

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível - Foro Central Cível de São Paulo/SP

Processo: - Nº 0038873-36.2018.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAINÁ** move contra **SILVIA APARECIDA PERES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da **sala comercial Nº 24, localizada no Edifício Mainá, situado à Rua do Seminário, Nº 199, Santa Efigênia - São Paulo/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

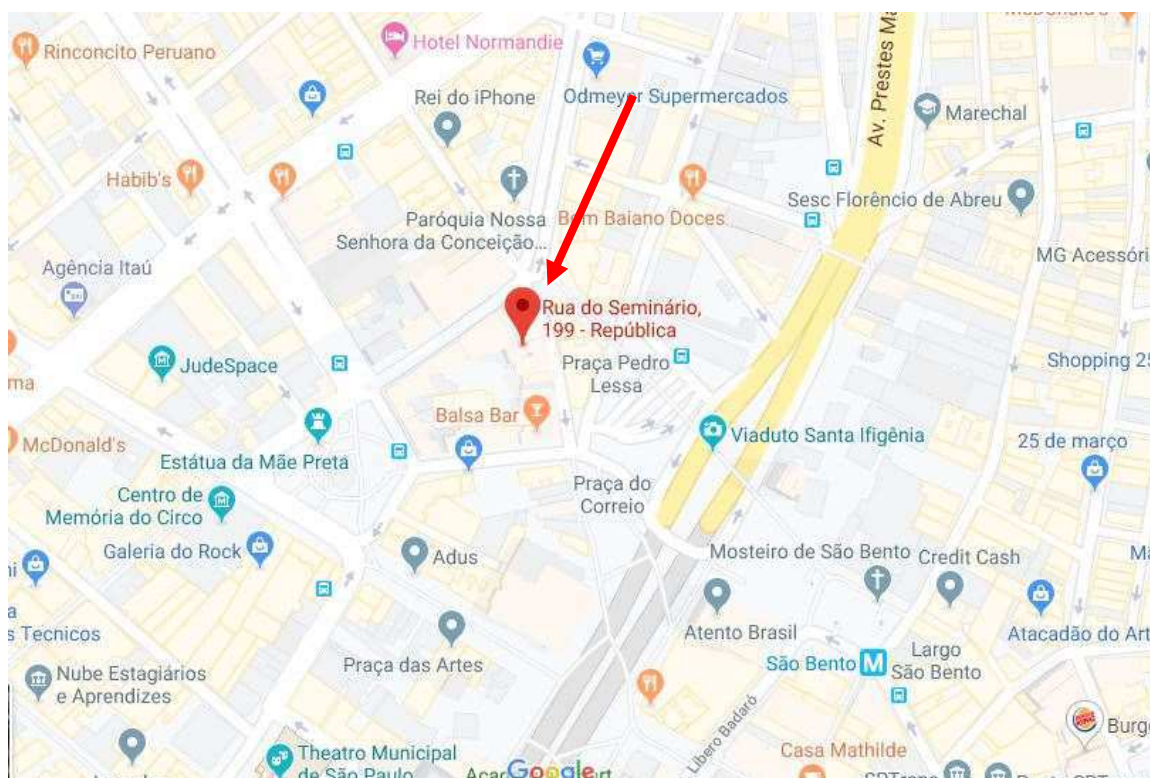
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Comercial	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	22
IV.1	Método Comparativo	22
IV.2	Tratamento por fatores.....	24
IV.3	Zonas de características homogêneas	27
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.5	Grau de precisão.....	29
IV.6	Método Ross/Heidecke	30

V	AVALIAÇÃO	33
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	33
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	33
V.2	Fatores Homogeneizantes	40
V.2.i	Grau de Precisão	43
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	44
VI	VALOR DA UNIDADE COMERCIAL	46
VI.1	Grau de Fundamentação	47
VII	ENCERRAMENTO	48

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade comercial identificada como Sala № 24, localizada no 2º andar do Edifício Mainá, situado à Rua do Seminário, № 199, Santa Efigênia – São Paulo/ SP, matriculado sob o № 49.578, junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Mainá.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

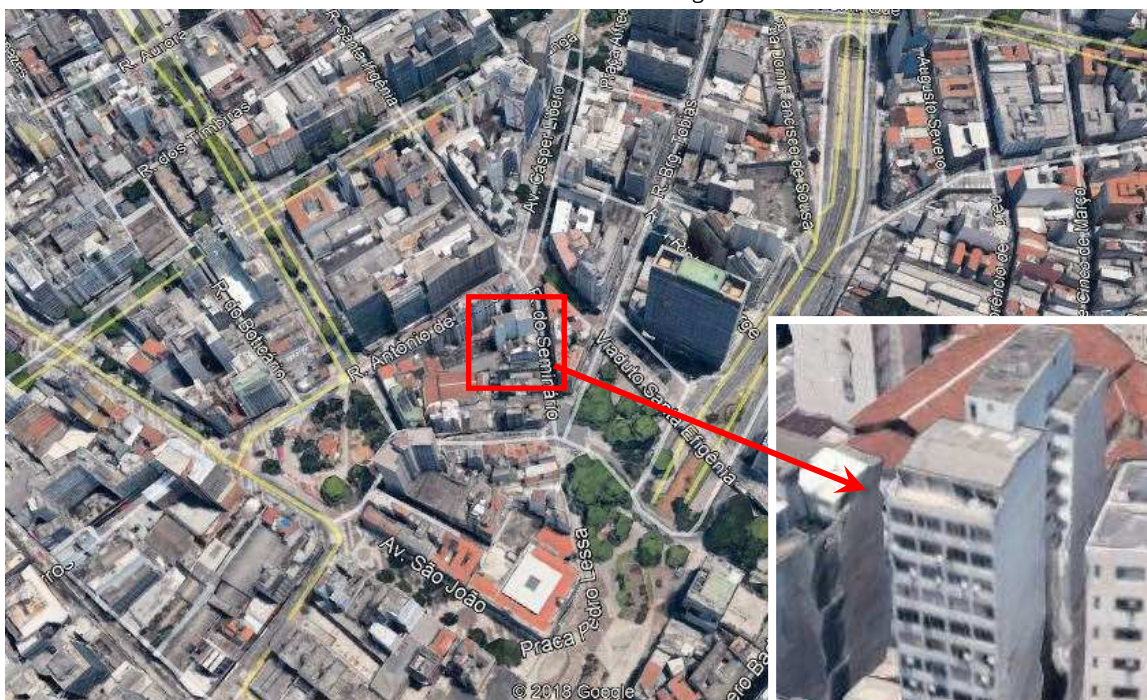
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade comercial identificada como Sala № 24, localizada no 2º andar do Edifício Mainá, situado à Rua do Seminário, № 199, Santa Efigênia – São Paulo/ SP, matriculado sob o № 49.578, junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Mainá.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a

precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°32'31.94"S**
- ✓ Longitude :- **46°38'11.97"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Mainá possui frente para Rua do Seminário, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima temos uma tomada da Rua do Seminário, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZC – Zona Centralidade**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



ZC- Zona Centralidade. de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (l)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	20.000
		ZEUA	20	1.000	20.000
		ZEUP	20	1.000	20.000
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	20.000
		ZEM	20	1.000	20.000
		ZEMP	20	1.000	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	20.000
		ZCa	5	125	20.000
		ZC-ZEIS	5	125	20.000
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	10.000
		ZCOR-2	10	250	10.000
		ZCOR-3	10	250	10.000
		ZCORa	10	250	10.000
		ZM	5	125	20.000
	ZM	ZMa	5	125	20.000
		ZMIS	5	125	20.000
		ZMISa	5	125	20.000
		ZEIS-1	5	125	20.000
		ZEIS-2	5	125	20.000
	ZEIS	ZEIS-3	5	125	20.000
		ZEIS-4	5	125	20.000
		ZEIS-5	5	125	20.000
	ZDE	ZDE-1	5	125	20.000
		ZDE-2	5	125	20.000
		ZDE-3	5	125	20.000
PRESERVAÇÃO	ZPI	ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-3	10	1.000	20.000 (a)
	ZPR	ZPR-1	5	125	10.000
		ZPR-2	5	125	10.000
		ZPR-3	5	125	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	10.000
		ZER-2	10	250	10.000
		ZER-3	10	250	10.000
	ZPOS	ZPOS	20	1.000	NA
		ZPOSr	NA	20.000	NA
	ZPAM	ZPAM	20	1.000 (b)	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Mainá, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua do Seminário, Nº 199, Santa Efigênia - São Paulo/ SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Mainá.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres.



Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta piso revestido com material cerâmico, paredes revestidas em mármore, teto revestido com massa fina pintada e portas de vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada do edifício, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Garagem

A garagem apresenta piso de concreto liso, paredes revestidas com massa pintada, teto apresenta telhas de fibrocimento apoiadas sob estrutura de madeira à mostra.



Acima e abaixo, tem-se a garagem de entrada do edifício, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



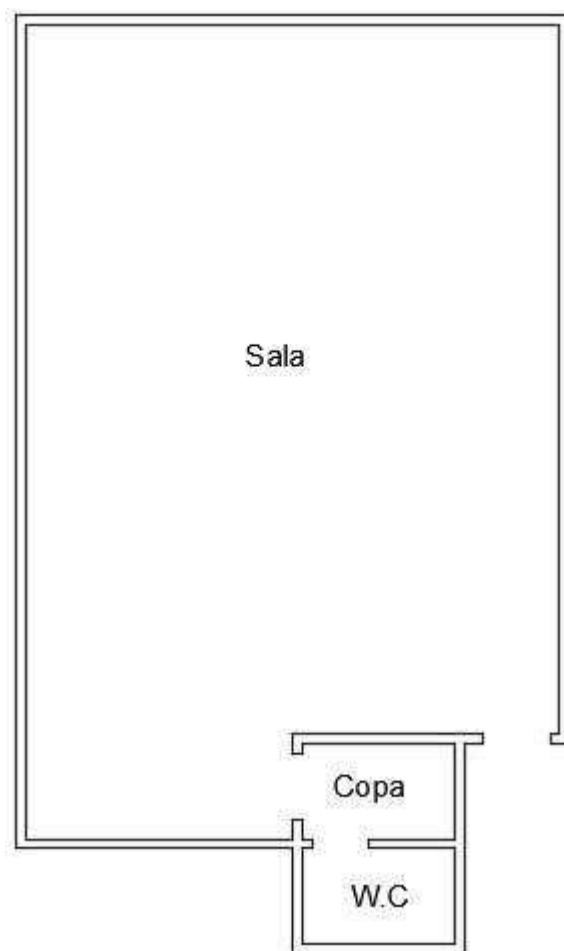
III.2 Descrição da Unidade Comercial

O imóvel objeto da lide trata-se da sala comercial Nº 24, localizada no 2º andar do Edifício Mainá, situado em área urbana, à Rua do Seminário, Nº 199, Santa Efigênia, o qual de acordo com a matrícula Nº 49.578, do 5º CRI da Capital, fls. 126/130, possui a seguinte descrição:

“(...)Sala nº 24, localizada no 2º andar do Edifício Mainá, sito à Rua do Seminário, nºs. 197, 199 e 201, no 5º Subdistrito, Santa Efigênia, com a área útil de 56,9540m², área comum de 15,2210m², área construída de 72,1750m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2628% no terreno e coisas comuns do condomínio(...)”

Portanto, a unidade comercial objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **56,95m² (cinquenta e seis metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados).**

O imóvel objeto da lide é composto por: 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro e 01 (uma) copa, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da sala comercial em questão, onde podemos observar a disposição dos ambientes.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

No QR Code abaixo, é possível observar as características do imóvel avaliando, através do tour virtual 360°. O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone; caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/73294/pastamf-0007126/tourvirtual/>

Sala Comercial

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas de madeiras e janelas de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a sala comercial, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se mais algumas tomadas da sala comercial, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C

O banheiro apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade comercial avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário da sala comercial foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação da sala comercial.

Para a avaliação da unidade comercial em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Sala: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de salas, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre

Fator Sala do Imóvel Avaliando e o Fator Sala do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

- Fator área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2º edição, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

Para unidades comerciais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da

proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : -Escritório Padrão Médio;
- Idade aparente : - 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação : - Necessitando de Reparos Simples a Importantes
- Quantidade de Salas : - 01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações

Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade					Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais				
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina								
		Frente de Referência	Prof. Mínima											
		F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _e	C _s						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (torres)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)				

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

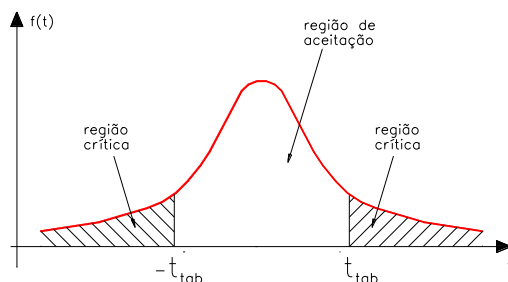
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de

confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua do Seminário, 199</u> Cidade: <u>São Paulo Bairro:</u> República UF: <u>3962</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>57</u> Lat <u>23°32'31</u> Long <u>46°38'11.97"O</u>		Ofertante: <u>LOCAL IMÓVEIS - PACAEMBU</u> Informante: <u>-</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3677-0555</u> Data: <u>nov/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS370000-id-</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	73,54m²	Segurança:	0
Andar :	4º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Salas:	1 salas		
Vagas de Garagem :	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Médio Com Elevador	73,54	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	50	
K = 0,036	R = 20		
Foc:		0,228512	
Fator de ponderação do padrão:		1,836	
H82N:		R\$ 1.431,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.430,68/m²
R\$ 44.167,80			
VALOR TOTAL			R\$ 370.000,00
R\$ 370.000,00			
			
			

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Prestes Maia, 241</u>		Ofertante: <u>Moraes Reis Imóveis Eireli</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>República</u>	Informante: <u>IOSE TRASSI</u> Tipo: <u>oferta</u>		
IF : <u>2348</u>	Telefone: <u>11) 2339-2985</u> Data: <u>nov/19</u>		
Setor <u>1</u> Quadra <u>47</u>	Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS180000-id-2449532303/?vt=ranking:candidate		
Lat <u>23°32'31</u> Long <u>46°38'7.07"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	37,00m²	Segurança:	1
Andar :	7º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Salas:	1 salas		
Vagas de Garagem :	0 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior Com Elevador	37,00	40	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	67	
K = 0,043	R = 20		
Foc:		0,234741872	
Fator de ponderação do padrão:		2,052	
H82N:		R\$ 1.431,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 25.513,50			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 180.000,00		R\$ 4.175,31/m²	



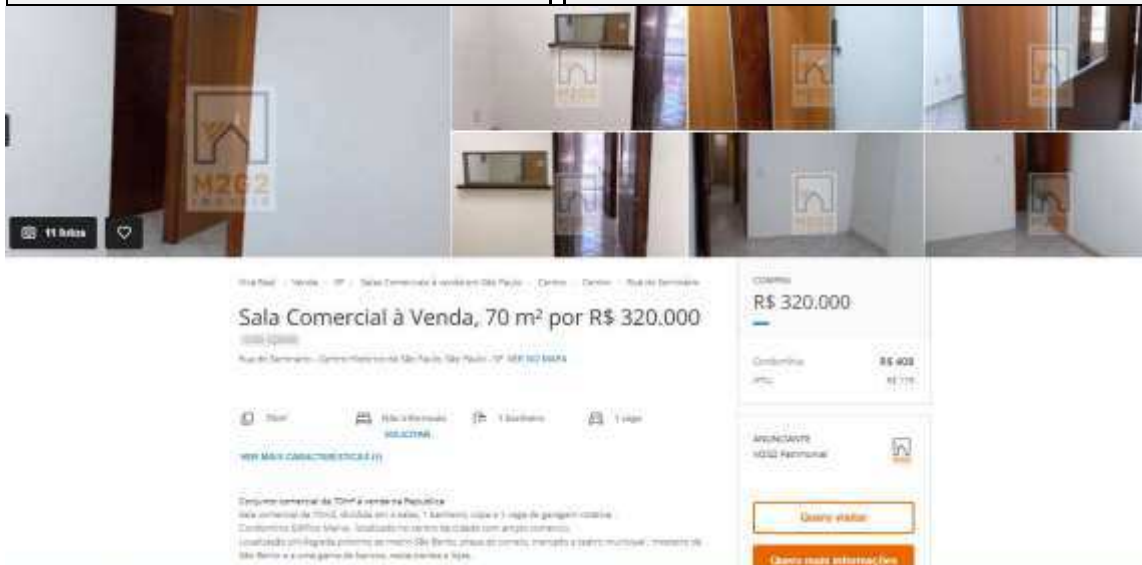
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Av. Prestes Maia, 241</u>		Ofertante: <u>Debora de Castro</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>República</u>		Informante: <u>ORA DE CASTRO</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>2348</u>		Telefone: <u>11) 5058-0111</u>	Data: <u>nov/19</u>
Setor <u>1</u> Quadra <u>47</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS200000-id-	
Lat <u>23°32'31</u> Long <u>46°38'7.07"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			
Área Útil (m²) :		47,00m²	
Andar :		3º	
Quantidade de Salas:		2 salas	
Vagas de Garagem :		1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO			
Segurança:		1	
Sistema de Lazer (opções)		0	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões		Área	Idade
Comercial Escritório Superior Com Elevador		47,00	40
Classe de Conservação		c	
Termo		mínimo	1
Ir = 60		%vida:	67
K = 0,043	R = 20		
Foc:		0,234741872	
Fator de ponderação do padrão:		2,052	
H82N:		R\$ 1.431,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 32.409,04			
ELEMENTO			
			
VALOR TOTAL			
R\$ 200.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 3.565,77/m²			



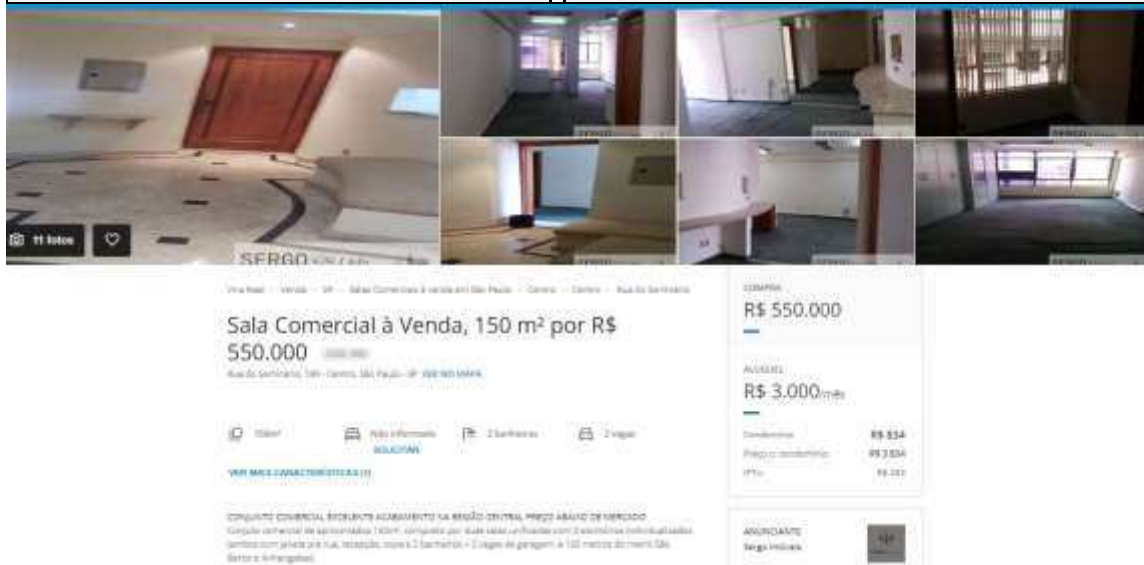
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua do Seminário, 199</u> Cidade: <u>São Paulo Bairro:</u> República IF : <u>3962</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>57</u> Lat <u>23°32'31</u> Long <u>46°38'11.97"O</u>		Ofertante: <u>M2G2 Patrimonial</u> Informante: <u>LIO MENEZES</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 2614-0268</u> Data: <u>nov/19</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS320000-id-
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :		70,00m²
Andar :		5º
Quantidade de Salas:		1 salas
Vagas de Garagem :		1 vagas
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	70,00	30
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	50
K = 0,036	R = 20	
Foc:		0,228512
Fator de ponderação do padrão:		1,836
H82N:		R\$ 1.431,53/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 42.041,69		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 320.000,00		R\$ 3.970,83/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05																													
Endereço: <u>Rua do Seminário, 199</u> Cidade: <u>São Paulo Bairro:</u> República IF : <u>3962</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>57</u> Lat <u>23°32'31</u> Long <u>46°38'11.97"O</u>		Ofertante: <u>Sergo Imóveis</u> Informante: <u>-</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3312-3722</u> Data: <u>nov/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS550000-id-</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 150,00m² Andar : 7º Quantidade de Salas: 1 salas Vagas de Garagem : 2 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>150,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,036</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,228512</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,836</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.431,53/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 90.089,34		Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	150,00	30	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50	K = 0,036	R = 20		Foc:		0,228512	Fator de ponderação do padrão:		1,836	H82N:		R\$ 1.431,53/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Comercial Escritório Médio Com Elevador	150,00	30																											
Classe de Conservação	c																												
Termo	médio	2																											
Ir = 60	%vida:	50																											
K = 0,036	R = 20																												
Foc:		0,228512																											
Fator de ponderação do padrão:		1,836																											
H82N:		R\$ 1.431,53/m²																											
VALOR TOTAL R\$ 550.000,00																													
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.066,07/m²																													



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.576,97/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.951,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,75/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.224,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.537,31/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.723,03/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,62/m ²	0,98	-35,32	-0,02	R\$ 1.570,30/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,62/m ²	0,98	-35,32	-0,02	R\$ 1.570,30/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.576,97/m ²	0,98	-36,33	-0,02	R\$ 1.540,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,62/m ²	1,00	-7,47	0,00	R\$ 1.598,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,62/m ²	1,00	-7,47	0,00	R\$ 1.598,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.576,97/m ²	0,98	-36,33	-0,02	R\$ 1.540,64/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.576,97/m ²	0,98	-36,33	-0,02	R\$ 1.540,64/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,62/m ²	0,96	-57,49	-0,04	R\$ 1.548,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.576,97/m ²	0,96	-56,47	-0,04	R\$ 1.520,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.576,97/m ²	0,96	-56,47	-0,04	R\$ 1.520,51/m ²

- **Fator Sala:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,62/m ²	0,96	-57,49	-0,04	R\$ 1.548,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.576,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.576,97/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.951,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.951,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,75/m ²	1,11	305,86	0,11	R\$ 3.078,61/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.224,16/m ²	1,11	245,34	0,11	R\$ 2.469,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.537,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.537,31/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.723,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.723,03/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.951,17/m ²	0,95	-138,96	-0,05	R\$ 2.812,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.772,75/m ²	1,07	182,34	0,07	R\$ 2.955,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.224,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.224,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.537,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.537,31/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.723,03/m ²	0,97	-56,62	-0,03	R\$ 1.666,41/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de novembro de 2019.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.352,85/m ²
2	R\$ 4.766,29/m ²
3	R\$ 3.974,84/m ²
4	R\$ 4.021,49/m ²
5	R\$ 3.150,59/m ²
média	R\$ 4.053,21/m²
desvio	R\$ 595,85/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 2837,25/m²
Lsuperior	R\$ 5269,18/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.053,21/m² (Quatro Mil, Cinquenta e Três Reais e Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 4053,21/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 595,85/m²		
Erro-Padrão	408,56		
IC(significância=20%)	R\$ 3644,66/m²	< VUmed <	R\$ 4461,77/m²
Amplitude do IC	20%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.528,15	4.352,85	0,96
2	4.378,38	4.766,29	1,09
3	3.829,79	3.974,84	1,04
4	4.114,29	4.021,49	0,98
5	3.300,00	3.150,59	0,95

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

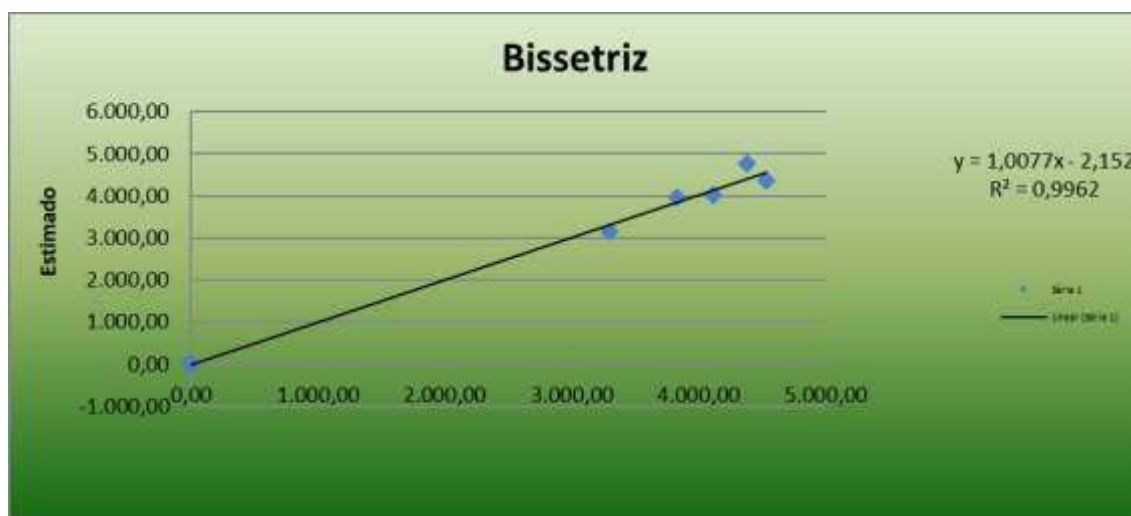


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES COMERCIAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO SANTA EFIGÊNIA – SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.053,21/m^2$$

(Quatro Mil, Cinquenta e Três Reais e Vinte e Um Centavos por Metro Quadrado)

Novembro/2019

VI VALOR DA UNIDADE COMERCIAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	56,95 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.053,21 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	2º
Salas	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 230.846,71

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade comercial, de:-

$$V_i = \text{R\$ } 230.846,71$$

**(Duzentos e Trinta Mil, Oitocentos e Quarenta e Seis
Reais e Setenta e Um Centavos)**

Novembro/2019

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, 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*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 48 (quarenta e oito) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 29 de Fevereiro de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.0614/09.897
 IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível, TJSP, São Paulo - Central - João Mendes, SP - SP.

Referência :- **Levantamento de Honorários Periciais**
 Processo :- **0038873-36.2018.8.26.0100**
 Ação :- **Cumprimento de Sentença**
 Requerente :- **Condomínio Edificio Maina**
 Requerido :- **Silvia Aparecida Peres**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, Engenheiro Civil, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega de seu **Laudo Pericial**, sendo que, houve depósito somente do valor de R\$2.000,00 (Dois Mil Reais) dos R\$4.000,00 (Quatro Mil Reais) arbitrados as fls. 132, assim, vem, respeitosamente, **REQUERER**, que se digne Vossa Excelência a determinar o levantamento da importância depositada conforme comprovante de **fls. 138**, a título de **Honorários Periciais Prévios**, a ser expedido em nome de **MonacoFontes Consultoria EIRELI ME (CNPJ 19.960.645/0001-02)**, bem como, a intimar o autor para depósito dos valores remanescentes, na quantia de R\$ 2.000,00, referente a Honorários Remanescentes, com posterior intimação por e-mail para retirada de guia ou alternativamente, para expedição de MLE, com **crédito em conta**, conforme o formulário preenchido (anexo), tendo em vista o Comunicado Conjunto nº 474/2017

Termos em que, pede e espera
 DEFERIMENTO.

São Paulo, 2 de março de 2020.

MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283