

**AO JUÍZO DA 5º VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO -
COMARCA DE SÃO PAULO-SP.**

PROCESSO: N° 1046045-54.2014.8.26.0002
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS
REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDO: JULIANO EDUARDO DE MELO - ME E OUTRO

WAGNER GABASSI, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo Pericial em Anexo.

Requer que seja autorizado o levantamento do valor de R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), referente aos honorários periciais, face aos depósitos judiciais às fls. 619/620, cujo Formulário MLE - Mandado de Levantamento Eletrônico devidamente preenchido segue em anexo.

É o que requer.

Pede Deferimento.

São Paulo, SP, 01 de novembro de 2024.

Wagner Gabassi
CRECISP 165.387
CNAI 20.350



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MÊS DE REFERÊNCIA – OUTUBRO/2024



LOCALIZAÇÃO / ENDEREÇO

Escritório - tipo nº1501 – 15º andar
Condomínio Perdizes Trade Center – Rua Itapicuru, 369
Perdizes - São Paulo - SP - Cep: 05006-000

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS-.....	7
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	8
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	9
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	10
10. FONTES DE PESQUISA.....	18
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	28
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS/GRÁFICO/INFERÊNCIA/DEPRECIAÇÃO/FATORES	29
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	47
15. CONCLUSÃO / TABELA CONCLUSIVA	49
16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR.....	50
17. ABREVIATURAS	51
18. CURRÍCULO	52
19. ANEXOS	54

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITAÇÃO

1.1. EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL FÓRUM REGIONAL
II SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO– SP

PROCESSO: Nº 1046045-54.2014.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDO: JULIANO EDUARDO DE MELO - ME E OUTRO

1.2. FINALIDADE - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PERICIAL

O presente Laudo Pericial tem por finalidade apresentar o Valor de Venda Mercado-lógica do IA, para imóvel de uso não residencial em Edifício comercial, sendo o imóvel, objeto de litígio.

1.2. Data da referência da pesquisa: 25 de outubro de 2024

1.3. Data da vistoria: 23 de outubro de 2024

1.4. Finalidade: Avaliação do imóvel para venda

1.5. Objetivo: Determinar o valor de venda mercadológica do IA

1.6. Categoria do IA: Superior

1.7. Estado de Conservação do IA: Entre Nova e Regular

1.8. Idade do IA: 30 anos IAC 6 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1. O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 165.387 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 20.350, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

2.2. A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. **Conforme Lei nº 6.530/78 - Resolução COFECI nº 1066/2007 - Ato Normativo nº001/2011.**

2.3. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4. A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2. O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 82.245 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3.3. Proceder a regularização documental da propriedade, não é objeto deste trabalho de avaliação imobiliária e não atuamos na área jurídica de regularização documental e sim na avaliação imobiliária, apontando valores mercadológicos de um imóvel e apontando possíveis causas de valorização ou desvalorização segundo um fato constatado de alguma irregularidade, me reservando o direito de não afirmar que será ou não possível concluir tal regularização perante os órgãos competentes.

3.4. EXAME DA DOCUMENTAÇÃO – Na presente análise, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas pelos proprietários e terceiros, o foram de boa fé e são confiáveis.

3.5. Em confronto entre a análise documental e as constatações fáticas “IN LOCO” da propriedade, verificou-se que o referido imóvel I.A., está em conformidade com o

que está registrado em sua Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1. O imóvel foi vistoriado “In Loco” na data de 23 de outubro de 2024 pelo Avaliador Perito Judicial Wagner Gabassi, devidamente cadastrado no portal Auxiliares da Justiça TJSP, com início às 13:30hs e término às 14:40hs na área privativa, acompanhado pelo Sr. Marcelo Luís da Silva CPF 317.124.426-48 (Assistente ADM- funcionário da parte requerida) e pelo Sr. Rodolfo de Moura Guimarães CPF 411.087.298-78 (representante do escritório de advocacia da parte requerente) e início às 14:43hs e término às 15:01hs na área comum, acompanhado pelo zelador do prédio Sr. Irineu Monteiro de Oliveira CPF 524.740.381-91, conforme termo de vistoria datado e assinado.(anexos).

Edificação com reforma geral e substancial a menos de dois anos. Possuindo teto em forro rebaixado, com paredes em pintura látex, piso em granito, alguns móveis planejados no banheiro, lavabo e prateleiras, necessitando alguns reparos.

A porta de acesso da unidade, encontra-se bloqueada por caixas, permitindo o acesso interno de entrada pelo nº 1503.

A sala nº1501 possui uma parede com porta e divisória em gesso, separando-a das outras salas do conjunto nº1503, tornando-a com metragem menor do que consta na matrícula. O funcionário do escritório Sr. Marcelo, mencionou estar programada a substituição da parede em gesso para o local correto e também a desobstrução da porta da sala. Em nova visita sendo previamente agendada para a verificação destes fatos, na data de 01 de novembro de 2024, o Sr. Oceano Vieira de Melo nos recebeu na recepção do Edifício e não nos permitiu a entrada para a constatação.

4.2. Deparando-se no local conforme segue, características:

4.2.1 - Torre Única: 25 pavimentos sendo 3 subsolos, piso térreo mais 21 andares

4.2.2 - Ano de Construção do Edifício: 1994

4.2.3 - Elevadores: 04 Capacidade: 13 pessoas

4.2.4 - CFTV: Sim / Câmeras: Sim / TV à cabo: Sim / Telefone: Sim / Internet: Sim

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.3. SEGURANÇA

4.3.1. Possui sistema com guarda de segurança ativo por 24 horas, no período diurno e também no período noturno.

4.3.2. **Sistema de acesso para condôminos** Acesso aos moradores é liberado após cartão de acesso individual.

4.3.3. **Sistema de acesso para pedestres visitantes e prestadores de serviços:** Liberação ao acesso interno pelo segurança após comunicação via interfone com identificação e liberação de entrada após a autorização do condômino.

4.3.4. **Sistema de acesso para veículos de condôminos:** Portão de acesso com entrada e saída de veículos por controle remoto.

4.4 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Especificação	Acabamentos
Fachada	Cerâmica e vidro
Esquadrias externas	Alumínio com vidros
Hall social	Porcelanato, paredes em látex sobre massa e teto rebaixado com spots de lâmpada
Hall do avaliando	Piso granito, paredes em látex sobre massa e teto rebaixado com spots de lâmpada
Esquadrias internas	Portas de madeira e janelas de alumínio com vidros

4.4.1. ÁREAS PRINCIPAIS

4.4.2. Sala/Antesala, Banheiro/Lavabo, portas de madeira, janelas alumínio com vidros, 2 vagas de garagem.

4.4.3. CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO INTERNA

AMBIENTE	REVEST. PAREDE	PISO	TETO
Sala/Antesala	Pintura sobre massa/madeira	Granito	Rebaixado com gesso e spots de lâmpada
Banheiro	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura sobre massa
Lavabo	Pintura sobre massa	Madeira	Pintura sobre massa

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS - MELHORIAS PÚBLICAS

- 5.1. Todas as ruas do entorno são pavimentadas, possui Iluminação Pública, Rede de Água e Esgoto, Rede de Telefonia, Rede de TV a Cabo, Internet Banda Larga, Coleta de Lixo Orgânico e Reciclável, Linha de Transporte Coletivo Urbano, Escolas Particulares, Escolas Públicas, Supermercados, Restaurantes, Igreja, Centro Veterinário, Academia, Metrô, Hamburgueria, Universidades, Parques.
- 5.2. Distante a 1200m do IA, a Estação Palmeiras Barra Funda Linha 3–Vermelha com acesso à linha amarela do metrô pela Estação Pinheiros, contando com acesso à ligação de todas as regiões de São Paulo e inclusive algumas do interior.
- 5.3. Fácil acesso à Avenida Sumaré e Avenida Pacaembu.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Em Localidade Urbana, vias de acesso e proximidades do avaliando, tais como:

6.2.- Distante a 1800m do **Shopping Bourbon**. É um centro comercial localizado entre os bairros Pompeia, Perdizes, Barra Funda e Água Branca, nos distritos de Perdizes e Barra Funda, na cidade de São Paulo. O Shopping pertence ao grupo gaúcho Zaffari e ocupa o mesmo local do antigo Shopping Center Matarazzo, que foi arrematado pelo atual grupo em 1997. Desde então, os contratos com os antigos lojistas foram rescindidos e o antigo shopping demolido.

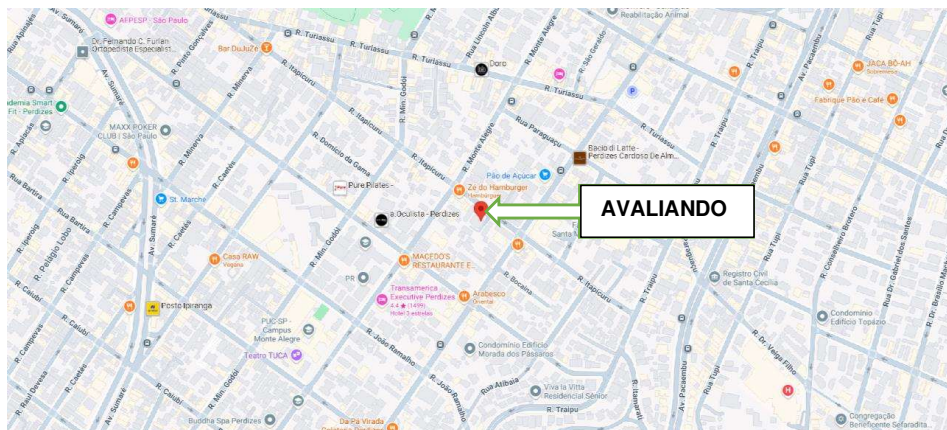
6.3.- Distante a 1500m do **Allianz Parque**. É uma arena multiuso construída para receber espetáculos, concertos, eventos corporativos e, principalmente, partidas de futebol. A nova arena foi construída pela empresa WTorre Properties/Arenas, do Grupo WTorre, onde se localizava o tradicional Estádio Palestra Itália, também conhecido popularmente como Parque Antarctica.

6.4.- Distante a 650m do **Parque da Água Branca**. É um parque localizado no distrito da Barra Funda, na cidade de São Paulo, Brasil. O local possui 136.765.41m², e fica na Avenida Francisco Matarazzo no bairro da Água Branca.

6.5. – Distante a 1200m da **Estação Palmeiras - Barra Funda**. É uma estação da Linha 3-Vermelha do Metrô de São Paulo e Linha 7-Rubi da CPTM e Linha 8-Diamante da ViaMobilidade do trem suburbano. A estação de metrô fica dentro do Terminal Intermodal Palmeiras–Barra Funda, uma importante estação de trânsito em São Paulo, trecho até a estação Largo Treze, em Santo Amaro.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

7.1. Imagem Mapa



7.2. Imagem Satélite



**I.A.: Condomínio Perdizes Trade Center –
Rua Itapicuru, 369 – Perdizes - São Paulo - SP
- Cep: 05006-000 – Escritório - tipo nº1501 – 15º andar**



Coordenadas Geodésicas

- **Latitude:** -23.535891557607734
- **Longitude:** -46.66780344004696

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1. Cadastro sob nº 021.044.0558-0

8.2. Consulta Débitos do IPTU – Possui débitos ano 2021 a 2024

SQL: 021.044.0558-0

Endereço: R. ITAPICURU, 369 ES 1501 E 2 VGS - PERDIZES CEP: 05006-000

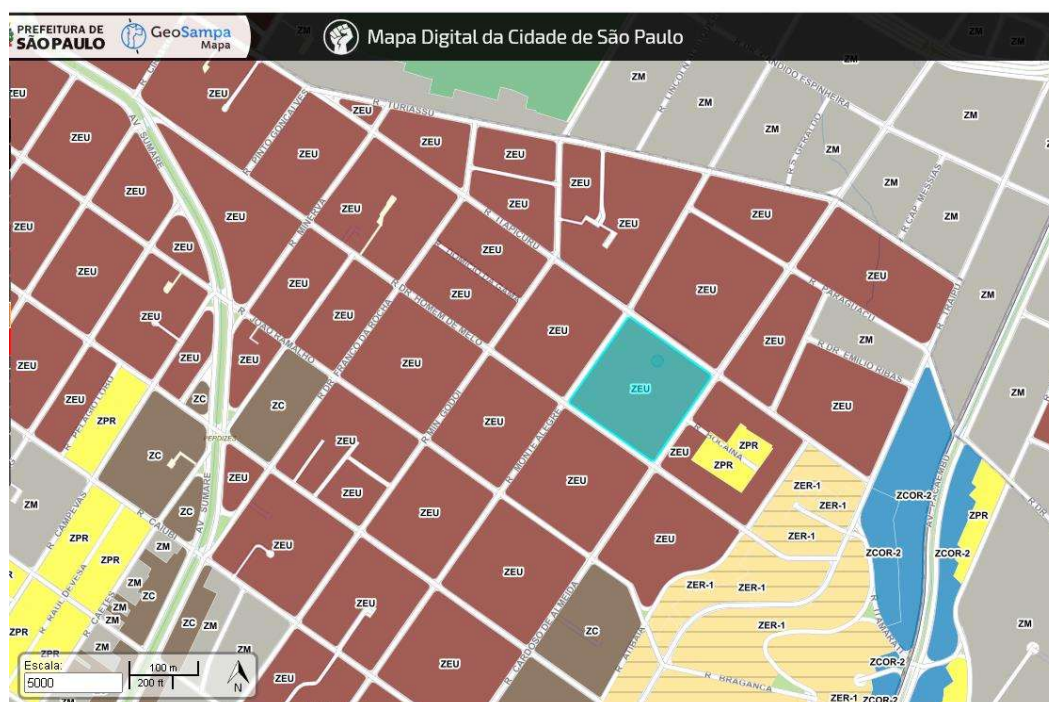
SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024	1	R\$4.011,60	EM ABERTO
2023	1	R\$3.838,50	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$3.628,40	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$2.968,65	DÍVIDA ATIVA

8.3. ZONEAMENTO – ZEU - Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



9 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Entrada principal



Foto 03 – Hall dos elevadores - Segurança - Térreo



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foto 04 - Recepção – Térreo



Foto 05 - Hall Elevadores 15º andar



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foto 06 - Entrada principal sala nº1501 – acesso pela sala nº 1503

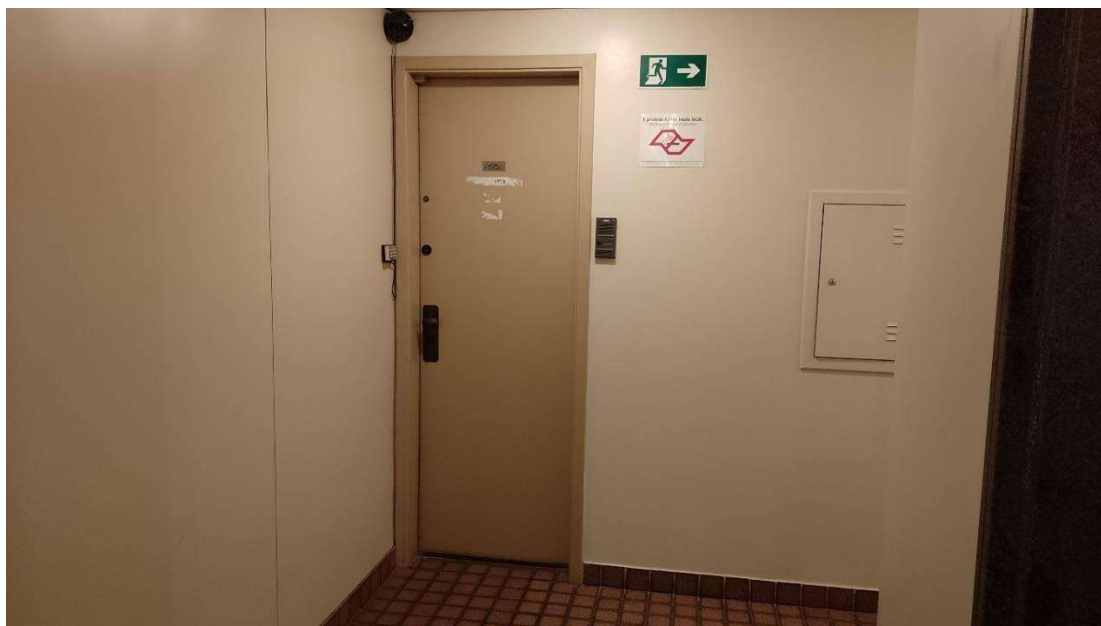


Foto 07 - Sala



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foto 08 – Antesala



Foto 09 - Lavabo



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foto 10 - Banheiro



Foto 11 – Vista da rua



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foto 12 – Entorno



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

QUADRO AVARIAS

FOTO – Parede avariada



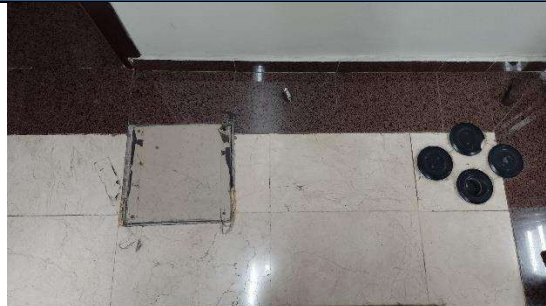
FOTO Teto gesso avariado



FOTO – Parede – Quadro de manutenção



FOTO – Piso



Área Comum/ Estacionamento

FOTO – Entrada de veículos



FOTO – Saída de veículos



FOTO – Jardim



FOTO – Vagas visitantes



FOTO – Vagas condôminos

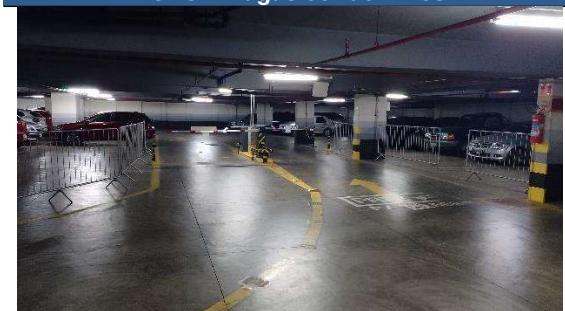


FOTO – Sistema de acesso condôminos



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Viva Real - Samuel Imóveis (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS424000-id-2587701116/)

R₁ – Valor R\$ 424.000,00 – Portaria 24 horas, vaga, jardim, estacionamento visitante, 2 vagas de garagem. Custo por m² R\$ 11.459,46 (onze mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Rebeca Imóveis (www.vivareal.com.br/imo-vel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-34m2-venda-RS390000-id-2546907885/)

R₂ – Valor R\$ 390.000,00 – Sala Comercial de 34 m², próximo a futura estação de Metro. Custo por m² R\$ 11.470,59 (onze mil quatrocentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Leardi Imóveis (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS450000-id-2737981213/)

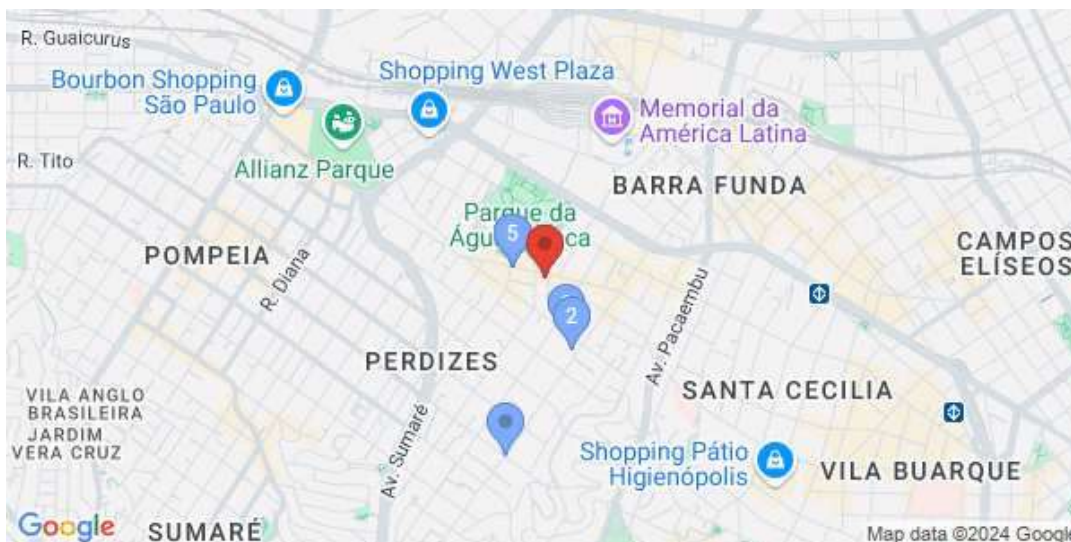
R₃ – Valor R\$ 450.000,00 – Sala comercial com 40 m², 02 banheiros. Custo por m² R\$ 11.250,00 (onze mil duzentos e cinquenta reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Leardi Imóveis (www.vivareal.com.br/imo-vel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS620000-id-2746639014/)

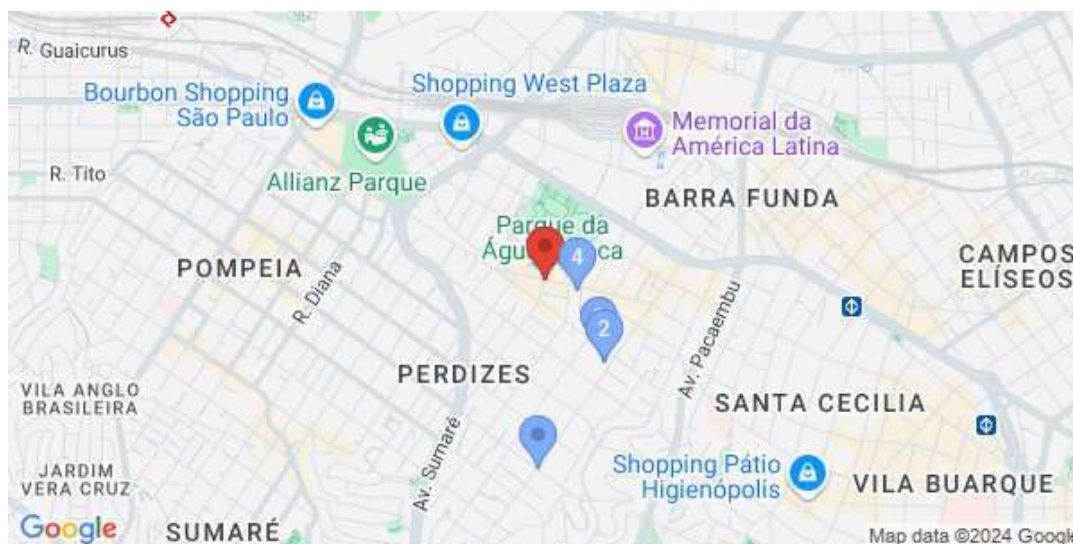
R4 – Valor R\$ 620.000,00 – Sala Comercial em Perdizes com 50m². 2 banheiros, persianas, 2 aparelhos de ar condicionado e 2 vagas de garagem. Custo por m² R\$ 12.400,00 (doze mil e quatrocentos reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Oliveira Imóveis - 11 - 95795-1222 (www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS549000-id-2739459022/)

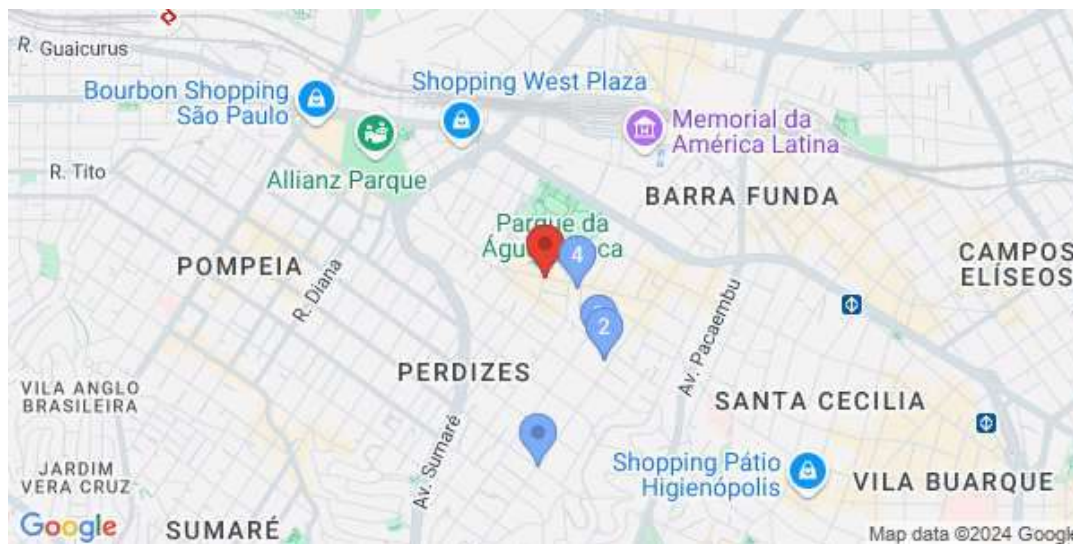
R₅ – Valor R\$ 549.000,00 – Formado por 49 metros de área construída, possui 02 banheiros e 2 vagas de garagem. Custo por m² R\$ 11.204,08 (onze mil duzentos e quatro reais e oito centavos)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Zimmermann Imóveis (www.vivareal.com.br/imo-vel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS580000-id-2614126913/)

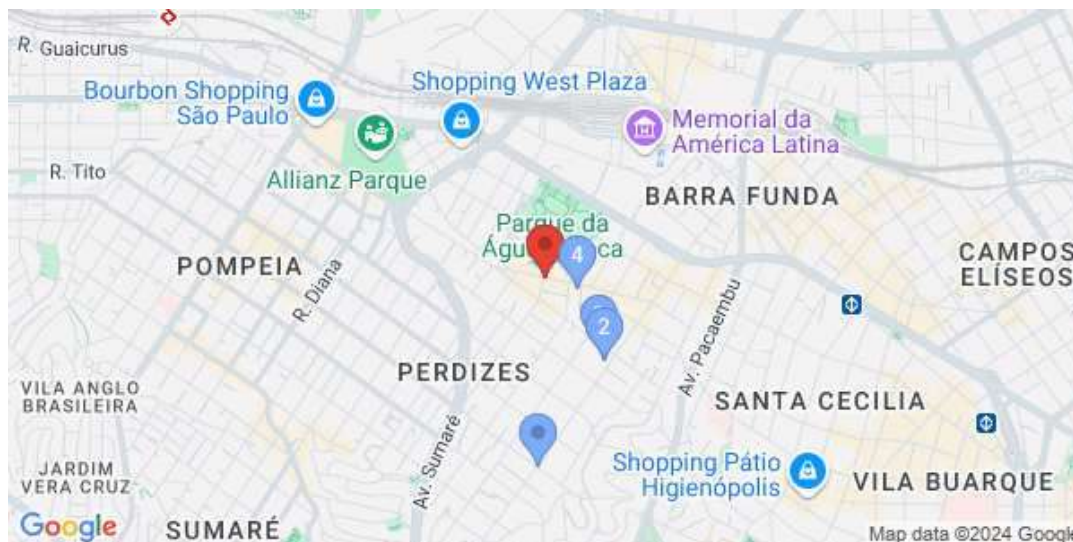
R₆ – Valor R\$ 580.000,00 – Com 50m² área útil, 2 banheiros, copa, tudo reformado. Conta com 2 vagas de garagem. Custo por m² R\$ 11.600,00 (onze mil e seiscentos reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Century 21 Imóveis (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS500000-id-2613690592/)

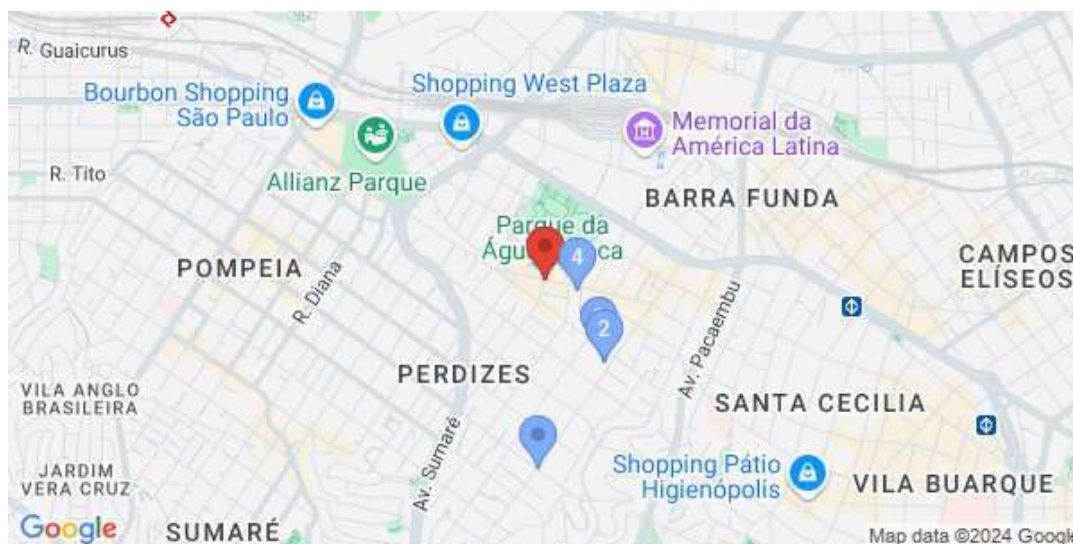
R₇ – Valor R\$ 500.000,00 – Ar condicionado, vão livre aberto sem divisórias, excelente iluminação natural, grandes janelas, arejado, copa, 2 banheiros e 2 vagas de garagem. Custo por m² R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - Oliveira Imóveis - 11 - 95795-1222 (www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS650000-id-2514009355/)

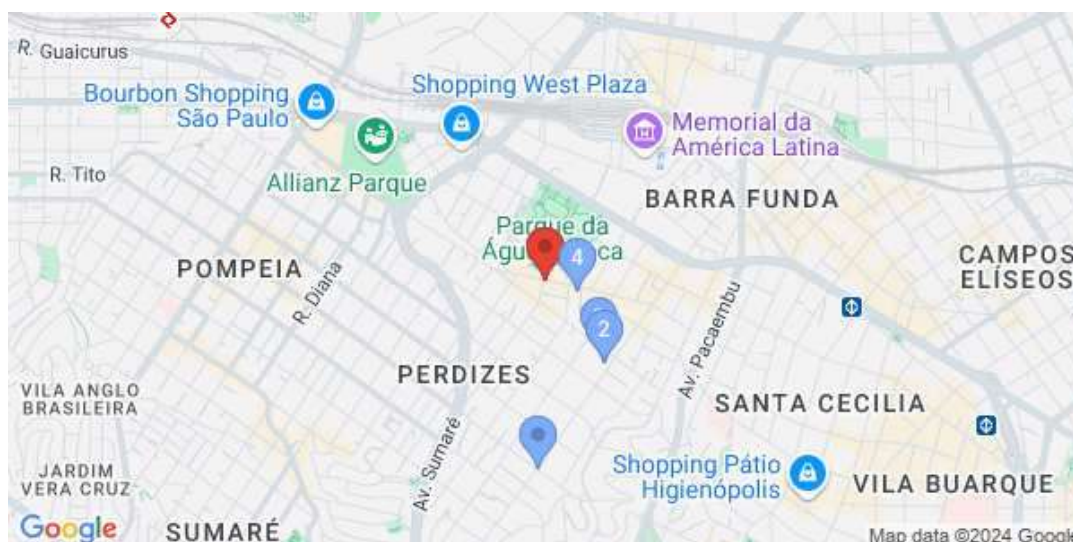
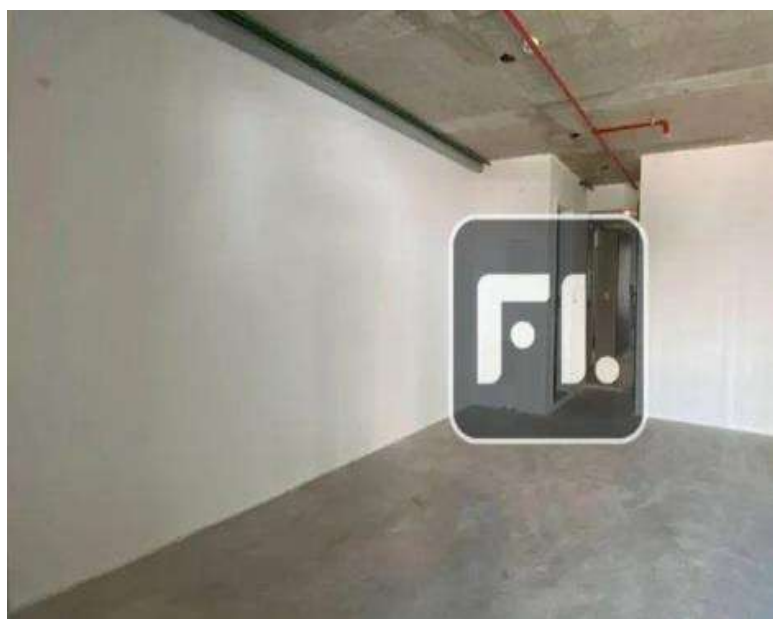
R₈ – Valor R\$ 650.000,00 – Possui 65 metros quadrados, 2 banheiros e 2 vagas.
Custo por m² R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Viva real - FL Brokers Imóveis - 11 - 95795-1222 (www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS720000-id-2707985522/)

R₉ – Valor R\$ 720.000,00 – Piso elevado, 02 banheiros, ar condicionado central, com direito a 02 vagas de garagem com manobristas. Edifício com elevadores, segurança e portaria 24 horas, recepção com controle de acesso. Custo por m² R\$ 10.434,78 (dez mil quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e oito centavos)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FONTE DE PESQUISA: Lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO370999/venda-salas-2-vagas-sao-paulo-perdizes)

R₁₀ – Valor R\$ 477.000,00 – Ampla sala comercial, janelas grandes na sala e copa, 02 banheiros ventilados com luz natural. Espaço para recepção e sala de espera. Ótima localização, perto de shopping, universidades e futura estação de metrô. Facilidade de transporte público. Duas vagas de garagem, portaria 24 horas e total segurança. Custo por m² R\$ 10.600,00 (dez mil e seiscentos reais)



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1. Adotou-se o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, com análises por INFERÊNCIA ESTATÍSTICA e TRATAMENTO POR FATORES.

11.2. Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3. Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4. Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5. No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1. Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

13.1. Fórmula para definição da quantidade mínima de imóveis referenciais necessários para comparativos.

FÓRMULA $n = 3 (K+1)$

n = quantidade mínima de imóveis referenciais necessários

k = quantidade de variáveis independentes (área privativa, dormitórios e metragem)

$$n = 3 (K+1)$$

$$n = 3 (2+1)$$

$$n = 3 (3)$$

$$n = 9$$

A norma ABNT NBR 14.653 mínimo necessário grau **II**

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.2. Matriz de coleta de dados referenciais. Características, Metragens, Homogeneização

13.2.1 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

TIPO	SALAS	BANHEIROS	VAGAS/ GARAGEM	ÁREA PRIVA- TIVA M ²	VALOR VENDA	VALOR MÉ- DIO M ²
R1	2	2	2	37	424.000,00	11.459,46
R2	2	2	2	34	390.000,00	11.470,59
R3	2	2	2	40	450.000,00	11.250,00
R4	2	2	2	50	620.000,00	12.400,00
R5	2	2	2	49	549.000,00	11.204,08
R6	2	2	2	50	580.000,00	11.600,00
R7	2	2	2	50	500.000,00	10.000,00
R8	2	2	2	65	650.000,00	10.000,00
R9	2	2	2	69	720.000,00	10.434,78
R10	2	2	2	45	477.000,00	10.600,00

TOTAL P/ MÉDIA			489,00	R\$ 5.360.000,00	R\$ 110.418,91
2	2,00	2	48,90	R\$536.000,00	R\$11.041,89

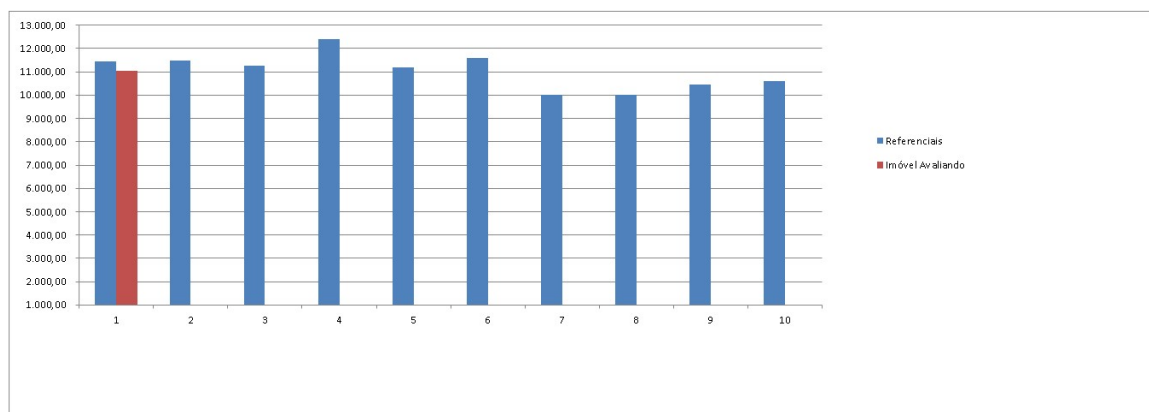
IA - IMÓVEL AVALIANDO
ÁREA PRIVATIVA M ²
37

MÉDIA HOMOGENEIZADA M ²	
30% Superior	14.354,46
30% Inferior	7.729,32

VALOR MÉ- DIO REFE- RENCIAL HO- MOGENEI- ZADO
R\$408.549,97

13.2.2. Tabela Acima, dados coletados de (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 e R10) junto aos corretores, imobiliárias, sites, proprietários e outros para análise do avaliador em comparação com o IA. As coletas nem sempre traduzem a realidade podendo estar com preços especulativos, assim sendo, a prática mercadológica, a expertise e experiência do avaliador terá peso significativo para conclusão do Parecer Técnico PTAM.

13.2.3. GRÁFICO COMPARATIVO



13.2.4. JUSTIFICATIVA: Face a especificidade do IA, na localidade e tempo de construção, foi necessário localizar referenciais dentro da menor distância possível, recorremos a utilização de amostras com características semelhantes ao avaliando, inclusive para venda no próprio condomínio.

13.3. Análise de dados amostrais

13.3.1. Dentro do intervalo do parâmetro de ponderação de homogeneização de dados em 30% a mais e a menos, eliminam-se todas as amostras que não estão dentro do intervalo $x - y$.

13.3.2. Não foram desconsiderados nenhum dos dados amostrais.

Desta forma, não eliminamos nenhuma amostra, sendo:

- MA = Média Aritmética

MA = somatória dos valores de venda referenciais dividido pela sua quantidade

$$\begin{aligned}
 \text{MA} &= \frac{5.360.000,00}{10} = \text{R\$ } 536.000,00 & \text{R\$ } 110.418,91 \\
 & & \frac{\quad}{10} = \text{R\$ } 11.041,89
 \end{aligned}$$

- MH = Média Homogeneizada

MH = valor médio por m² vezes área do avaliando

$$\text{MH} = 11.041,89 \times 37 = \text{R\$ } 408.549,97$$

$$\text{VV} = \text{Valor de Venda} = \text{R\$ } 408.549,97$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MPS = Média Ponderada Superior + 30% = R\$ 14.354,46

MPI = Média Ponderada Inferior - 30% = R\$ 7.729,32

O que está de acordo com a Média de Venda por m² praticada pelo mercado imobiliário da região.

13.4. Análise de dados por **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

13.4.1. **INFERÊNCIA**

13.4.1.1. É o processo intelectual segundo o qual é possível chegar a uma conclusão a partir de premissas.

13.4.2. **ESTATÍSTICA**

13.4.2.1. É o ramo das ciências matemáticas aplicadas que usa o princípio da teoria das probabilidades no estudo de séries de dados numéricos.

13.4.3. **ANÁLISES DE PRECISÃO DE RESULTADOS UTILIZADA**

13.4.3.1. MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL

13.4.3.2. ESTIMADORES DE DISPERSÃO

13.4.3.3. DISTRIBUIÇÃO NORMAL

13.4.3.4. TAMANHO DA AMOSTRA

13.4.3.5. ANÁLISE DE DISPERSÃO

13.4.3.6. COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

13.4.3.7. REGRESSÃO LINEAR

13.4.3.8. INTERVALO DE CONFIANÇA

13.4.3.9. VALOR CENTRAL PARA UMA DISTRIBUIÇÃO DE PROBABILIDADE

13.4.4. **MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL** - Valor central para uma distribuição de probabilidade para uma percepção mais apurada

13.4.4.1. **MÉDIA ARITMÉTICA** - Soma dos valores de um conjunto de medidas dividido pela quantidade de elementos somados. Resultado matemático.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.4.4.2. **MODA** - Valor que aparece com maior frequência no conjunto de dados.

13.4.4.3. **MEDIANA** - Medida de localização do centro da distribuição dos dados.

13.4.5. MEDIDAS DE DISPERÇÃO

13.4.5.1. **AMPLITUDE** - Distância numérica entre o menor e o maior valor num conjunto de valores.

13.4.5.2. **VARIÂNCIA AMOSTRAL** - Indica o quão distante os valores se encontram da média.

13.4.5.3. **DESVIO PADRÃO** - Indica a regularidade de um conjunto de dados em função da média aritmética. É a raiz quadrada da variância e permite uma percepção intuitiva do avaliador do quão distante os valores se encontram da média.

13.4.6. **VARIÂNCIA AMOSTRAL** – Indica o quão distante os valores se encontram da média.

Fórmula (Excel)

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$$

13.4.7. **DESVIO PADRÃO** - Indica a regularidade de um conjunto de dados em função da média aritmética. É a raiz quadrada da variância e permite uma percepção intuitiva do avaliador do quão distante os valores se encontram da média. Fórmula (Excel)

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}} = \sqrt{s^2}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.4.8. ESTATÍSTICA DESCRITIVA

VALOR VENDA	
Média	536000
Erro padrão	33672,60674
Mediana	524500
Modo	#N/D
Desvio padrão	106482,132
Variância da amostra	11338444444
Curtose	-0,860897063
Assimetria	0,343497747
Intervalo	330000
Mínimo	390000
Máximo	720000
Soma	5360000
Contagem	10
Maior (1)	720000
Menor (1)	390000
Nível de confiança (70,0%)	37030,311

13.4.9. QUADRO RESUMO - MÉDIA SANEADA

MÉDIA ARIT-MÉTICA	MEDIANA	MODA	AMPLITUDE	VARIÂNCIA	DESVIO PADRÃO
R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
536.000,00	524.500,00	#N/D	330.000,00	11.338.444.444,44	106.482,13

13.4.10. Coefficiente de Correlação de Pearson

Método estatístico para se medir as relações entre as variáveis dependentes e independentes. **r de Pearson**

- **Cov (X,Y)** Covariância dos valores das variáveis X e Y
- **SxSy** Desvio Padrão dos valores da variável X multiplicado pelo Desvio Padrão dos valores da variável Y

O coeficiente da correlação entre x com a variável y é igual a covariância delas dividida pelo produto dos desvios padrão de cada uma dessas variáveis.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

$$r_{xy} = \frac{Cov(X, Y)}{S_x S_y} = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

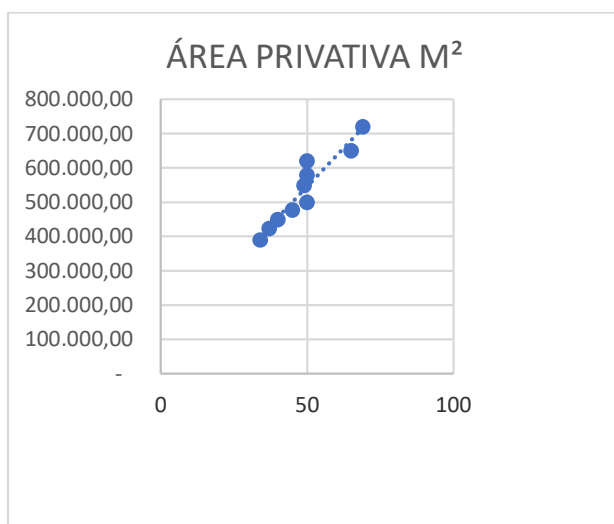
13.4.11. Planilha de função estatística CORREL (fórmula excel), utilizada para obter os resultados da fórmula acima.

13.4.12. **QUADRO RESUMO - FÓRMULA EXCEL = CORREL**

CORREL	CORREL	CORREL	CORREL	CORREL	CORREL
PREÇO X ÁREA M²	PREÇO X VAGAS	PREÇO X DORMS	VAGAS X DORMS	V. MÉDIO M² X ÁREA	V. MÉDIO M² X DORMS
0,95	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	(0,51)	#DIV/0!

13.4.13. **Na correlação PREÇO e ÁREA PRIVATIVA**

Gráfico de dispersão para verificação da tendência na correlação entre a variável preço e a metragem quadrada do imóvel cujo resultado foi uma correlação positiva com tendência linear e pontos próximos da linha de tendência CORREL = 0.95 apresentando relação muito forte.



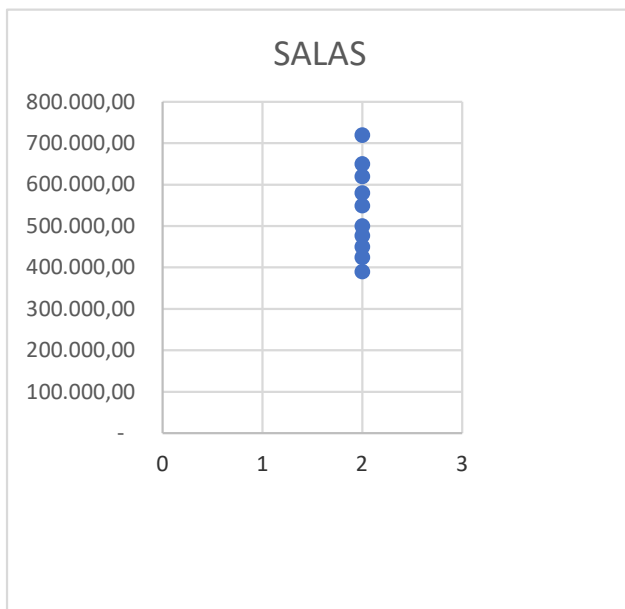
Força da correlação

Valor	Força
1	relação absoluta
0,9 a 1	relação muito forte
0,7 a 0,9	relação forte
0,3 a 0,7	relação média
0 a 0,3	relação fraca
0	relação nula

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.4.14. Na correlação PREÇO e DORMITÓRIO

Gráfico de dispersão para verificação da tendência na correlação entre a variável preço e a quantidade de dormitórios do imóvel cujo resultado foi uma correlação positiva com tendência linear e pontos próximos da linha de tendência $CORREL = 1$ apresentando relação absoluta

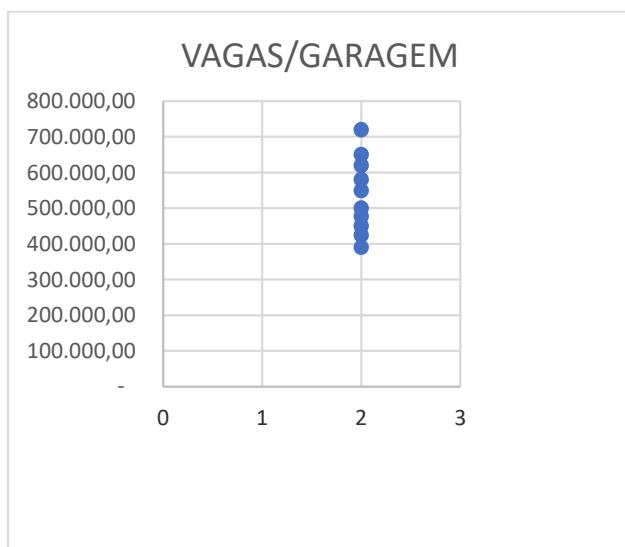


Força da correlação

Valor	Força
1	relação absoluta
0,9 a 1	relação muito forte
0,7 a 0,9	relação forte
0,3 a 0,7	relação média
0 a 0,3	relação fraca
0	relação nula

13.4.15. Na correlação PREÇO e VAGA DE GARAGEM

Gráfico de dispersão para verificação da tendência na correlação entre a variável preço e a quantidade de vagas de garagem cujo resultado foi uma correlação positiva com tendência linear e pontos próximos da linha de tendência $CORREL = 1$ apresentando relação absoluta.

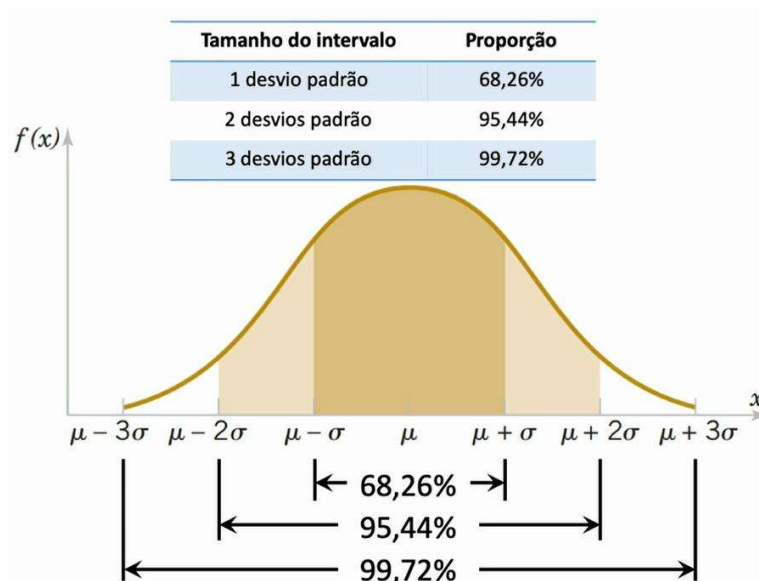
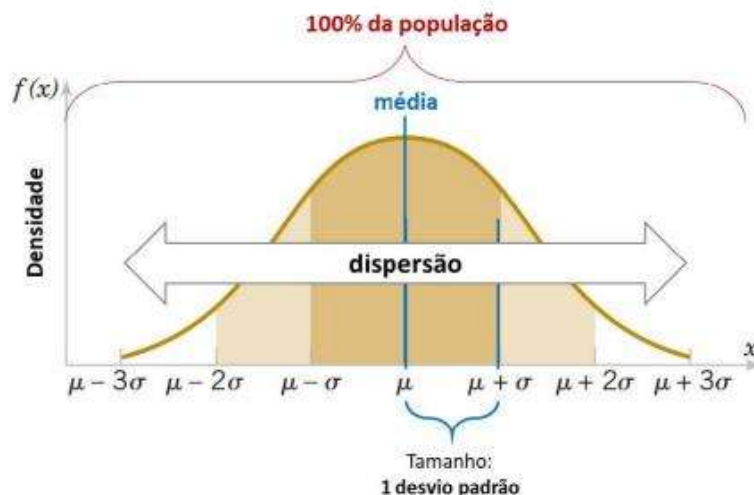


Força da correlação

Valor	Força
1	relação absoluta
0,9 a 1	relação muito forte
0,7 a 0,9	relação forte
0,3 a 0,7	relação média
0 a 0,3	relação fraca
0	relação nula

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.4.16. **DISTRIBUIÇÃO NORMAL** - Uma distribuição de probabilidade, pela qual se apresenta o percentual de chance de se obter um dado aleatório da população geral dos imóveis, que esteja dentro de um intervalo dessa distribuição.



13.4.17. Sendo assim, estatisticamente falando, existe uma probabilidade de que 95,44% de todos os elementos da população dos imóveis à venda, estejam no intervalo que se distancia da média, no valor equivalente a menos 2 Desvios Padrão a mais 2 Desvios Padrão.

13.4.18. Estatisticamente para obter 95% da população dos imóveis nos estudos de probabilidades, teremos 1,96 desvios padrão para determinação do intervalo de confiança referente ao valor determinado para o avaliando.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.4.19. PLANILHAMENTO PARA BASE DE CÁLCULOS DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

13.4.19.1. CORRELAÇÃO GERAL

CORRELAÇÃO					
	SALAS	BANHEI- ROS	VAGAS/GARA- GEM	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR VENDA
SALAS	1				
BANHEIROS	#DIV/0!	1			
VAGAS/GARAGEM	#DIV/0!	#DIV/0!	1		
ÁREA PRIVATIVA M ²	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	1	
VALOR VENDA	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0,946418026	1

13.4.19.2. CORRELAÇÃO – ÁREA PRIVATIVA E VALOR DE VENDA

CORRELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA E VALOR DE VENDA	
	ÁREA PRIVATIVA M ²
ÁREA PRIVATIVA M ²	1
VALOR VENDA	0,946418026

13.4.19.3. REGRESSÃO

Técnica para analisar a relação de uma variável dependente (y variável dependente preço) com variáveis independentes específicas (x variáveis independentes, dormitórios, banheiros, vagas de garagem, metragem). Realização de análises para se concluir hipóteses.

Coeficiente de determinação R Quadrado = o quanto os dados dos referenciais explicam seu preço, quanto maior o R Quadrado mais explicativo é o nosso modelo em %. Percentual % que varia entre **0 e 1**

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

RESUMO DOS RESULTADOS	
Estatística de regressão	
R múltiplo	0,946418026
R-Quadrado	0,895707081
R-quadrado ajustado	0,882670466
Erro padrão	36473,74957
Observações	10

13.4.19.4. ANOVA

F de Significação = teste de significância da Regressão = desenvolvido por Ronald Fisher e Jorg Wandels Ledecor.

Testa o efeito do conjunto de variáveis independentes sobre a variável dependente, explica o quanto as variáveis explicam o preço, Resultado para o F de Significância menor que 5% ou 0,05. F de Significação, considerar resultados até 5% ou 0,05, se o resultado for maior que 5% rodar nova regressão desconsiderando alguma variável independente.

ANOVA								
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>			
Regressão	1	91403324740	91403324740	68,70702902	3,37949E-05			
Resíduo	8	10642675260	1330334408					
Total	9	1,02046E+11						
	<i>Coeficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 70,0%</i>	<i>Superior 70,0%</i>
Interseção	95208,81856	54414,49439	1,749695915	0,118287494	-30271,23052	220688,8676	34909,64448	155507,9926
ÁREA PRIVATIVA M²	9014,13459	1087,485446	8,288970323	3,37949E-05	6506,388654	11521,88053	7809,042547	10219,22663

13.4.19.5. INTERVALO DE CONFIANÇA DO IA

Cálculo de valores aproximados de um intervalo confiável com a probabilidade de conter o verdadeiro valor, considerando toda a população dos imóveis colocados à locação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tabela “t de student” da estatística (excel Intervalo de confiança)

= INT.CONFIANÇA. T (Alfa; Desvio Padrão; Tamanho)

Nível de Confiança	Nível de Significância
95%	0,05 (5%)
90%	0,10 (10%)
85%	0,15 (15%)
80%	0,20 (20%)
75%	0,25 (25%)
70%	0,30 (30%)

13.4.19.6. Excel Taxa de variação

Cálculo do Intervalo de Confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA DO IA					
Confi- ança	Alfa	intervalo	Tx de variação	Limite inferior	Limite superior
0,95	0,05	67655,51894	15,78%	361.076,28	496.387,32
0,90	0,10	55203,24334	12,88%	373.528,56	483.935,04
0,85	0,15	47570,04317	11,10%	381.161,76	476.301,84
0,80	0,20	41910,13523	9,78%	386.821,66	470.641,93
0,75	0,25	37330,98236	8,71%	391.400,82	466.062,78
0,70	0,30	33433,4982	7,80%	395.298,30	462.165,30

13.5. CÁLCULO DO VALOR DO AVALIANDO

EQUAÇÃO DO MODELO MATEMÁTICO DA REGRESSÃO

Fórmula genérica $\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_n X_n$

$$\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1$$

- $\hat{Y}$ = Valor mais preciso determinado para o imóvel avaliando

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- β_0 = coeficiente de intercessão
- β_1 = coeficiente para m^2
- X = área m^2 do avaliando

Cálculo: $\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1$

- $\hat{Y}$ = coeficiente de intercessão + coeficiente para m^2 vezes área m^2 do avaliando (Excel Tabela Regressão)

$$\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1$$

$$\hat{Y} = 95208,8185616501 + 9014,13458974131 X 37$$

$$\hat{Y} = \mathbf{428.732,80}$$

13.6. Taxa de variação

Cálculo do percentual de variação = dividir o valor para o Intervalo de confiança pelo valor determinado, ou seja, Intervalo de confiança dividido pelo valor do avaliando (Excel Taxa de Variação)

$$9316.786063 / 428.732,80 = \mathbf{0,0780} \text{ ou seja, de } \mathbf{7,80 \%}$$

Cálculo do Intervalo de confiança = subtrair e somar valor para o Intervalo de confiança do valor determinado, sendo:

$$\mathbf{428.732,80} - 9316.786063 = 395.298,30$$

$$\mathbf{428.732,80} + 9316.786063 = 462.165,30$$

13.7. RESULTADO FINAL DA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

IA - Imóvel Avaliando:

Sala 37m², 02 salas, 01 Banheiro/Lavabo, 02 Vagas de garagem, com 04 elevadores

Valor determinado: **R\$ 428.732,80**

Podendo variar **7,80 %** para mais ou para menos, perfazendo o seguinte intervalo:

De R\$ 395.298,30 a R\$ 462.165,30

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Valor estatístico arredondado do imóvel avaliando: **R\$ 428.000,00**

13.8. RESULTADO DO VALOR ESTATÍSTICO DO AVALIANDO

RESULTADO FINAL DA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA					
IA - Imóvel Avaliando	Valor determinado	Podendo variar para mais ou para menos	Perfazendo o seguinte intervalo		Valor arredondado do imóvel avaliando:
Sala comercial, 37m², 01 Banheiro/lavabo e 02 Vagas de garagem	R\$ 428.731,80	7,80%	R\$ 395.298,30	R\$ 462.165,30	R\$ 428.000,00

VALOR ESTATÍSTICO DO AVALIANDO SEM DEPRECIAÇÃO
R\$ 428.000,00

13.9. DA DEPRECIAÇÃO

Cálculo em % de vida útil do imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.9.1. Desta forma seu estado de conservação foi classificado segundo o estudo e a tabela Ross-Heidecke coluna “b” Entre novo e regular e linha “10” em % de vida e o resultado na intersecção da depreciação calculada em 5%.

13.9.2. A porcentagem de Depreciação Ross-Heidecke foi considerada, por haver o entendimento da similaridade da relação entre o Imóvel Avaliando e os Imóveis Paradigmas, estando o Avaliando em regular estado de conservação aparente.

13.9.3. ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR 2.1.4 TABELA VIDA REFERENCIAL EM 60 ANOS

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.9.4. TABELA

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.9.5. QUADRO RESUMO DEPRECIAÇÃO

VALORES REFERENCIAIS				
M²	VALOR HOMOGENEIZADO PARADIGMA	VALOR DE ANÁLISE ESTATÍSTICA	DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE TABELA 5%	VALOR COM DEPRECIAÇÃO
AU	R\$	R\$	R\$	R\$
37	408.549,97	428.731,80	21.436,59	407.295,21

13.10. FATORAÇÃO EM RELAÇÃO AO MERCADO E À PROPRIEDADE

13.10.1. Foram considerados Fatores de Depreciação e Valoração mensurada em notas de valoração positiva e negativa KY. Em relação à localização, condições, características dos imóveis paradigmas, momento econômico e preferências.

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

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

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

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

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

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

13.10.4.4. Fator Salas: Diante da variabilidade do valor unitário em face da quantidade de salas, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adota-se

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

uma função exponencial da proporção entre o Fator Sala do Imóvel Avaliando e o Fator Sala do Elemento.

13.10.4.5. Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face da quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adota-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

13.10.4.6. Fator Banheiros: Diante da variabilidade do valor unitário em face da quantidade de Banheiros, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adota-se uma função exponencial da proporção entre Fator Banheiros do Imóvel Avaliando e o Fator Banheiros do Elemento.

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

13.11. QUADRO RESUMO FATORAÇÃO (abaixo).

13.11.1. KY QUADRO FATORES DE PONDERAÇÃO POSITIVA E NEGATIVA

Fatores	Elemento	Positiva	Neutra Similari- dade	Negativa	Relação Referencial	Ajuste
K1	Oferta		X		1,0	1,00
K2	Padrão		X		1,0	1,00
K3	Conserva- ção		X		1,0	1,00
K4	Andar		X		1,0	1,00
K5	Salas		X		1,0	1,00
K6	Vagas		X		1,0	1,00
K7	Banheiros		X		1,0	1,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

13.12. QUADRO RESUMO FATORAÇÃO

FATORES DE PONDERAÇÃO - KY			FP
FATOR DE PONDERAÇÃO POSITIVA	FATOR DE PONDERAÇÃO NEUTRA	FATOR DE PONDERAÇÃO NEGATIVA	VALOR COM PONDERAÇÃO
	K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7		R\$
0,00	1,00	0,00	R\$ 407.295,21

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1. CÁLCULO DO IA

14.2. $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA. Valor da Inferência Estatística - subtração \% depreciação - subtração \% ponderação} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

VALOR POR M ²	ÁREA DO IA M ²	HOMOGENEIZAÇÃO	INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	DEPRE- CIAÇÃO	AVALIAÇÃO IA
R\$ 11.007,98	37	R\$ 408.549,97	R\$ 428.731,80	5,0%	R\$ 407.295,21

14.3. QUADRO RESUMO

QUADRO FINAL RESUMO DOS VALORES					VENDA
AU M ²	VALOR HOMOGENEIZADO	VALOR DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	VALOR JÁ DEPRECIADO	VALOR JÁ PONDERADO	AVALIAÇÃO 100% VALOR FINAL
37	R\$ 408.549,97	R\$ 428.731,80	404.444,44	R\$ 407.295,21	R\$ 407.295,21

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DA AVALIAÇÃO	
VALOR PORCENTAGEM EXECUÇÃO	VALOR TOTAL APURADO
100%	R\$407.295,21

14.4. De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Itapicuru, 369 – Sala nº 1501 – 15º andar – Condomínio Perdizes Trade Center – Perdizes - São Paulo – SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

15. CONCLUSÃO

15.1. Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda de 100% do imóvel desse Laudo de Avaliação Mercadológica, já considerado depreciação na porcentagem de 5,0%, segundo tabela de depreciação Ross-Heidecke, referente ao tempo de vida útil e estado de conservação (item 13.9.4.), análise por Inferência Estatística (item 13.4) e valoração e depreciação KY quanto a fatores de ponderação positiva e negativa (item 13.11.1), **representa nesta data, o valor arredondado de mercado de R\$ 407.000,00** (quatrocentos e sete mil reais). Considerando 100% da propriedade.

15.2. Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

15.3. Tabela conclusiva:

VALOR POR M ²	ÁREA M ²	VALOR HOMOGENEI- ZADO	INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	DEPRECIAÇÃO	PONDERAÇÃO	CONCLUSÃO
R\$ 11.007,98	37	R\$ 408.549,97	R\$ 428.731,80	R\$ 21.436,59	R\$ 407.295,21	R\$ 407.295,21

16. ASSINATURA / SELO CERTIFICADOR



Selo Digital Certificador Federal **COFECI nº 084805**

São Paulo, 01 de novembro de 2024

WAGNER GABASSI

CRECISP nº 165.387

CNAI Nº 20.350

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 e R10 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

18.1. WAGNER GABASSI

CRECISP 165387CNAI 20350

Dados Pessoais:

CPF: 100.672.178-93

Endereço: Rua Ricardo Martinez Lourente, 33

Bairro: Jurubatuba - Santo Amaro

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone: (11) 98986-8050

E-mail: peritogabassi@gmail.com

Diplomas, especialidades e currículo resumido, podem ser verificados e comprovados pelo Site:

<https://gabassiimoveis.com.br>

QR Code



TJSP no link: <https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>

18.2. Formação Diplomas Habilitações:

- Técnico em Transações Imobiliárias
- Corretor de imóveis registro CRECISP 165.387
- Curso Perito Judicial CRECISP
- Avaliador imobiliário PROECCI – CRECI
- Inscrição no CNAI nº 20.350 - Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários
- Gestor Imobiliário - Universidade Estácio (Concluído em 2020)
- Direito FMU: Faculdades Metropolitanas Unidas (incompleto 6º semestre)
- Nomeado como Membro do Conselho Regional CRECI
- Curso Documentação Imobiliária
- Curso Coaching Profissional
- Curso Avaliações Imobiliárias por Inferência Estatística
- Credenciado imobiliário habilitado da Caixa Econômica Federal

18.3. Experiências no âmbito Judicial:

Nomeações como Perito Judicial:

- 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 6ª Vara Cível Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP
- 7ª, 10ª Vara Família Fórum Santo Amaro - Nações Unidas - SP
- 18ª, 29ª Vara Cível Fórum João Mendes
- 1ª Vara Cível Fórum Jabaquara

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- 4º Vara Cível Fórum de Itapecerica da serra
- 1º Vara Cível de Peruíbe
- 3º Vara Cível de Praia Grande
- 1º Vara Cível de Cubatão
- 1º Vara Cível Fórum de Santo André
- 2º Vara Família de Sorocaba
- 1º Vara Cível de São Roque
- 2º Vara Família de São Bernardo do Campo
- 1ª Vara Cível Fórum Embu das Artes

18.4. Wagner Gabassi, Corretor e Perito Avaliador Imobiliário, brasileiro, 56 anos, casado desde 1990, 02 filhos universitários, residente e domiciliado no bairro de Interlagos – SP. Mais de 23 anos exercendo atividades na área comercial e empresarial.

18.5. Informações Complementares:

Perito Avaliador de Prédios Públicos.

- Mais de 13.600 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Fórum do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- Por solicitação do Tribunal Regional do Trabalho 2ª Região, mais de 9.800 m² em Prédios Públicos avaliados de utilização do Fórum da Zona Sul -SP.
- Avaliador conveniado perante Órgãos Públicos, Tribunais, Ministério Público Estadual, Federal, Autarquias e Prefeituras.

18.6. Atuante pela Justiça Gratuita - Defensoria Pública.

- Corretor associado imobiliária Lopes 2013 - 2015 - 1º no Ranking vendas.
- Corretor associado imobiliária Fernandez Mera 2015 – 2017.
- Avaliador imobiliário no setor privado.



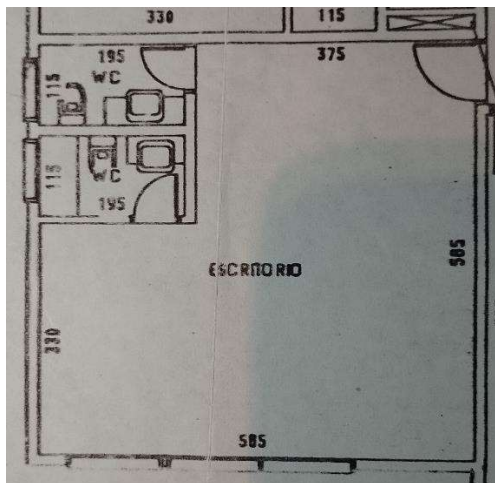
19.1. Matrícula Nº 82.245 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

19.2. DOCUMENTOS

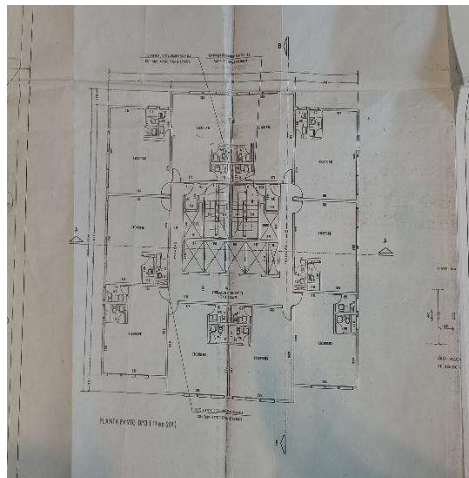
54

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Planta – Sala nº 1501



Planta – 15º Pavimento



Termo de Vistoria

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL
CONFORME LEI Nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI Nº 1966/2007, ATO NORMATIVO Nº 001/2011

Objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel localizado à Rua (Rua) Guarapiranga, nº 363, Bairro Pinheiros, CEP 05508-000, na cidade de São Paulo - SP.

Proprietário (a) Wagner Gabassi
Vistoria feita por Wagner Gabassi
Acompanhante (a) Wagner Gabassi CPF: 000.000.000-00

A presente Vistoria é parte integrante do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado entre o(a) Proprietário e o Técnico. Qualquer restrição ao presente Parecer deverá ser comunicada ao Técnico por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO Nº 3-63-10/2024

Nome do Proprietário: Wagner Gabassi
Endereço do Proprietário: Guarapiranga, 363, Pinheiros, São Paulo, SP
CNPJ: 000.000.000-00
Bairro: Pinheiros
Município: São Paulo Telefone: 11 98986-8050

Tipo de imóvel: Residencial
Terreno (lote): Área de terreno
Terreno (gleba): Casa
Terreno Corporativo: Terreno (lote)

Agendamento no qual o imóvel está inscrito:
☒ Condomínio de casas ☐ Condomínio habitacional (casas e prédios)
☐ Conjunto de unidades comerciais ☐ Condomínio de apartamentos
☐ Condomínio de Casas, Sobrados ou Similares ☐ Outro (especificar): Condomínio de apartamentos

Uso do imóvel: Residencial
☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Institucional

Idade e vida útil do imóvel:
Idade (anos): 10
Vida útil estimada (anos): 20

Pré-Vistoria de reconhecimento:
Local: Guarapiranga, 363, Pinheiros, São Paulo, SP
Nome: Wagner Gabassi
E-mail: wagner.gabassi@gmail.com Tel: 11 98986-8050 Data: 10/10/2024

Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 10 de outubro de 2024.

Acompanhante (a/s): Wagner Gabassi
Vistoriador (a/s): Wagner Gabassi

PTAM - WG-B-10/2024
CRECISP 105.387-F CNAI 20.350

Termo de Vistoria

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL
CONFORME LEI Nº 6.530/78, RESOLUÇÃO COFECI Nº 1966/2007, ATO NORMATIVO Nº 001/2011

Matrícula do imóvel: 000.000.000-00
Número de matrícula: 000.000.000-00
Cartório de Registro: 000.000.000-00

Áreas do imóvel:
Área construída: 000.000.000-00
Área total: 000.000.000-00
Área de uso comum: 000.000.000-00

Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:
☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico
☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico
☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico ☒ Saneamento básico

Padrão construtivo:
☒ Simples ☐ Médio ☐ Superior ☐ Luxo

Estado de conservação:
☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

Entre nova e regular: ☒ Entre regular e ruínas ☐ Entre ruínas e ruínas

Nº de pavimentos: 000.000.000-00
Apartamentos por andar: 000.000.000-00
Andar do imóvel avaliado: 000.000.000-00

Estacionamento: ☒ Sim ☐ Não
Capacidade: 000.000.000-00
Estacionamento descoberto: ☒ Sim ☐ Não

Área comum:
☒ Restaurante ☐ Academia ☐ Churrasqueira ☐ Praça Área Verde ☐ Espaço para eventos

Propriedade: ☒ Simples ☐ Complexa

Uso do imóvel: ☒ Proprietário ☐ Locatário ☐ Empreendedor

Área privativa:
☒ Sala comum ☐ Área de serviço ☐ Póss elevado ☐ Póss elevado ☐ Póss elevado
☒ Sala de jantar ☐ Cozinha ☐ Cozinha ☐ Cozinha ☐ Cozinha
☒ Banheiro PNE ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro
☒ Banheiro Masculino ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro
☒ Banheiro Feminino ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro ☐ Banheiro
☒ Sala de estar ☐ Sala de estar ☐ Sala de estar ☐ Sala de estar
☒ Sala de jantar ☐ Sala de jantar ☐ Sala de jantar ☐ Sala de jantar
☒ Sala de jantar ☐ Sala de jantar ☐ Sala de jantar ☐ Sala de jantar

Elementos Estruturais:
☒ Pilares ☐ Vigas ☐ Vigas ☐ Vigas ☐ Vigas
☒ Pilares ☐ Vigas ☐ Vigas ☐ Vigas
☒ Pilares ☐ Vigas ☐ Vigas ☐ Vigas

Período da vistoria: 10/10/2024 - 10/10/2024 - 10/10/2024
Acompanhante (a/s): Wagner Gabassi
Vistoriador (a/s): Wagner Gabassi

PTAM - WG-B-10/2024
CRECISP 105.387-F CNAI 20.350

**AO JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

PROCESSO: N° 1046045-54.2014.8.26.0002
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS
REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDO: JULIANO EDUARDO DE MELO - ME E OUTRO

WAGNER GABASSI, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento à intimação, prestar esclarecimentos sobre as petições às fls. 689/691 e 706/708 dos Autos.

ESCLARECIMENTOS:

O perito foi intimado para esclarecer o valor da nua propriedade referente ao imóvel avaliado no laudo pericial. O laudo pericial apresentado, concluiu que o valor total da propriedade (100%) é de R\$ 407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais).

FUNDAMENTAÇÕES QUANTO A NUA PROPRIEDADE E USUFRUTO:

NUA-PROPRIEDADE

- Ao nu-proprietário irá caber a propriedade despida de usufruto, ou seja, para esta parte do acordo irá restar apenas a perspectiva de propriedade, à qual poderá ser consolidada somente por meio de morte ou renúncia do usufruto, além de poder contar, também, com o fim do prazo determinado.
- Diante das regras estabelecidas, a morte do usufrutuário é o limite máximo de duração de um usufruto. Dessa maneira, o direito também pode ter um prazo estipulado diante da Justiça. Caso o usufrutuário morra antes do término do período que foi estabelecido, o direito de usufruto será extinguido,



onde a posse poderá ser transmitida integralmente para o nu-proprietário.

- O nu-proprietário, que detém a nua propriedade, poderá sim vendê-lo. No entanto, o que será efetivamente alienado será tão somente a nu-propriedade, ou seja, o domínio do imóvel, tendo o adquirente que respeitar o direito de usufruto da pessoa que detém a posse do mesmo.

USUFRUTUÁRIO VENDA DA PROPRIEDADE

- O usufrutuário, a pessoa que tem direito ao usufruto de um imóvel, não pode vendê-lo. Isso porque o direito de usufruto apenas permite que se more, alugue ou empreste a propriedade nos termos da lei. Tal situação se deve ao fato de que o usufrutuário não é o proprietário da casa, apartamento ou terreno. Sendo assim, a venda apenas é permitida quando realizada pelo proprietário.
- Outra característica importante do usufruto é a temporalidade. Como esse direito é pessoal e intransferível, caso aquele que usufrui morra, seus filhos e descendentes não podem gozar do bem.

DOS DIREITOS DO NU-PROPRIETÁRIO

- A nua-propriedade é aquela cujo direito de usufruto está suspenso. Ou seja, o nu-proprietário tem direito sobre o bem e pode vendê-lo, mas, ao comprador resta apenas a perspectiva de propriedade. Isso significa que ela só será consolidada após a morte do usufrutuário ou renúncia do usufruto. Outra possibilidade é o fim do prazo determinado pela Justiça.
- Diante dessas informações, podemos afirmar que a **diferença entre usufrutuário e nu-proprietário** é que enquanto o primeiro pode gozar do bem sem ser o proprietário, o segundo ocupa uma posição inversa. Ele é proprietário, mas não pode usufruir do imóvel.
- É possível a penhora, com a ressalva de que quem adquirir o imóvel, em eventual hasta pública, terá que respeitar o direito do usufrutuário. Em outras

palavras, a compra da nua propriedade não permite ao comprador morar no imóvel, alugá-lo, ou exercer o direito de posse do bem, que será do usufrutuário, até que o usufruto seja extinto. Neste caso, o que está em questão é a nua-propriedade do bem. Isso significa que o comprador terá direito à propriedade, mas o usufruto, a posse, é de outra pessoa. Para mudar a situação, apenas com a morte do usufrutuário ou caso ele autorize o encerramento do usufruto.

VALOR DA NUA-PROPRIEDADE

- Quando houver a transmissão da **nua-propriedade**, haverá recolhimento de ITBI incidente sobre **2/3** do valor venal do imóvel e, em seguida, quando houver a constituição do **usufruto**, de forma não onerosa, haverá o recolhimento de ITCMD incidente sobre **1/3** do valor venal do imóvel.
- A lei paulista que regulamenta o imposto de transmissão causa mortis e doação - ITCMD, Lei n°. 10.705/2000, Capítulo IV da Base de Cálculo, Artigo 9, estabelece que o **usufruto corresponde a 1/3 (um terço)**, e a **nua propriedade corresponde a 2/3 (dois terços)**, do valor do bem.

Fonte:

Link: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2000/lei-10705-28.12.2000.html>

CAPÍTULO IV da Base de Cálculo

Artigo 9º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido, expresso em moeda nacional ou em UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo).

§ 1º - Para os fins de que trata esta lei, considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação.

§ 2º - Nos casos a seguir, a base de cálculo é equivalente a:

1. 1/3 (um terço) do valor do bem, na transmissão não onerosa do domínio útil;

2. 2/3 (dois terços) do valor do bem, na transmissão não onerosa do domínio direto;

3. 1/3 (um terço) do valor do bem, na instituição do usufruto, por ato não oneroso;

4. 2/3 (dois terços) do valor do bem, na transmissão não onerosa da **nua-propriedade**.

§ 3º - Na hipótese de sucessivas doações entre os mesmos doador e donatário, serão consideradas todas as transmissões realizadas a esse título, dentro de cada ano civil, devendo o imposto ser recalculado a cada nova doação, adicionando-se à base de cálculo os valores dos bens anteriormente transmitidos e deduzindo-se os valores dos impostos já recolhidos. (NR)

- § 3º acrescentado pela Lei nº 10.992, de 21/12/2001, com efeitos a partir de 01/01/2002.

§ 4º - Para a apuração da base de cálculo poderá ser exigida a apresentação de declaração, conforme dispuser o regulamento. (NR)

- § 4º acrescentado pela Lei nº 10.992, de 21/12/2001, com efeitos a partir de 01/01/2002.

Artigo 10 - O valor do bem ou direito na transmissão "causa mortis" é o atribuído na avaliação judicial e homologado pelo Juiz.

§ 1º - Se não couber ou for prescindível a avaliação, o valor será o declarado pelo inventariante, desde que haja expressa anuência da Fazenda, observadas as disposições do artigo 9º, ou o proposto por esta e aceito pelos herdeiros, seguido, em ambos os casos, da homologação judicial.

§ 2º - Na hipótese de avaliação judicial ou administrativa, será considerado o valor do bem ou direito na data da sua realização.

§ 3º - As disposições deste artigo aplicam-se, no que couber, às demais partilhas ou divisões de bens sujeitas a processo judicial das quais resultem atos tributáveis.

Artigo 11 - Não concordando a Fazenda com valor declarado ou atribuído a bem ou direito do espólio, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo, para fins de lançamento e notificação do contribuinte, que poderá impugná-lo.

§ 1º - Fica assegurado ao interessado o direito de requerer avaliação judicial, incumbindo-lhe, neste caso, o pagamento das despesas.

§ 2º - As disposições deste artigo aplicam-se, no que couber, às demais partilhas ou divisões de bens sujeitas a processo judicial das quais resultem atos tributáveis.

Artigo 12 - No cálculo do imposto, não serão abatidas quaisquer dívidas que onerem o bem transmitido, nem as do espólio.

Artigo 13 - No caso de imóvel, o valor da base de cálculo não será inferior:

I - em se tratando de imóvel urbano ou direito a ele relativo, ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Teritorial Urbana - IPTU;

II - em se tratando de imóvel rural ou direito a ele relativo, ao valor total do imóvel declarado pelo contribuinte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Teritorial Rural - ITR.

Artigo 14 - No caso de bem móvel ou direito não abrangido pelo disposto nos artigos 9º, 10 e 13, a base de cálculo é o valor corrente de mercado do bem, título, crédito ou direito, na data da transmissão ou do ato



VALOR APURADO NO LAUDO 100% DA PROPRIEDADE

QUADRO FINAL RESUMO DOS VALORES					VENDA
AU M²	VALOR HOMOGENEIZADO	VALOR DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	VALOR JÁ DEPRECIADO	VALOR JÁ PONDERADO	AVALIAÇÃO CONCLUSÃO 100% VALOR FINAL ARREDONDADO
37	R\$ 408.549,97	R\$ 428.731,80	404.444,44	R\$ 407.295,21	R\$ 407.000.00

CÁLCULO DO VALOR DA NUA PROPRIEDADE

Sobre o imóvel descrito na Matrícula nº 82.245 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, portanto considerando a Nua Propriedade equivalente a 2/3 do Valor Final do Imóvel, resulta no seguinte cálculo:

$$NP = (R\$ 407.000,00 / 3) \times 2 = R\$ 271.333,33$$

$$NP = 407.000,00 / 3 = 135.666,67$$

$$NP = 135.666,67 \times 2 = 271.333,33$$

$$NP = 271.333,33$$

• CONCLUSÃO DOS ESCLARECIMENTOS:

VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE APURADO NO LAUDO 100%	USUFRUTO 1/3 OU 33,3333%	NUA PROPRIEDADE 2/3 OU 66,6666%
407.000,00	R\$ 135.666,67	R\$ 271.333,33

QUADRO RESUMO	
VALOR TOTAL APURADO NO LAUDO 100%	VALOR DA NUA PROPRIEDADE 66,6666%
R\$	R\$
407.000,00	271.333,33

CONCLUSÃO:

Diante das informações apresentadas e dos cálculos realizados com base no laudo pericial e na legislação aplicável, conclui-se que:

1. O valor total correspondente ao percentual penhorado **100% da propriedade**, fls. 213 dos autos, conforme apresentado na conclusão do laudo pericial às fls. 680 dos autos é de **R\$ 407.000,00** (quatrocentos e sete mil reais).
2. O valor correspondente ao **usufruto, 1/3 ou 33,3333%** é de **R\$ 135.666,67** (cento e trinta e cinco mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).
3. Considerando a **Nua Propriedade** equivalente a **2/3 ou 66,6666%** do Valor Final da avaliação do Imóvel, o valor correspondente a nua propriedade é de **R\$ 271.333,33** (duzentos e setenta e um mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

Agradeço desde já a atenção dispensada por Vossa Excelência e reafirmo meu compromisso com os trabalhos em questão.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, SP, 10 de fevereiro de 2025.

Wagner Gabassi
Perito Judicial/Conciliador
CRECISP 165.387 / CNAI 20.350