.999,06
Média	4.475,42	4.475,42	4.475,42	4.475,42	4.475,42
Média + 30%	5.818,05	5.818,05	5.818,05	5.818,05	5.818,05
Média - 30%	3.132,79	3.132,79	3.132,79	3.132,79	3.132,79
Desvio padrão	672,04	672,04	672,04	672,04	672,04
Elementos	5	5	5	5	5



Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			3.641,00			não utilizado		
Matrícula 55.852	2.285,60	4.475,42	3.641,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000
Matrícula 73.809	500,00	4.404,72	3.641,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000
Matrícula 62.736	105,56	4.404,72	3.641,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	680,00	4.475,42		0,9213	-0,0787		1,0000	0,0000
2	626,00	4.475,42		0,8454	-0,1546		1,0000	0,0000
3	560,00	4.475,42		0,7432	-0,2568		1,0000	0,0000
4	500,00	4.475,42		0,7354	-0,2646		1,0000	0,0000
5	747,00	4.475,42		1,0213	0,0213		1,0000	0,0000

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	não utilizado			não utilizado					
Matrícula 55.852	1,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	4.475,42	10.229.019,95
Matrícula 73.809	1,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	4.404,72	2.202.360,00
Matrícula 62.736	1,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	4.404,72	464.962,24
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0854	4.857,69	3.303.231,17
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,1829	5.294,05	3.314.074,94
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,3455	6.021,72	3.372.163,21
4		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,3598	6.085,64	3.042.818,51
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9791	4.382,00	3.273.356,11

Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	5.299.000,00	0,90	4.769.100,00	3.303.231,17	1.137.029,98	1,07
2	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00	3.314.074,94	4.077.631,46	0,85
3	4.100.000,00	0,90	3.690.000,00	3.372.163,21	112.525,90	1,06
4	4.300.000,00	0,90	3.870.000,00	3.042.818,51	1.287.006,40	0,89
5	4.800.000,00	0,90	4.320.000,00	3.273.356,11	737.390,12	1,08
MÉDIA						0,99

Onde:

$$V_v = V_o \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$



Resultados:

Matrícula 55.852	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	10.229.019,95
Valor da Benfeitoria - Vb	8.648.461,59
Fam	0,99
Valor do Imóvel - Vi	18.712.076,63
Matrícula 62.736	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	464.962,24
Valor da Benfeitoria - Vb	399.427,55
Fam	0,99
Valor do Imóvel - Vi	856.815,99

Matrícula 73.809	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	2.202.360,00
Valor da Benfeitoria - Vb	1.891.945,57
Fam	0,99
Valor do Imóvel - Vi	4.058.431,17

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	3.592,12
DP da Amostra	479,21
Elementos Usados	9,00
Graus de liberdade	8,00
Amplitude Total	446,25
Amplitude (%)	12,42%
Grau de Precisão	III



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	II
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: II

Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo
(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II
TOTAL DE PONTOS: 6					

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II

