

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 33.596 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, fotografia da área, pesquisa do mercado imobiliário local, pesquisas junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica de Sumaré, pesquisas na *internet*, redação, elaboração e montagem do laudo, conforme demonstrativo:

Cálculo dos honorários | carga horária e valores

Item do trabalho	Horas trabalhadas	Valor R\$ / hora	Total R\$
Vistoria e diligências	1,0	430,00	430,00
Análise de documentos	1,5	430,00	645,00
Individualização da área / fotos	1,5	430,00	645,00
Pesquisas sobre o imóvel	3,0	430,00	1.290,00
Pesquisas de mercado	5,0	430,00	2.150,00
Respostas aos quesitos	-	-	-
Elaboração e montagem do laudo	8,0	430,00	3.440,00
Despesas com locomoção, datilografia, fotografia e demais documentos	-	-	-
Total dos honorários	20,0	430,00	R\$ 8.600,00

O montante apresentado nos cálculos das horas trabalhadas segue valores vigentes no IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme quadros:

Quadro 1. Excerto dos Art. 8º e 9º - Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE | 2019



Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA - SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 3 de 37

Quadro 2. 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. 1061º 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



Em face do exposto, respeitosamente requer a fixação e o pagamento dos honorários periciais calculados no importe de R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos 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

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA - SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 4 de 37

**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

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 16,66%, correspondente à parte ideal do imóvel situado à esquina da Avenida Rebouças com a Rua Marcelo Pedroni, 2477, no Jardim São Paulo, CEP 13170-000, em Sumaré - SP, matriculado sob nº 33.596 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP.

Área do terreno:	6.922,73 m ²
Área construída	6.727,09 m ²
Valor fração ideal	R\$ 5.020.000,00 (cinco milhões, vinte mil reais), em Março de 2020
Data da vistoria	23.10.2019
Mês de referência	Março 2020

Laudo de avaliação de imóvel

Índice

1.	Generalidades
1.1.	O conceito de valor
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
4.4.	Valor da fração do imóvel
5.	Documentação fotográfica
6.	Encerramento

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.

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 lembrar 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)

1. 2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Trata-se de laudo de avaliação de 16,66% (dezesesseis vírgula sessenta e seis centésimos por cento) do imóvel de propriedade da PG PARTICIPAÇÕES LTDA, arrecadado no processo de falência nº 0003771-28.1997.8.26.0604 da GIGO & CIA LTDA. O imóvel avaliando tem matrícula nº 33.596 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré - SP. A vistoria da propriedade foi realizada 23 de Outubro de 2019, com a presença da Dra. Vanessa Freitas, advogada da falida.

Vista aérea do imóvel avaliando



Google Maps © 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 é 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 - 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.

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.

Por oportuno, cabe mencionar que **este laudo de avaliação estimou tão somente o valor do imóvel, ou seja, terreno e construções**, não considerando as instalações comerciais em geral, câmaras e balcões frigoríficos, equipamentos de ar condicionado, prateleiras, caixas registradoras, equipamentos de cozinha, de informática, de controle, de monitoramento, placas luminosas e outros existentes no imóvel avaliando, bem como o fundo de comércio.

Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do trabalho.

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 ou em relação às partes envolvidas no presente processo.

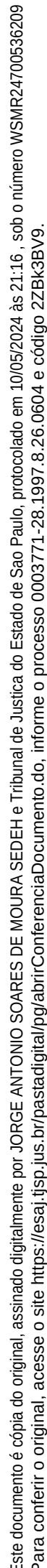
O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e respectivas conclusões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justiça do Estado de São 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 2ZBK3BV9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justiça do Estado de São 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 2ZBK3BV9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justiça do Estado de São 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 2ZBK3BV9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justiça do Estado de São 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 2ZBK3BV9.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH e Tribunal de Justiça do Estado de São 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 2ZBK3BV9.

2.2. Caracterização do imóvel

O imóvel avaliando é um terreno com área de 6.922,73 m², situado na área central de Sumaré, ocupando a totalidade da quadra formada pela Avenida Rebouças, onde tem frente e as ruas Marcelo Pedroni, José Maria Barroca e Ipiranga. Nesse terreno está edificada a loja, depósito, instalações auxiliares e estacionamentos do supermercado GoodBom, com a área construída de 6.727,09 m², segundo o descrito na matrícula do imóvel.

Vista da frente para a Avenida Rebouças



O imóvel está cadastrado sob nº 1.006.0099.023-6 no Cadastro Imobiliário do IPTU, conforme cópia abaixo:

SEGUNDA VIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO			EXERCÍCIO
			2018
Código	Inscrição	CPF/CNPJ	
2276	1.006.0099.023-6		
Proprietário / Compromissário			
B2 PARTICIPACOES LTDA			
Endereço		Endereço Correspondência	
Av. REBOUCAS X MARCELO PEDRONI, 2477 JARDIM SAO PAULO - Loteamento : JARDIM SAO PAULO 13170-000 - Quadra: 10 - Lote: 023 / 6		Rua JOAQUIM IGNACIO VALENTE, 291 BELA VISTA SUMARE - SP CEP: 13170-000	
Observações da Guia			
REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2018		Fator Correção: 1,11	
Valor Parcela 74.090,19		Fator Correção Edificação: 1,90	
Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência: 6,00	
Valor Imposto 82.322,43		Pontuação do Imóvel: 6	
Valor Imposto + Taxas 82.322,43		Tipo de Construção: COMERCIO	
		Alíquota 1,80	
Dados Do Imóvel:		Descrição das Taxas	
Área Territorial 6.922,73			
Valor Venal Territorial 932.805,35			
Valor do M² Territorial 158,55			
Área Dependências: 6,00			
Área Construída 6.421,00			
Valor Venal Predial 7.307.148,73			
Valor do M² Predial 1.205,51			
Valor Venal do Imóvel 8.239.974,08			
Taxada: 157,40			
Linha Digital: 81660000740 490194414201 686223010000 900001475255 4			
Vencimento	Parcela		

2.3. Benfeitorias

A edificação existente é composta pelo espaço de vendas do supermercado, que ocupa grande porção da parte térrea do imóvel. Na sua região posterior estão as instalações auxiliares, como câmaras frias modulares, cozinha, padaria e os *mezzaninos* onde são estocadas parte das mercadorias oferecidas à venda. Na esquina da Avenida Rebouças com a Rua Ipiranga, há um estacionamento cercado por telas de arame e parcialmente coberto por *sombrite*, para 60 veículos. Na Rua José Maria Barroca, quase esquina com a Rua Ipiranga, existe o acesso para o estacionamento subterrâneo para 60 veículos. A descarga de mercadorias é feita pela Rua Marcelo Pedroni, onde se localiza a edificação da administração.

O galpão onde se situa o espaço de vendas é a benfeitoria que mais se destaca, com sua grande e ampla fachada para a Avenida Rebouças. O prédio térreo tem marquise e platibanda metálica canaletada na região superior da fachada, próximo da cobertura, elementos vazados na região superior e parede frontal revestida com azulejos cerâmicos vermelhos até cerca de 2,40 m de altura. Com um pavimento e padrão superior de construção, foi erguido com estruturas de concreto armado moldadas no local e fechamento lateral de alvenaria, acabada internamente com massa fina e cerca de 4 m de pé direito.

A cobertura foi executada com estrutura de aço do tipo “*shed*”, de chapas canaletadas. Internamente o galpão tem pisos com contrapiso de concreto revestido na parte da loja, com placas de granito. O prédio tem forro com chapas acústicas de PVC pintadas, iluminação por lâmpadas fluorescentes tubulares e condicionamento de ar central, com câmeras de TV e sistema de detecção de fogo. Na entrada do supermercado GoodBom, defronte aos terminais de caixa, há uma pequena galeria de lojas e serviços de conveniência.

O restante das edificações auxiliares se trata de refeitórios, vestiários, sanitários e escritórios administrativos, este, em edificação de dois pavimentos e mesmo padrão de acabamento. Parte do piso da área de estocagem interna é de granito e parte de concreto liso. A padaria tem paredes revestidas com azulejo branco até cerca de 2,00 m de altura. A cozinha é azulejada até o teto. de estocagem

O estado geral de conservação das edificações vistoriadas pode ser considerado variando de razoável a bom, conforme apresenta a documentação fotográfica.

2.3.1. Padrão das benfeitorias

Resumo do padrão construtivo

Item	Descrição
Área total - m²	6.727,09 (segundo descrito na matrícula do imóvel)
Padrão construtivo	galpão diferenciado - GI
Valor unitário adotado	R\$ 1.437,43/ m² Custo Unitário Básico R8-N SINDUSCON SP (Base MAR 2020)
Número de pavimentos	galpão - 1 (um) administração – 2 (dois)
Estrutura	concreto moldado no local
Fechamento lateral	alvenaria de blocos, com acabamento interno de massa e externo de azulejos
Piso	lastro de concreto revestido com placas de granito ou concreto liso
Portas e esquadrias	portas externas e esquadrias metálicas
Cobertura	perfil “shed” com telhas onduladas
Forro	placas de laminado de PVC com isolamento termo acústico
Iluminação	calhas com lâmpadas tubulares fluorescentes
Ar condicionado	central, distribuído em todo o espaço da loja
Sistemas auxiliares	rede de câmeras de CFTV e sistema antichamas

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 4 (quatro) imóveis assemelhados ao avaliando, tanto nas condições econômico-mercadológicas, como situados na mesma região. O objetivo desta pesquisa foi obter uma amostra que representasse o comportamento do mercado imobiliário no qual o imóvel avaliando está inserido, naquele tipo de imóvel (terreno, loja, indústria...) e naquela ocasião, onde o próprio imóvel avaliando restou o mais próximo possível do centróide amostral.

3.1. Metodologia adotada (continuação)

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

Representatividade dos dados de campo		
Pesquisa de elementos	Quantidade	Representatividade
Transações efetivas	-	Sim
Oferta assemelhada	3	Sim
Estimativa de corretor	1	Sim

Os elementos amostrais obtidos 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 conseqüente 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 igual a 1,00, em razão do imóvel estar sendo explorado comercialmente.

$$VI = (VT + VB) . f$$

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 de custeio básico das edificações, conforme o índice apurado para o padrão convencionado R8-N pelo SINDUSCON SP, referente à Março de 2020, seguido da aplicação da metodologia de Ross / Heidecke para o cálculo da depreciação física e estado de conservação, conforme adiante indicado.

3.1. Metodologia adotada (continuação)

Todavia, conforme exposto no item 3.2 Diagnóstico de Mercado, os valores obtidos na pesquisa de mercado para o metro quadrado de terreno não trouxeram embutido o denominado fundo de comércio, com o fito de não distorcer o valor da propriedade avalianda.

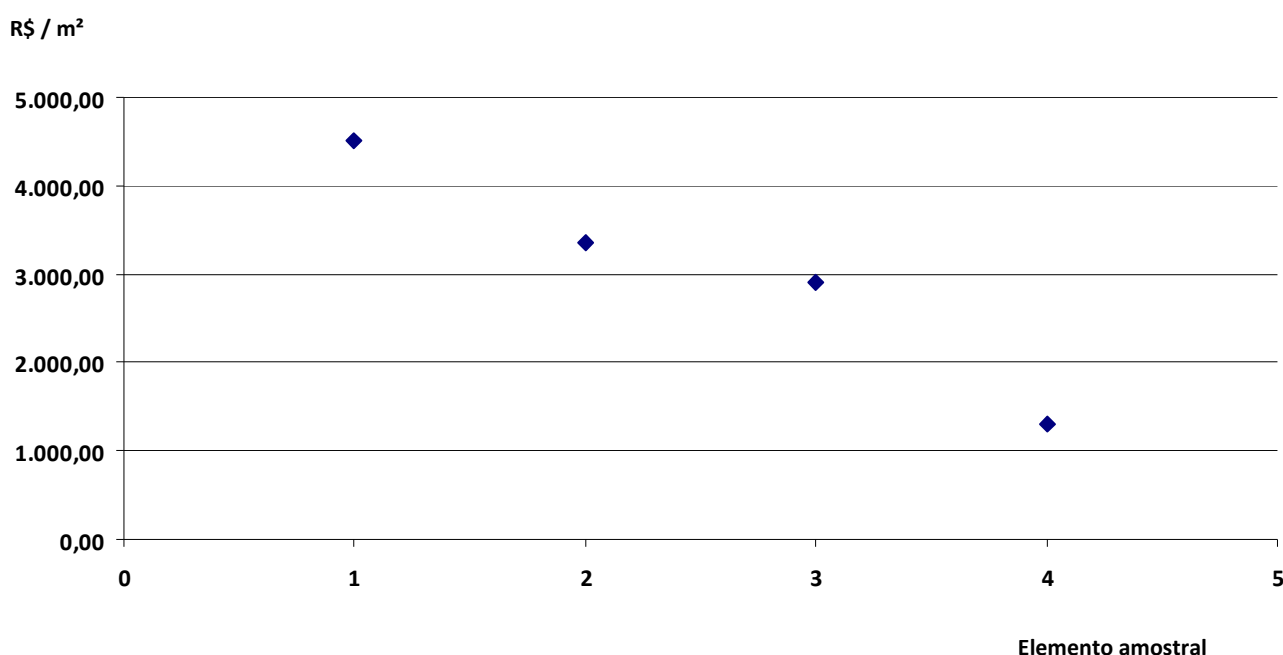
Concluindo, a metodologia utilizada, assim como os cálculos realizados nesta avaliação seguiram integral e rigorosamente o que está estabelecido na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / SP - 2011, na ABNT NBR 14653-1 - Procedimentos gerais e na ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de imóveis urbanos. 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 I de Grau de Fundamentação, como estabelece o item 9.2 da norma ABNT NBR 14653-2.

3.2. Diagnóstico do mercado

A pesquisa realizada no mercado imobiliário de Sumaré procurou obter informações de valores de imóveis assemelhados ao avaliando. Foram identificadas três ofertas de imóveis, conforme os anúncios reproduzidos e obtida uma estimativa de valor do terreno avaliando (opinião fundamentada), desconsiderando o fundo de comércio (elemento amostral 1). Essa amostra foi considerada como naturalmente homogeneizada, vez que se tratava de opinião de valor do próprio imóvel avaliando. Para as amostras que possuíam edificações, no cálculo do valor dos terrenos foram abatidos os valores correspondentes a essas benfeitorias. De todo modo, não se conseguiu nenhuma informação recente referente à venda efetivamente realizada de imóvel assemelhado ao avaliando. Tal fato pode ser considerado como uma demonstração da estagnação por que passa o mercado imobiliário atual, fenômeno citado por vários corretores consultados.

Cabe mencionar mais uma vez que a opinião de valor sobre o imóvel avaliando foi despida da valoração do fundo de comércio, que se considerado, provocaria distorção no valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Graficamente a dispersão dos valores homogeneizados obtidos na pesquisa é a seguinte:



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

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:

$$Vu = Vo \cdot \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

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

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA - SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 21 de 37

3.4. Pesquisa de elementos**Dados coletados****Elemento 1**

Tipo:	Terreno	Situação:	ESTIMATIVA
Endereço:	Sumaré	Data:	22.01.2020
Área:	6.922,73 m²	Valor:	R\$ 4.500,00 / m²
Fonte:	DOM BARRETO IMÓVEIS	CRECI Nº:	29.279-J

Informante:	Sr. Rodrigo	Ref.:	IMÓVEL AVALIANDO
Natureza:	corretor de imóveis	Telefone 1:	19 3873 1700
		Telefone 2:	

Homogeneização

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.500,00 / m²**Observações**

Endereço : Av. Rebouças x Marcelo Pedroni - Centro

Segundo o Sr. Rodrigo, o valor informado se refere exclusivamente ao terreno.

**Elemento 2**

Tipo:	Terreno	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. Carlos	Ref.:	TE 2563- ELD
Natureza:	corretor de imóveis	Telefone 1:	19 99448 6472
		Telefone 2:	

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,731	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.353,50 / m²**Observações**

Terreno situado na Rua Antonio do Valle Melo - Centro. Ótima localização

Descontado o valor de R\$ 120.000,00 referente à cobertura de veículos do estacionamento.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA - SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 22 de 37

3.4. Pesquisa de elementos (continuação)

Dados coletados



Elemento 3

Tipo:	Terreno	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 de oferta	0,900	Fator de área	0,863
Fator de esquina	1,250	Fator localização	1,000
		Fator de topografia	1,000
		Fatores especiais	-
Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.912,60 / m²			
Observações			
Terreno comercial à venda no Centro de Sumaré. Ótima localização, com frentes para as avenidas José Mancini, Rebouças e Angelo Ongaro. Na área há uma pequena edificação sem valor econômico.			



Elemento 4

Tipo:	Terreno	Situação:	OFERTA
Endereço:	Sumaré	Data:	04.03.2020
Área:	1.303,60 m²	Valor:	R\$ 1.950.000,00
Fonte:	ELDORADO IMÓVEIS	CRECI Nº:	1.598-J

Informante:	Sr. Gustavo	Ref.:	TE2730	Imovelweb
Natureza:	corretor de imóveis	Telefone 1:	19 3803 1330	
		Telefone 2:	19 99239 9591	

Homogeneização

Fator de oferta	0,900	Fator de área	0,812	Fator de topografia	1,000
Fator de esquina	1,200	Fator localização	1,000	Fatores especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.293,50 / m²

Observações	Imóvel situado à Rua João Jacob Rohwedder, 143, Jardim Alvorada, no Centro de Sumaré, a 6 quadras do Supermercado Goodbom. Segundo o corretor, existe área construída de 500 m² com edificação antiga. Abatido do valor oferecido o custo da edificação existente, estimado em R\$ 475.000,00.
-------------	--

4. Avaliação do imóvel

4.1. Valor do terreno

Com base nos valores tabulados no item 3.4. Pesquisa de elementos temos os seguintes elementos amostrais homogeneizados:

Rol das amostras homogeneizadas	
Elemento amostral	Valor homogeneizado R\$ / m ²
1	4.500,00
2	3.353,50
3	2.912,60
4	1.293,50

A média aritmética $\bar{X}$ para o rol das quatro amostras é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ resultando o valor da média igual a R\$ 3.014,90 / m}^2$$

Calculando o desvio padrão S , temos:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n-1}} \rightarrow S = \text{R\$ 1.328,40 / m}^2$$

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 quatro elementos amostrais o valor crítico é 1,54. 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* = 1,54.

4.1. Valor do terreno (continuação)

$$\begin{array}{lll} \text{Amostras extremas} & E_1 & = \text{R\$ 4.500,00 / m}^2 \\ & E_4 & = \text{R\$ 1.293,50 / m}^2 \end{array}$$

$$(E_1 - X) / S = (4.500,00 - 3.014,90) / 1.328,40 = 1,12 < 1,54 \text{ / a amostra é pertinente}$$

$$(X - E_4) / S = (3.014,90 - 1.293,50) / 1.328,40 = 1,30 < 1,54 \text{ / a amostra é pertinente}$$

Como as amostras que representam os limites inferior e superior são pertinentes, as demais amostras do intervalo também serão. Portanto, os quatro elementos amostrais do rol permanecem no cálculo da média $\bar{X}$ 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:

$$X_{\text{MAX}}^{\text{MIN}} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde:

t_c = valores percentis para a distribuição “ t ” *Student*, com n (4) amostras,

$n-1$ (3) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,638

substituindo-se vem:

$$X_{\text{max}}^{\text{min}} = 3.014,90 \pm 1,638 \cdot 1.328,40 / 1,732$$

efetuando, temos:

$$X_{\text{max}} = 3.014,90 + 1.256,30 = 4.271,20$$

$$X_{\text{min}} = 3.014,90 - 1.256,30 = 1.758,60$$

o que resulta os limites de confiança: $X_{\text{max}} = \text{R\$ 4.271,20 / m}^2$

$$X_{\text{min}} = \text{R\$ 1.758,60 / m}^2$$

4.1. Valor do terreno (continuação)**Determinação da amplitude e classes do intervalo**

Como decorrência, a amplitude A do intervalo é igual a $X_{\max} - X_{\min} = 2.512,60$

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos $A / 3 = 837,53$

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

1ª Classe

amplitude de 1.758,60 2.596,10

neste intervalo não existe nenhuma amostra

2ª Classe

amplitude de 2.596,10 3.433,70

neste intervalo existem duas amostras:

$E_2 = R\$ 3.353,50 / m^2$ e $E_3 = R\$ 2.912,60 / m^2 \rightarrow$ peso 1

3ª Classe

amplitude de 3.433,70 4.271,20

neste intervalo não existe nenhuma amostra

Cálculo do valor de decisão

Neste caso específico, o valor de decisão (S_d) será calculado através da média aritmética dos valores encontrados no único intervalo de classe, o que resulta igual a $R\$ 3.133,10 / m^2$.

Portanto, o Valor Unitário Básico (Vu) do terreno do imóvel avaliando é:

**Vu = R\$ 3.133,10 / m² do terreno avaliando,
calculado em Março de 2020**

4.1. Valor do terreno (continuação)

O valor do terreno será igual ao produto da sua área pelo valor do metro quadrado de terreno, representado pela seguinte expressão:

onde:

$$VT = At \cdot Vu$$

$$VT = \text{valor do terreno}$$

$$At = \text{área do terreno} = 6.922,73 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ 3.133,10 / m}^2, \text{ em Março de 2020}$$

$$VT = 6.922,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 3.133,10 / m}^2$$

$$VT = \text{R\$ 21.689.259,20}$$

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

$$VT = \text{R\$ 21.689.259,20 (vinte um milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais, vinte centavos), em Março de 2020}$$

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) para o padrão R8-N, divulgados pelo SINDUSCON SP para Março de 2020, em conformidade com os coeficientes aplicados aos padrões construtivos e estudos específicos publicados pelo IBAPE. O valor total das edificações existentes no imóvel avaliando será obtido através da seguinte fórmula:

$$VB = \sum [Ab \cdot I(CUB) \cdot (1 - K_{RH})]$$

onde:

Ab = área das edificações - m²

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

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

Cálculo do valor das edificações

Item	Categoria edificação	Área construída (m ²)	Padrão construtivo	Custo Unitário CUB SP R\$ / m ²	Estado de conserv	Vida referencial %	Coeficiente Ross / Heidecke	Valor R\$
1	Loja	6.727,09	R8-N	1.437,43	1,5	20	12,0	8.509.354,50

$$VB = R\$ 8.509.354,50$$

Portanto, o valor das benfeitorias é igual a:

$$VB = R\$ 8.509.354,50 \text{ (oito milhões, quinhentos e nove mil, trezentos e cinquenta e quatro reais, cinquenta centavos), em Março de 2020}$$

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 em 1,0, resultando o seguinte:

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

onde:

VI	=	valor total do imóvel	
VT	=	valor do terreno	= R\$ 21.689.589,20
VB	=	custo de reedição das benfeitorias	= R\$ 8.509.354,50
f	=	fator de comercialização	= 1,00

$$VI = (R\$ 21.689.259,20 + R\$ 8.509.354,50) \cdot 1,00$$

$$VI = R\$ 30.198.861,70$$

portanto:

$$VI = \text{R\$ 30.198.861,70 (trinta milhões, cento e noventa e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais, setenta centavos), calculado em Março 2020}$$

4.4. Valor da fração do imóvel

Considerando que foi arrecadado no processo de falência da GIGO & CIA LTDA. o quinhão de 16,6 % (dezesesseis vírgula seis por cento) referente a este imóvel, temos que o valor resultante para a fração ideal será igual a:

$$Vf = 0,1666 \cdot VI$$

onde:

$$Vf = \text{valor da fração ideal}$$

$$VI = \text{valor do imóvel} = \text{R\$ } 30.198.861,70$$

portanto:

$$Vf = 0,1666 \cdot \text{R\$ } 30.198.861,70$$

$$Vf = \text{R\$ } 5.012.969,90$$

arredondando:

$$Vf = \text{R\$ } 5.020.000,00 \text{ (cinco milhões, vinte mil reais), em Março de 2020}$$

4.4. Valor da fração do imóvel *(continuação)*

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

Valor da fração do imóvel**Vf = R\$ 5.020.000,00****(cinco milhões, vinte mil reais), calculado em Março 2020**

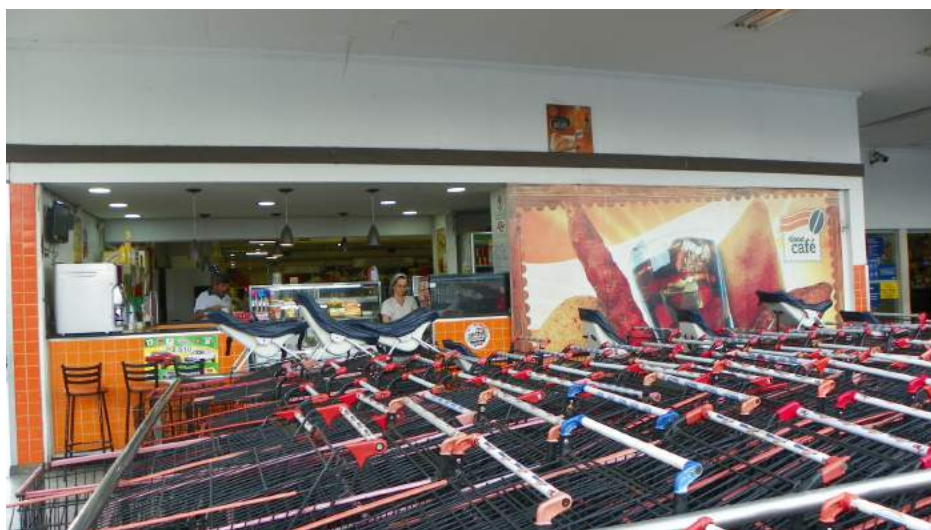
5. Documentação fotográfica

Entrada do Supermercado GoodBom



Vista parcial dos caixas



5. Documentação fotográfica (continuação)**Galeria de lojas de serviços na entrada do supermercado****Entrada do supermercado voltada para o estacionamento**

5. Documentação fotográfica (continuação)**Fachada parcial da loja, com entrada do estacionamento****Vista parcial do estacionamento**

5. Documentação fotográfica (continuação)**Entrada do estacionamento subterrâneo com acesso pela Rua José Maria Barroca****Entrada de serviço e prédio administrativo - 1**

5. Documentação fotográfica (continuação)**Entrada de serviço e prédio administrativo - 2****Vista parcial do depósito de mercadorias**

5. Documentação fotográfica (continuação)**Vista parcial da cozinha****Vista parcial interna do balcão de frios**

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA - SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 37 de 37

6. Encerramento

Concluída a missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação de composto por 37 (trinta e sete) laudas impressas somente no anverso e esta assinada.

Itatiba, 11 de Março de 2020



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh

CREA SP Nº 060.059.421.3

IBAPE SP Nº 1.605