ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

EX.MO(A) SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SUMARÉ - SP

PROCESSO Nº: 0003771-28.1997.8.26.0604
Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA. (MASSA FALIDA)

Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh, perito judicial honrosamente nomeado nos Autos em epígrafe, tendo procedido à elaboração do laudo de avaliação referente ao imóvel matriculado sob nº 2.903 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP , vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª apresentar seu trabalho e solicitar a fixação dos honorários conforme os cálculos apresentados adiante.

O tempo de trabalho despendido compreendeu vistoria do imóvel em Sumaré, fotografias do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local, verificações e pesquisas junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica de Sumaré, pesquisas na *internet*, redação, elaboração e montagem do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

O valor mínimo vigente da remuneração estabelecida pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (*grifo meu*) é apresentado no excerto abaixo:

Excerto dos Art. 4º a 7º - Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE | 2019

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Contato SP
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
São Paulo/SP CEP: 01319-907
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
Rua Arthur Assis, 47
Santos/SP CEP: 11045-540
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br

Portanto, em face do exposto, respeitosamente requer a fixação e o pagamento da remuneração mínima no importe de R$ 4.730,00 (quatro mil, setecentos e trinta reais).

N. termos,

P. deferimento,

Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh
CREA SP Nº 060.059.421.3
IBAPE SP Nº 1.605

Itatiba, 30 de Abril de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

EX.MO(A) SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SUMARÉ - SP

PROCESSO Nº: 0003771-28.1997.8.26.0604
Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA. (MASSA FALIDA)

Laudo de avaliação de imóvel

Março **2020**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

EX.MO(A) SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SUMARÉ - SP

PROCESSO Nº: **0003771-28.1997.8.26.0604**
Nº de ordem: **231 / 97**

GIGO & CIA LTDA. **(MASSA FALIDA)**

SUMÁRIO

Laudo de avaliação de imóvel comercial constituído por benfeitorias em terreno com área total de 768,00 m², situado à Avenida Marcelo Pedroni, 401, Jardim São Paulo, Sumaré - SP, com matriculas nºs 2.903, 2.904 e 2.905 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, SP, de propriedade de Pedro Gigo.

Área do terreno : **768,00 m²**

Área construída : **126,60 m²**

Valor total : **R$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), em Março de 2020**

Data da vistoria : 23.10.2019

Mês de referencia : Março 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

Laudo de avaliação de imóvel

Índice

1. Generalidades
1.1. Introdução
1.2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

2. Vistoria
2.1. Caracterização da região
2.2. Caracterização do imóvel
2.3. Benfeitorias

3. Pesquisa
3.1. Metodologia adotada
3.2. Tratamento por fatores
3.3. Diagnóstico do mercado
3.4. Pesquisa de elementos

4. Avaliação do imóvel
4.1. Valor do terreno
4.2. Valor das benfeitorias
4.3. Valor total do imóvel

5. Documentação fotográfica

6. Encerramento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

1. Generalidades

1.1. O conceito de valor

Conceitualmente, o valor apurado em um laudo de avaliação apóia-se nos princípios ditados pela escola ou corrente univalente, segundo a qual o valor do bem avaliando é único num dado instante, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Tal conceito obedece também às recomendações da Resolução XX, aprovada por unanimidade durante a 1ª Convenção Panamericana de Avaliações e Cadastro, realizada em Lima - Peru, no ano de 1949, reproduzidas a seguir:

> *"**1.** Que o valor de um bem avaliando, em um dado momento, é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado. Este valor se deduz de um dos seguintes procedimentos:*
>
> *a.) avaliação direta ou valor intrínseco, composto pelo valor de mercado do bem avaliando;*
>
> *b.) avaliação indireta ou valor rentístico, calculado com base na renda que produz ou pode produzir;*
>
> *c.) valor venal estabelecido pela oferta e procura.*
>
> ***2.** Este valor é ideal e o objetivo de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.*
>
> ***3.** O grau de precisão de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial."*

Do conteúdo dessas recomendações é permitido concluir que, no processo avaliatório, o justo e real valor corresponde ao valor único nelas enunciado, o qual por sua vez, é igual ao valor real de mercado. Em outras palavras, este último equivale também, ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

> *. homogeneidade dos bens levados a mercado;*
>
> *. número significativo de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
>
> *. inexistência de influências externas;*
>
> *. racionalidade dos princípios e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, mercado e as tendências deste;*
>
> *. perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

1.1. O conceito de valor *(continuação)*

A avaliação baseia-se então, em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento o valor final da propriedade, convindo sempre que possível não se ater a um único aspecto da questão, mas, ao contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente, porque todo valor decorre da utilidade. Cabendo relembrar que o perito judicial deve abstrair-se de todo o conteúdo dos Autos, atendo-se exclusivamente aos resultados imparciais do trabalho elaborado, ou aos limites colocados pelos quesitos apresentados pelas partes, limitando-se às áreas da sua especialidade.

Portanto, a determinação do valor de uma propriedade é o processo e o resultado da aferição específica de um ou mais fatores econômicos, numa tentativa de responder as perguntas sobre seu valor, sua utilidade ou conformação e possibilidades de venda, definidos em relação à propriedade descrita em determinada data, tendo como suporte a análise das informações relevantes.

Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Ela reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de informações, em conformidade com as normas estabelecidas para a prática profissional. (Prof. Engº Sérgio Antonio Abunahman)

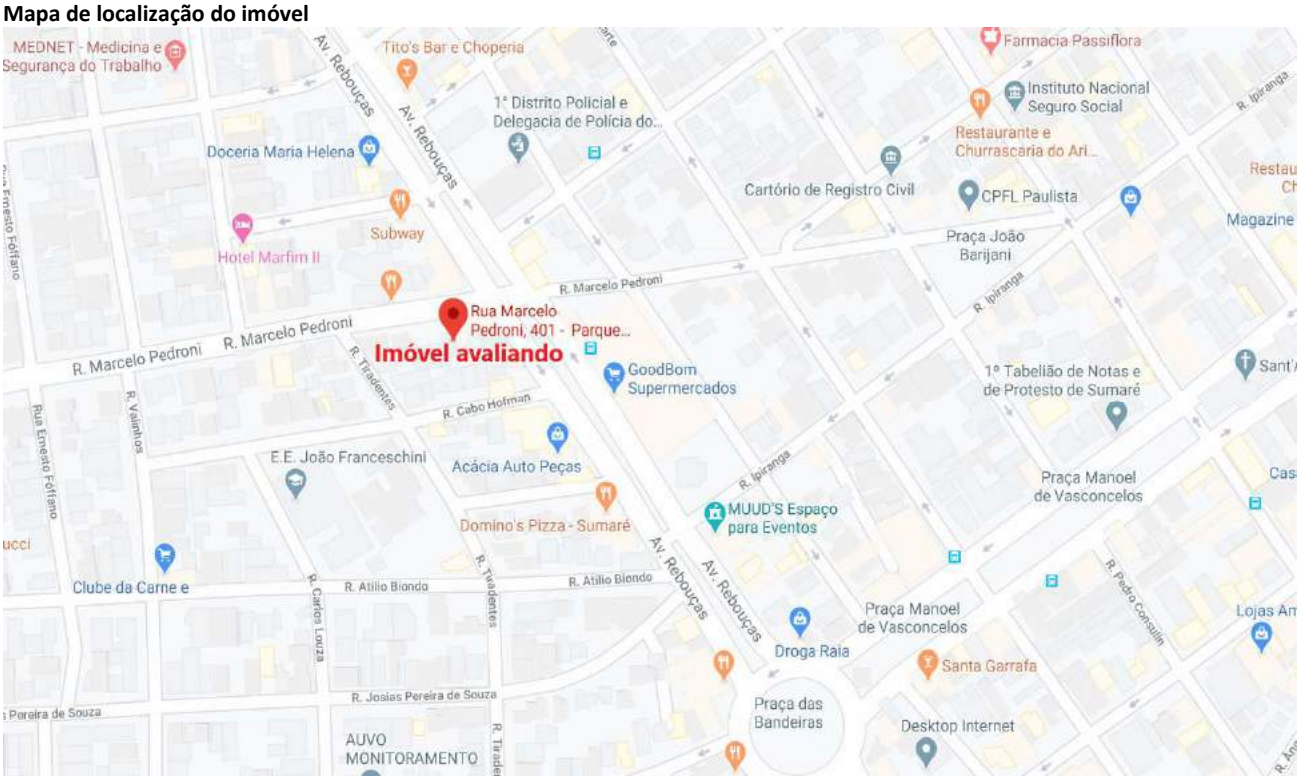
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

1. 2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O presente laudo trata da avaliação de imóvel comercial urbano localizado na Avenida Marcelo Pedroni, 401, no Jardim São Paulo, em Sumaré, São Paulo, de propriedade do Sr. Pedro Gigo, sócio da GIGO & CIA. LTDA - MASSA FALIDA. O escopo deste trabalho foi determinar o atual valor de mercado do imóvel arrecadado conforme Auto de Arrecadação de Bens Imóveis de 17.02.2016, às fls. 4482 dos Autos, composto pela junção das matrículas nºs 2.903, 2904 e 2.905, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré e inscrito como contribuinte do IPTU sob nº 1.006.0095.017-21. A vistoria do imóvel foi realizada 23.10.2019, com a presença da Dra. Vanessa Freitas, advogada da falida.

Mapa de localização do imóvel



Google Mapas © 2020

A pesquisa de dados de mercado procurou obter a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Neste vértice, a metodologia aplicada foi função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O item 8.2.1. da norma ABNT NBR 14653-1:2001 - Procedimentos gerais, preconiza que sempre que houver a possibilidade de se empregar o método comparativo direto de dados de mercado na determinação do valor unitário do terreno avaliando, este deverá ter prevalência sobre os demais critérios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

1. 2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes *(continuação)*

Não fez parte deste trabalho, verificar débitos ou ônus de qualquer natureza que gravam ou possam gravar o imóvel vistoriado, aferir o impacto, danos ou passivo ambiental que as atividades desenvolvidas na propriedade possam provocar ou ter provocado ao meio ambiente local, verificar a titulação e situação legal da mesma, determinar divisas, confrontações e dimensões da área vistoriada. Do mesmo modo, não é do seu conhecimento a existência de outros estudos ou projetos que possam vir afetar direta ou indiretamente o imóvel vistoriado, além dos mencionados no corpo deste trabalho, ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis a ele.

Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do trabalho. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e respectivas conclusões.

Concluindo, o engenheiro de avaliações não possui e nem possuiu vínculos de qualquer espécie com qualquer das partes envolvidas, nem tampouco, tem ou teve, qualquer interesse pessoal, financeiro ou comercial em relação ao andamento do mesmo ou em relação às partes envolvidas no presente processo.

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e respectivas conclusões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2. Vistoria

2.1. Caracterização da região

O imóvel avaliando localiza-se no Jardim São Paulo, na área central de Sumaré. A região é classificada pelo Plano Diretor de Sumaré como ZM - ZONA MISTA, conforme apresenta o Mapa de Zoneamento da página seguinte. Nas proximidades do local estão instaladas empresas comerciais e de serviços, hotéis, restaurantes, escritórios, drogarias, oficinas, autarquias e até residências.

Fachada do imóvel avaliando

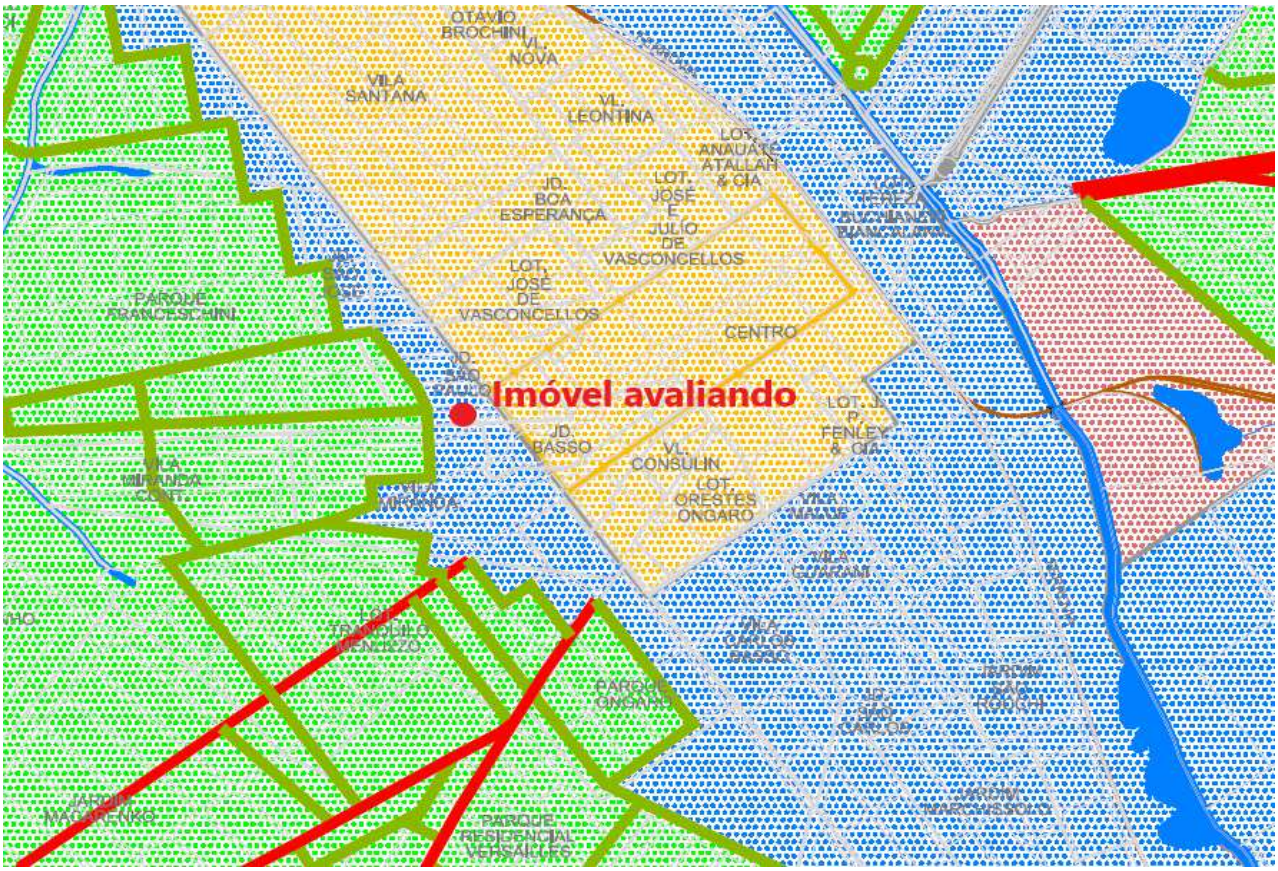
O imóvel tem topografia plana e a região é completamente urbanizada, com ruas arborizadas, pavimentadas, com guias, sarjetas e calçamento, redes de energia elétrica e telefonia fixa, além dos serviços públicos de iluminação e redes de água, esgoto e coletora de águas pluviais. A região dispõe de coleta de lixo, acesso à internet e telefonia móvel e ainda de transporte público municipal por linhas regulares de transporte coletivo e, intermunicipal nas proximidades do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENG° JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.1. Caracterização da região *(continuação)*

Excerto do mapa de zoneamento de Sumaré



2016
Plano Diretor
Participativo - Sumaré

04 Mapa Geral

Mapa Zoneamento

Legenda

- ZOC - Zona de Ocupação Controlada
- ZOE - Zona de Ocupação Especial
- ZPM - Zona de Proteção Mananciais
- ZUR - Zona de Uso Rural
- CCS - Centro Comercial e de Serviços
- ZPR - Zona Predominantemente Residencial
- ZM - Zona Mista

Base Cartográfica: Prefeitura Municipal de Sumaré
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE
Elaboração: Equipe Técnica de Trabalho / SMPDGE
Data: Outubro/2016

Folha
04/21

Prefeitura Municipal de Sumaré | Zoneamento municipal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.2. Caracterização do imóvel

O imóvel comercial avaliando situa-se à Rua Marcelo Pedroni, 401. No local está instalada uma oficina de veículos e venda de pneus. As edificações existentes são a loja de pneus, à esquerda, e uma área coberta onde são realizados o alinhamento de direção e outros serviços, à direita de quem de frente olha o terreno. O imóvel é designado como Lote 5, da Quadra 9, Jardim São Paulo, em Sumaré, conforme o Cadastro de Contribuintes da Prefeitura de Sumaré. A área está perfeitamente delimitada na extensão do perímetro por muros e portões e o local possui topografia plana, solo seco e firme, ideal para as edificações existentes.

Vista aérea do imóvel avaliando

Google Mapas ® 2020 *(Destaque ilustrativo sem precisão de forma, posição e dimensão. A imagem pode não traduzir a realidade atual da região.)*

A Quadra 9 é formada pelas ruas Marcelo Pedroni, Tiradentes, Cabo Hofman e avenida Rebouças. O terreno do imóvel em formato quadrilátero com medidas de 31,50 m (trinta e um metros e meio) de frente e fundos, por 24 m (vinte e quatro metros) numa lateral e 25 m (vinte e cinco metros) na outra, encerrando a área de 768,00 m², segundo o registrado nas matrículas nºs 2.903, 2.904 e 2.905, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENG° JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.2. Caracterização do imóvel *(continuação)*

MUNICÍPIO DE SUMARÉ

Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 925 / 2017

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2017 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Código do Contribuinte: 1.006.0095.017-2 **Seqüência:** 2221
Lote: 05 **Quadra:** 09 **Loteamento:** JARDIM SAO PAULO
Proprietário: PEDRO GIGO
Compromissário:
Logradouro: Av. - MARCELO PEDRONI , 401 - JARDIM SAO PAULO

	VALOR VENAL		ÁREAS	
Valor Venal Terreno:	R$	93.584,95	768,00	m²
Valor Venal Principal:	R$	127.047,21	126,60	m²
Valor Venal Secundária:	R$	0,00	0,00	m²
Valor Venal Dependência:	R$	112.194,93	447,20	m²

VALOR VENAL TOTAL:	R$	332.827,09	(BASE CÁLCULO)

Certidão requerida por:
Processo:

Sumaré, 9 de Fevereiro de 2017.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
09/02/2017			60 dias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.2. Caracterização do imóvel *(continuação)*

SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

. área do terreno: o terreno do imóvel avaliando é composto por 3 matrículas distintas, a saber:

Matrícula nº	Lote nº	Área m²	Frente / Fundos m	Laterais m
2.903	**5**	252,00	10,50 / 10,50	24,00 / 24,35
2.904	**6**	256,00	10,50 / 10,50	24,35 / 24,70
2.905	**7**	260,00	10,50 / 10,50	24,70 / 25,00

. área construída e benfeitorias: como destacado na Certidão de Valor Venal apresentada, as edificações existentes no imóvel e descritas na página seguinte, são classificadas em dois tipos distintos de áreas construídas, em conformidade com a utilização das mesmas:

Área construída

IPTU Nº 1.006.0095.017-2	Característica	Área | m²
Principal	GI / R8-N	126,60
Dependência	cobertura / área de oficina	447,20
	Área construída total	**573,80**

. topografia: área plana, com pequeno aclive nos fundos do terreno;

. acesso: como mostrado no mapa de localização, o imóvel avaliando situa-se na região central de Sumaré. O acesso ao imóvel é feito pelas duas frentes situadas à Rua Marcelo Pedroni;

. melhoramentos públicos: o imóvel dispõe de toda infra-estrutura de serviços públicos disponível no município de Sumaré, como ruas pavimentadas, sinalizadas e arborizadas, calçadas, guias e sarjetas. Além disso, é servido por rede pública de energia elétrica, iluminação e telefonia fixa, rede de água encanada, esgoto e águas pluviais. Nas proximidades do local há serviço regular de transporte público, com diversas linhas de ônibus.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.3. Benfeitorias

No imóvel avaliando, com área total de 768,00 m² e composto pelas 3 matrículas mencionadas, está instalada a empresa ROD LEVE AUTO CENTER, que realiza venda de pneus e presta serviços automotivos. A loja ocupa uma antiga residência, reformada, de um pavimento, erguida com estrutura de concreto moldada no local, fechamento lateral em alvenaria de tijolos acabada interna e externamente com massa, com pé direito de cerca de 3 m e a cobertura do telhado em quatro águas feita por telhas cerâmicas. A distribuição interna foi alterada de modo a comportar um *show-room* de pneus, áreas de estocagem de peças automotivas, vestiário, cozinha e sanitários. Os sanitários, vestiários e a cozinha existentes são revestidos até o teto por azulejos brancos. A frente da loja tem um painel frontal com logotipo e identificação da empresa, porta metálica de enrolar e dois *vitreauxs* divididos em três folhas de vidro temperado tipo *Blindex®*. Os demais *vitreauxs* e janelas são de caixilhos de aço com vidros lisos e grades de proteção. O piso da antiga residência (loja) é composto por contrapiso de concreto armado com revestimento de lajotas cerâmicas. As portas internas são de madeira e a pintura das paredes externas em tinta a base de PVA. A fachada da loja se apresenta recuada em relação aos limites do terreno e não há fechamento frontal isolando-a da calçada.

As obras de construção civil realizadas na área correspondente à denominada dependência, segundo a classificação adotada pelo cadastro municipal, integraram-na à antiga residência. Pode-se defini-la como um espaço aberto com cobertura (telheiro) formado por chapas onduladas, entremeadas com chapas translúcidas para garantir iluminação ao local. A edificação foi executada com muros laterais de blocos expostos de concreto, pé direito de cerca de 5 m e estrutura do telhado executada com treliças metálicas apoiadas em colunas treliçadas, também metálicas. O piso é composto por contrapiso de concreto armado, acabado com cimentado liso. O espaço aberto do imóvel está limitado em toda sua região frontal por gradis e portão de correr para a entrada de veículo, com cerca de 2,00 m de altura.

O estado geral de conservação do conjunto de edificações existentes varia entre razoável e bom, como demonstra a documentação fotográfica no final do trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

2.3.1. Padrão das edificações

Padrão construtivo

Item 1	**Loja (*residência reformada*)**
Área total - m²	126,60
Padrão construtivo	residência padrão normal R8-N
Valor unitário padrão	R$ 1.437,43 / m² - CUB SP MAR 2020
Estrutura	colunas e vigas de concreto armado moldadas no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento em massa fina
Piso	lastro de concreto / laje piso com acabamento em lajotas cerâmicas
Forro	laje forro
Cobertura	estrutura de madeira em quatro águas, com telhas cerâmicas
Caixilhos e portas internas	janelas e caixilhos de aço com vidros comuns/fantasia. Portas internas de madeira
Portas externas	porta de aço de enrolar e *vitreauxs* com vidro temperado tipo *Blindex®*
Item 2	**Oficina aberta | dependência**
Área total - m²	447,20
Padrão construtivo	telheiro
Valor unitário estimado	R$ 359,36 / m² - valor estimado para o padrão construtivo telheiro - MAR 2020
Estrutura	colunas e terças em treliças de aço
Fechamento lateral	blocos aparentes de concreto
Piso	lastro de concreto com acabamento em cimentado liso
Cobertura	estrutura de treliçada de aço em uma água com chapas onduladas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3. Pesquisa

3.1. Metodologia adotada

A escolha da metodologia a ser empregada "*deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis*". A "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1995" do IBAPE/SP estabelece a seguinte distinção quanto à metodologia a ser empregada na avaliação de imóveis:

> *"5.2 - Os métodos subdividem-se em:*
>
> *5.2.1 - Direto*
> *Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;*
>
> *5.2.2 - Indireto*
> *Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros."*

Conforme recomendação da norma ABNT NBR 14653-1 – Parte 1, cujo excerto é reproduzido abaixo, sempre e quando houverem elementos amostrais assemelhados ao imóvel deve-se preferir a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, como o utilizado na avaliação do terreno do imóvel. Na sequência, para a obtenção do valor do imóvel como um todo foi utilizado o método evolutivo, onde o valor do terreno foi somado à estimativa de custos de reedição das benfeitorias componentes do imóvel.

Excerto da norma ABNT NBR 14653-1 | Avaliação de bens - Procedimentos gerais

> **7.5 Escolha da metodologia**
>
> A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.
>
> **7.6 Tratamento dos dados**

A pesquisa de campo do mercado imobiliário realizada em Sumaré apresentou o valor de 6 (seis) imóveis assemelhados ao avaliando, tanto nas condições econômico-mercadológicas, como situados na mesma região. Seu objetivo foi obter uma amostra que representasse o comportamento do mercado imobiliário no qual o imóvel avaliando está inserido, para aquele tipo de imóvel (terreno, loja, indústria...) e naquela ocasião, onde o próprio imóvel avaliando restou o mais próximo possível do centróide amostral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.1. Metodologia adotada *(continuação)*

Como resultado da pesquisa de mercado, obteve-se o seguinte quadro de representatividade das amostras:

Representatividade dos dados de campo

Pesquisa de elementos	Quantidade	Representatividade
Transações efetivas	-	Sim
Oferta assemelhada	6	Sim
Estimativa de corretor	-	Sim

Os elementos amostrais relativos ao valor do terreno foram então homogeneizados pelo clássico tratamento por fatores, por comparação direta. Seguindo no tratamento estatístico dos resultados calculados, foi utilizado o consagrado Critério Excludente de *Chauvenet* para amostras *Gaussianas,* verificando-se a pertinência do rol das amostras com grau de confiança de 80%, conforme preconizado em norma, para se chegar ao cálculo do valor unitário básico (Vu) e o consequente valor do terreno (VT). Coroando a aplicação do método evolutivo, a composição do valor total do imóvel é o resultado do valor do terreno acrescido ao custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e, por fim aplicado o fator de comercialização, arbitrado em razão da atual situação do mercado imobiliário em 0,90.

$$VI = (VT + VB) \cdot f$$

onde:
VI = valor total do imóvel
VT = valor do terreno
VB = custo de reedição das benfeitorias
f = fator de comercialização

Os valores unitários para o metro quadrado das benfeitorias existentes foram determinados com base nos critérios estabelecidos pelas normas em vigor e conforme o trabalho do IBAPE/SP, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” - Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, conjuntamente com os parâmetros dos custos básicos das edificações, para os padrões construtivos apurados pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON SP, extrapolado para o mês em curso, seguido da aplicação da metodologia de Ross / Heidecke para o cálculo da depreciação física e estado de conservação, conforme indicado na tabela do item 4.2. Valor das benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.1. Metodologia adotada *(continuação)*

Desta maneira, a caracterização de cada um dos elementos comparativos, a confiabilidade dos mesmos, a homogeneização efetuada e a justificação fundamentada da utilização do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível II de Grau de Fundamentação, como estabelece o item 9.2 da norma ABNT NBR 14653-2:2011 - Imóveis urbanos. Concluindo, a metodologia utilizada, assim como os cálculos realizados nesta avaliação seguiram integral e rigorosamente o que está estabelecido na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / SP - 2011, na ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos gerais, e na ABNT NBR 14653-2 – Imóveis urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

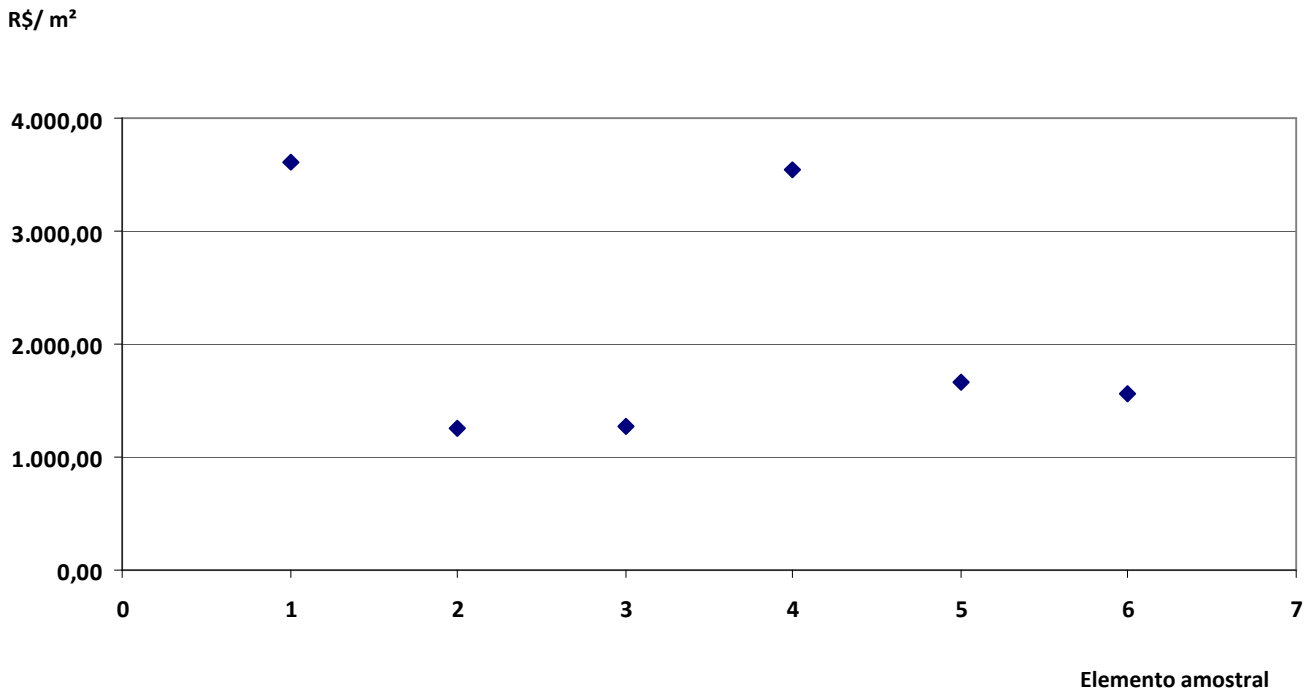
3.2. Diagnóstico do mercado

Localizado na área central de Sumaré, o imóvel avaliando atualmente é ocupado pela loja de venda de pneus e oficina de serviços automotivos – ROD LEVE AUTO CENTER. A região onde se situa a propriedade é enquadrada como Zona Mista, abrigando uma miríade de atividades comerciais que vão de escritórios a drogarias, passando por oficinas, lojas e restaurantes. Além disso, há algumas residências entremeadas em meio às atividades comerciais existentes. Assim, por sua localização, área do terreno e potencial de uso, o imóvel tem seu valor apreciado, embora o mercado imobiliário ainda se ressinta da falta de negócios efetivos.

A pesquisa de mercado colheu informações amostrais de imóveis assemelhados em oferta de venda no município de Sumaré. O resultado da consulta demonstrou elasticidade nos valores ofertados, conforme demonstrado no gráfico de dispersão dos valores encontrados. Esse fato é uma característica da dicotomia por que ainda passa o mercado imobiliário, determinada pelas incertezas do cenário econômico e pela pressão especulativa em explorar as áreas urbanas do município.

A variação gráfica da dispersão dos valores encontrados e homogeneizados (R$ / m²) é representada a seguir:

Dispersão dos elementos amostrais



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.3. Tratamento por fatores

A clássica metodologia de homogeneização através do tratamento por fatores admite, *a priori*, a existência de relações fixas entre as diferenças de atributos específicos e os respectivos preços dos imóveis assemelhados. Para tanto foram utilizados os seguintes fatores:

Fator de oferta (F_f)

Para promover a necessária homogeneização dos valores de imóveis em oferta de venda, foi aplicado o consagrado fator de oferta, também denominado fator de fonte ou de elasticidade, igual a 0,90, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada.

Fator de área (F_a)

O fator homogeneizante de área é dado pela seguinte expressão:

$$F_a = (A_p / A_a)^n$$

onde: A_p = área do elemento pesquisado
A_a = área do elemento avaliando

sendo o expoente:

n = 0,250 quando a diferença entre áreas for < 30%
n = 0,125 quando a diferença entre áreas for > 30%

Fator de topografia (F_t)

Considerada a situação paradigma de terreno plano como fator = 1,00

Topografia	Fator
plano	1,00
ondulado	0,90
montanhoso	0,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.3. Tratamento por fatores *(continuação)*

Fator de esquina (F_e)

Há diversas tabelas e metodologias para o cálculo dos coeficientes de esquina (fatores) nos cálculos avaliatórios. Neste trabalho será adotada a tabela elaborada pelo Banco Hipotecário Nacional Argentino (BHNA) e largamente utilizada por sua objetividade e simplicidade.

Localização da esquina	Fator
Zonas comerciais centrais	1,25 a 1,30
Zonas comerciais em geral	1,20 a 1,25
Zonas residenciais de alto valor	1,15 a 1,20
Zonas residenciais comuns	1,10

Outros fatores de homogeneização

Outros fatores usualmente utilizados deixam de ser empregados em razão de não serem pertinentes, dadas as características físicas e de utilização do imóvel avaliando.

Concluindo, a homogeneização dos elementos amostrais obtidos será feita com a aplicação dos fatores na forma de somatório das variações, mediante a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Vu = Vo \,.\, \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \ldots + (F_n - 1)]\}}$$

onde:

Vu = valor unitário
Vo = valor de oferta (após a aplicação do fator de oferta)
Fn = fatores de homogeneização utilizados
n = número de fatores utilizados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.4. Pesquisa de elementos

Dados coletados

Elemento 1

Tipo:	**Terreno urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**04.03.2020**
Área:	**2.126,00 m²**	**Valor:**	**R$ 6.378.000,00**
Fonte:	**ELDORADO IMÓVEIS**	**CRECI Nº:**	**1.598-J**

Informante:	**Sr. Gustavo**	**Ref.:**	**TE2578**	**VivaReal**
Natureza:	corretor de imóveis	**Telefone 1:**	19 3803 1330	
		Telefone 2:	19 99239 9591	

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	1,136	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,200	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 3.607,20 / m²

Observações Terreno comercial à venda no Centro de Sumaré. Ótima localização, com frentes para as avenidas José Mancini, Rebouças e Angelo Ongaro. A imagem é antiga e as construções mostradas não existem, há apenas uma edificação sem valor econômico.

Elemento 2

Tipo:	**Terreno urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**26.02.2020**
Área:	**1.000,00 m²**	**Valor:**	**R$ 1.100.000,00**
Fonte:	**IMOBILÁRIA JAZZ**	**CRECI Nº:**	**31.267-J**

Informante:	**Sra. Elis**	**Ref.:**	**TE1060**	**JAZZ**
Natureza:	corretora de imóveis	**Telefone 1:**	19 99744 3022	
		Telefone 2:	19 3325 7051	

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	1,068	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,200	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 1.255,30 / m²

Observações Terreno de esquina, plano, em ótimo bairro próximo às principais avenidas, no Jardim Santa Madalena

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.4. Pesquisa de elementos *(continuação)*

Dados coletados

Elemento 3

Tipo:	**Terreno urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**26.02.2020**
Área:	**500,00 m²**	**Valor:**	**R$ 750.000,00**
Fonte:	**SUNIMOVEIS IMOBIL.**	**CRECI Nº:**	**2.915-J**

Informante:	**Sr. André**	**Ref.:**	**TE0224**
Natureza:	corretor de imóveis	**Telefone 1:**	19 3873 2840
		Telefone 2:	

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,947	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 1.278,45 / m²

Observações Terreno para uso comercial, com ótima localização, no centro de Sumaré.
Área desocupada, toda cercada e plana, pronta para ser utilizada.

Elemento 4

Tipo:	**Imóvel urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**04.03.2020**
Área:	**565,00 m²**	**Valor:**	**R$ 3.000.000,00**
Fonte:	**ELDORADO IMÓVEIS**	**CRECI Nº:**	**1.598-J**

Informante:	**Sr. Gustavo**	**Ref.:**	**TE2563 Imovelweb**
Natureza:	corretor de imóveis	**Telefone 1:**	19 3803 1330
		Telefone 2:	19 99239 9591

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,926	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 3.540,10 / m²

Observações Terreno comercial á venda no Centro de Sumaré, à Rua Antonio do Valle Melo 504, com cerca de 500 m² de área construida, em diversos padrões.
Abatido o valor R$ 600.000,00 referente à área construída.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

3.4. Pesquisa de elementos *(continuação)*

Dados coletados

Elemento 5

Tipo:	**Terreno urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**06.02.2020**
Área:	**372,00 m²**	**Valor:**	**R$ 750.000,00**
Fonte:	**IMOBILÁRIA JAZZ**	**CRECI Nº:**	**31.267-J**

Informante:	**Sra. Elis**	**Ref.:**	**TE1056 JAZZ**
Natureza:	corretora de imóveis	**Telefone 1:**	19 99744 3022
		Telefone 2:	19 3325 7051

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,913	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fator especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 1.656,70 / m²

Observações Terreno plano, totalmente murado, situado no Centro de Sumaré, na Vila Santana

Elemento 6

Tipo:	**Terreno urbano**	**Situação:**	**OFERTA**
Endereço:	**Sumaré**	**Data:**	**04.03.2020**
Área:	**555,00 m²**	**Valor:**	**R$ 1.000.000,00**
Fonte:	**ELDORADO IMÓVEIS**	**CRECI Nº:**	**1.598-J**

Informante:	**Sr. Gustavo**	**Ref.:**	**TE2486 Imovelweb**
Natureza:	corretor de imóveis	**Telefone 1:**	19 3803 1330
		Telefone 2:	

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,960	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fator especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R$ 1.556,80 / m²

Observações Endereço : Av. Júlia Vasconcelos Bufarah, 477 - Centro
Terreno sem benfeitorias, totalmente cercado, medidas 15 m de frente por 37 m de fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4. Avaliação do imóvel

4.1. Valor do terreno

Com base nos valores tabulados no item 3.4. Pesquisa de elementos, teremos então os seguintes elementos amostrais:

Rol das amostras homogeneizadas

Elemento amostral	Valor homogeneizado R$ / m²
1	3.607,20
2	1.255,30
3	1.278,45
4	3.540,10
5	1.656,70
6	1.556,80

A média aritmética X para o rol das amostras é calculada pela seguinte fórmula:

$$\overline{X} = \frac{\sum_1^n X_i}{n}$$, resultando o valor da média igual a R$ 2.149,10 / m²

Calculando o desvio padrão S pela fórmula abaixo, temos:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \overline{X})^2}{n-1}}$$ → S = R$ 1.114,55 / m²

Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

Pelo critério excludente de *Chauvenet* temos que a verificação da pertinência se dá através da razão entre o máximo desvio padrão aceitável e o desvio padrão. Assim, para o caso de seis elementos amostrais o valor crítico é 1,73. Deste modo, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (módulo da diferença entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for igual ou inferior ao número crítico de *Chauvenet* = 1,73.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.1. Valor do terreno *(continuação)*

Amostras extremas E_2 = R$ 1.255,30 / m²
E_1 = R$ 3.607,20 / m²

(E_1 – X) / S = (3.607,20 – 2.149,10) / 1.114,55 = 1,31 < 1,73 / a amostra é pertinente

(X – E_2) / S = (2.149,10 – 1.255,30) / 1.114,55 = 0,80 < 1,73 / a amostra é pertinente

Como as amostras que representam os limites inferior e superior são pertinentes, as demais amostras do intervalo também serão. Portanto, os seis elementos amostrais do rol permanecem no cálculo da média X e do desvio padrão S, ratificando os resultados obtidos.

Limites de confiança

Lançando mão da "Teoria Estatística das Pequenas Amostras" (n<30), por meio da distribuição **"t"** de *Student* , para "n" amostras, com "n-1" graus de liberdade, com nível de confiança de 80%, temos os respectivos limites de confiança definidos pela seguinte fórmula:

$$X_{\substack{MAX \\ MIN}} = \overline{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde:

tc = valores percentis para a distribuição "t" *Student*, com n (6) amostras,
n-1 (5) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,476

substituindo-se vem: $X_{\substack{max \\ min}}$ = 2.149,10 ± 1,476 . 1.114,55 / 2,236

efetuando, temos: X_{max} = 2.149,10 + 735,70 = 954,50
X_{min} = 2.149,10 – 735,70 = 789,86

o que resulta os limites de confiança: X_{max} = R$ 2.884,80 / m²
X_{min} = R$ 1.413,40 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.1. Valor do terreno *(continuação)*

Determinação da amplitude e classes do intervalo

Como decorrência, a amplitude A do intervalo é igual a $X_{max} - X_{min}$ = 1.471,40

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos A / 3 = 490,46

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

1ª Classe
amplitude de 1.413,40 ..... 1.903,86
neste intervalo existem duas amostras:
E_5 = R$ 1.656,70 / m² e E6 = R$ 1.556,80 / m² → peso 1

2ª Classe
amplitude de 1.903,86 ..... 2.394,32
neste intervalo não existem amostras

3ª Classe
amplitude de 2.394,32 ..... 2.884,80
neste intervalo não existem amostras

Cálculo do valor de decisão

O valor de decisão será obtido através da média aritmética dos dois elementos situados no primeiro intervalo de classe, a saber:

Soma dos valores ponderados - (Sv) = 1.655,70 + 1.556,80

Tomada de decisão : Sv / Sp = 3.212,50 / 2 = R$ 1.606,25 / m²

Portanto, o valor unitário básico (Vu) do terreno da propriedade avalianda:

Vu = R$ 1.606,25 / m² (um mil, seiscentos e seis reais, vinte e cinco centavos), o metro quadrado, calculado em Março de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.1. Valor do terreno *(continuação)*

O valor do terreno resultará igual ao produto da sua área pelo valor básico do terreno, representado pela seguinte expressão:

VT = At . Vu

onde:

VT_d	=	valor do terreno		
At_d	=	área do terreno	=	768,00 m²
Vu	=	valor unitário básico	=	R$ 1.606,25 / m², em Março 2020

VT = 768,00 m² x R$ 1.606,25 / m²

VT = R$ 1.233.600,00

Portanto, o cálculo do valor do terreno avaliando resulta em:

VT = R$ 1.233.600,00 (um milhão, duzentos e trinta e três mil, seiscentos reais) em Março 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.2. Valor das benfeitorias

Para a determinação dos custos de reedição das edificações no estado em que estão, foram utilizados os valores do Custo Unitário Básico das edificações (CUB), divulgados pelo SINDUSCON SP para Março de 2020, sem desoneração, em conformidade com os coeficientes aplicados aos padrões construtivos e estudos específicos publicados pelo IBAPE/SP, no padrão R8-N. Para a cobertura existente (telheiro), foi adotado o valor padrão de R$ 359,36 / m², para Março de 2020. Assim, o valor total das edificações existentes no imóvel avaliando será a soma dos valores de cada edificação, conforme a seguinte fórmula:

$$VB = \sum [A_{bi} \cdot I_{i(CUB)} \cdot (1 - K_{iRH})]$$

*com **i** variando de 1 a 2 conforme tabulação abaixo.*

onde:

A_b = área das edificações - m²

I_{CUB} = índice do Custo Unitário Básico de edificações - CUB, determinado pelo SINDUSCON SP (ou adotado), referente ao mês de Março 2020 - R$ 1.437,43 / m²

K_{RH} = coeficiente Ross / Heidecke de depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação, conforme obra "Valores de Edificações de Imóveis - IBAPE/SP"

Cálculo do valor das edificações

Item	Categoria edificação	Área construída (m²)	Padrão construtivo	Custo Unitário CUB - SP R$ / m²	Estado de conserv	Vida referencial %	Coeficiente Ross / Heidecke	Valor R$
1	Loja	126,60	R8-N	1.437,43	2,5	40	33,8	120.469,86
2	Oficina	447,20	telheiro	359,36	2,5	30	26,0	118.922,29
							Total R$	**239.392,15**

VB = R$ 239.392,15

portanto,

VB = R$ 239.392,15 (duzentos e trinta e nove mil, trezentos e noventa e dois reais, quinze centavos) em Março 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.3. Valor total do imóvel

Pelo Método Evolutivo ora empregado, conforme descrito no item 3.1. Metodologia adotada, a composição do valor total do imóvel avaliando será obtida partindo-se do valor determinado para o terreno, acrescido do custo depreciado referente à reprodução das benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização arbitrado no consagrado índice de 0,90, resultando o seguinte:

VI = (VT + VB) . f

onde:	VI	=	valor total do imóvel		
	VT	=	valor do terreno	=	R$ 1.233.600,00
	VB	=	custo de reedição das benfeitorias	=	R$ 239.392,15
	f	=	fator de comercialização	=	0,90

VI = (R$ 1.233.600,00 + R$ 239.392,15) . 0,90

VI = R$ 1.325.692,93

arredondando:

VI = R$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), calculado em Março 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

4.3. Valor total do imóvel *(continuação)*

Segundo os valores das ofertas de imóveis em Sumaré e a metodologia utilizada no cálculo da avaliação, o justo valor do imóvel avaliando é igual a:

Valor total do imóvel

V_I = R$ 1.320.000,00
(um milhão, trezentos e vinte mil reais),
calculado em Março 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

5. Documentação fotográfica

Parte da fachada do imóvel avaliando - loja

Parte da fachada do imóvel avaliando - oficina (*dependência*)

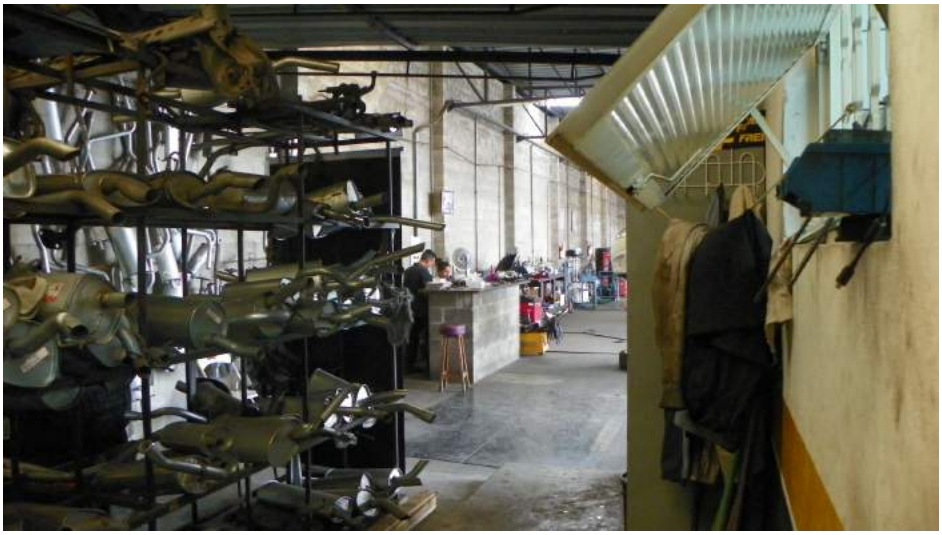
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Llc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

5. Documentação fotográfica *(continuação)*

Vista do interior da loja de pneus

Interligação entre a loja e oficina



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5LIc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

5. Documentação fotográfica *(continuação)*

Vista da lateral da antiga residência, transformada em loja

Vista reversa da entrada da oficina pela loja

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5LIc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

5. Documentação fotográfica *(continuação)*

Padrão dos azulejos nas áreas molhadas

Refeitório visto da área de estocagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5LIc00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

5. Documentação fotográfica *(continuação)*

Pátio interno, defronte ao telheiro ocupado pela oficina

Rua Marcelo Pedroni, vista da frente do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Avaliações | Perícias | Consultoria técnica
CREA SP Nº 060.059.421.3
jorge@ouvidor.net

6. Encerramento

Concluída a missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação e demonstrativo de honorários composto por 38 (trinta e oito) laudas impressas somente no anverso e esta assinada.

Sumaré, 24 de Março de 2020

Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh
CREA SP Nº 060.059.421.3
IBAPE SP N° 1.605

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 21:16 , sob o número WSMR24700536209
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k5Lic00R.