

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.**

PROCESSO Nº 1017980-05.2021.8.26.0002

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* CONDOMÍNIO SHOPPING MARAJOARA.
Reqdo: ROBERTO FRANCISCO KRAEMER E OUTRO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 18
V. CONCLUSÃO	PÁG. 19
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 20

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação da LOJA nº E-6, do tipo “A”, localizada no pavimento superior do SHOPPING MARAJOARA, situado à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765 – Vila Sofia – São Paulo/SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será a LOJA nº E-6, do tipo “A”, localizada no pavimento superior do SHOPPING MARAJOARA, situado à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765 – Vila Sofia – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, na **9ª Zona** Comercial Padrão Superior das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 -ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZC – Zona Centralidade.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: LOJA nº E-6, do tipo “A”, localizada no pavimento superior do SHOPPING MARAJOARA, situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765, Avenida Sargento Lourival Alves de Souza, nº 65, e Rua Sócrates, 29º subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 47,20 m², e a área comum de 140,56 m², perfazendo a área total de 187,76 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,3688% no terreno condominial.

CONTRIBUINTE: 090.463.0050-1 (área maior).

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

11 CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

249.997

1

São Paulo, 21 de agosto de 1992

IMÓVEL: LOJA nº E-6, do tipo "A", localizada no pavimento superior do SHOPPING MARAJOARA, situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765, Avenida Sargento Lourival Alves de Souza, nº 65, e Rua Sócrates, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 47,20m², e a área comum de 140,56m², perfazendo a área total de 187,76m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,3688% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 116.135.

Contribuinte: 090.463.0050-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA: GRAZIANI GARCIA COMÉRCIO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CGC nº 56.277.486/0001-64, com sede na Avenida Deputado Rubens Granja, nº 451, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/116.135 - deste Registro.

OSVALDO MARCHI, Oficial Público

Av.1/249.997: Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.

Data da matrícula.

OSVALDO MARCHI, Oficial Público

EM BRANCO

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

R. Nelson Garcia da Oliveira nº 754 - Vila São João - São Paulo - SP - CEP 06724-140 - Tel.: (11) 3105-3414

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O “SHOPPING MARAJOARA” encontra-se edificado em um terreno com área de 5.736,00 m².

II.4.2 - DA UNIDADE AUTONOMA

Área:

Área Privativa: 47,20 m².

-Conservação: Regular (c)

-Idade aparente: 30 anos.

****O prédio comercial onde se encontra o “Shopping Marajoara”, foi adaptado para outro tipo de atividade comercial, razão pela qual no local não se encontram as divisórias para as determinadas lojas, conforme será demonstrado no relatório fotográfico a seguir:***

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da área externa.



FOTO 03

Vista da fachada de outro ângulo.



FOTO 04

Vista da área externa.



FOTO 05

Vista da área externa.



FOTO 06

Vista da garagem.



FOTO 07

Vista do hall de entrada.



FOTO 08

Vista do hall de entrada.



FOTO 09

Vista da área de circulação.



FOTO 10

Vista do pavimento térreo.



FOTO 11

Vista do pavimento térreo.



FOTO 12

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 13

Vista do pavimento superior.



FOTO 14

Vista da área circulação.



FOTO 15

Vista da área de circulação.



FOTO 16

Vista da área de circulação.



FOTO 17

Vista da área de circulação.



FOTO 18

Vista interna.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Valor Unitário = 6.179,42/m²

Área privativa = 47,20m²

Fórmula para a determinação do valor do imóvel:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 47,20\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.179,42/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 291.668,62$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço da LOJA nº E-6, do tipo “A”, localizada no pavimento superior do “SHOPPING MARAJOARA”, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)** para julho de 2022.

O Valor da LOJA nº E-6, do tipo “A”, localizada no pavimento superior do SHOPPING MARAJOARA, foi calculado em:

R\$ 292.000,00
(duzentos e noventa e dois mil reais)

Válido para julho de 2.022.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 20 (vinte) folhas, vindo esta última datada e assinada .

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/07/2022
SETOR : 087 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 2.461,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ADOLFO PINHEIRO NÚMERO : 1001
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 990,00 TESTADA - (cf) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior s/ elev. COEF. PADRÃO : 2,046 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 520,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 520,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TOP SHOW IMÓVEIS
CONTATO : REF: SLCL03 TELEFONE : (11)-999388400
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -698,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.653,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.261,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.694,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7736
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/07/2022
SETOR : 088 QUADRA : 258 ÍNDICE DO LOCAL : 1.418,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA NÚMERO : 627
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 360,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,206 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,655 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 600,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 600,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FRONT IMOBILIARIA
CONTATO : REF: 112736 TELEFONE : (11)-30904290
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	26,45	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	22,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.888,90
PADRÃO Fp :	2.089,55	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.5704
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 10:11 , sob o número WSTA22704948089
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017980-05.2021.8.26.0002 e código 10E9D890.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 3											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/07/2022						
SETOR : 090		QUADRA : 094		ÍNDICE DO LOCAL : 1.129,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA					NÚMERO : 1117						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA											
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		750,00		TESTADA - (cf) m :		15,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		2,286		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular					
COEF. DEP. (k) :		0,875		IDADE : 15 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.:		0	
								VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		152,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
								TOTAL M² :		152,00	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.275.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		JARDIM DO GOLF IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: AC0030								TELEFONE : (11)-943219191	
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		453,36		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		7.549,34	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.483,98		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		5.884,65	
PADRÃO Fp :		-634,07		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,7795	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO													
DADOS DA FICHA 4													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/07/2022								
SETOR : 090		QUADRA : 094		ÍNDICE DO LOCAL : 1.129,00		CHAVE GEOGRÁFICA :							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO													
ENDEREÇO : AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA					NÚMERO : 1117								
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP								
CEP :		UF : SP											
DADOS DA REGIÃO													
MELHORAMENTOS :													
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO													
ÁREA (Ar) M²:		750,00		TESTADA - (cf) m :		15,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		50,00			
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não			
TOPOGRAFIA :		plano											
CONSISTÊNCIA :		seco											
DADOS DO APARTAMENTO													
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :							
CARACTERÍSTICAS													
PADRÃO : escritório superior c/ elev.				COEF. PADRÃO :		2,286		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples					
COEF. DEP. (k) :		0,753		IDADE : 15 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00			
								VAGAS COB.:		0			
								VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES													
A. PRIVATIVA M²:		442,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00			
								TOTAL M² :		442,00			
FATORES ADICIONAIS													
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00			
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO													
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 2.544.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00							
IMOBILIÁRIA :		SKY REALTH											
CONTATO :		REF: 15645				TELEFONE : (11)-55234909							
OBSERVAÇÃO :													
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO													
FATORES NORMA IBAPE/SP			FATORES ADICIONAIS			VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :			311,08		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :			5.180,09	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :			-511,82		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :			4.544,28	
PADRÃO Fp :			-435,07		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :			0,8773	
VAGAS			0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00						
					FT ADICIONAL 05 :		0,00						
					FT ADICIONAL 06 :		0,00						

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 5											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/07/2022						
SETOR : 121		QUADRA : 096		ÍNDICE DO LOCAL : 822,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA					NÚMERO : 4401						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		405,00		TESTADA - (cf) m :		12,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		33,75	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório médio s/ elev.				COEF. PADRÃO :		1,656		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,687		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.:		0	
								VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		405,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
								TOTAL M² :		405,00	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		THE PLACE IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: SC0167									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-23662467									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP				FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :		943,07		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.000,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-188,65		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		7.884,85	
PADRÃO Fp :		1.130,43		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,3141	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

ANEXO II
Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

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

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

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

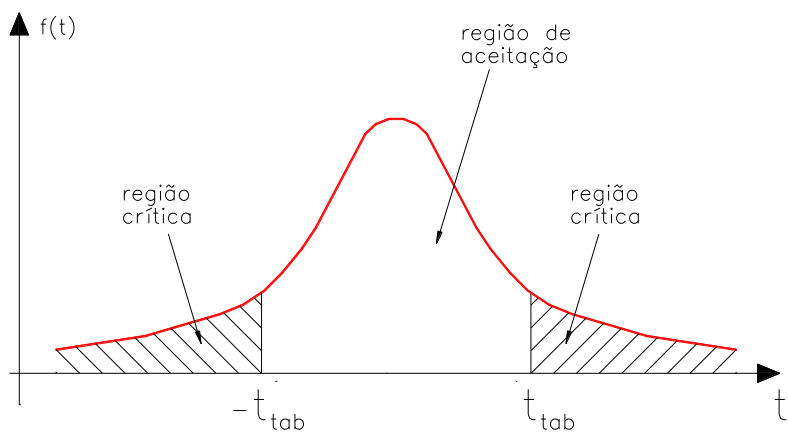
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-

Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

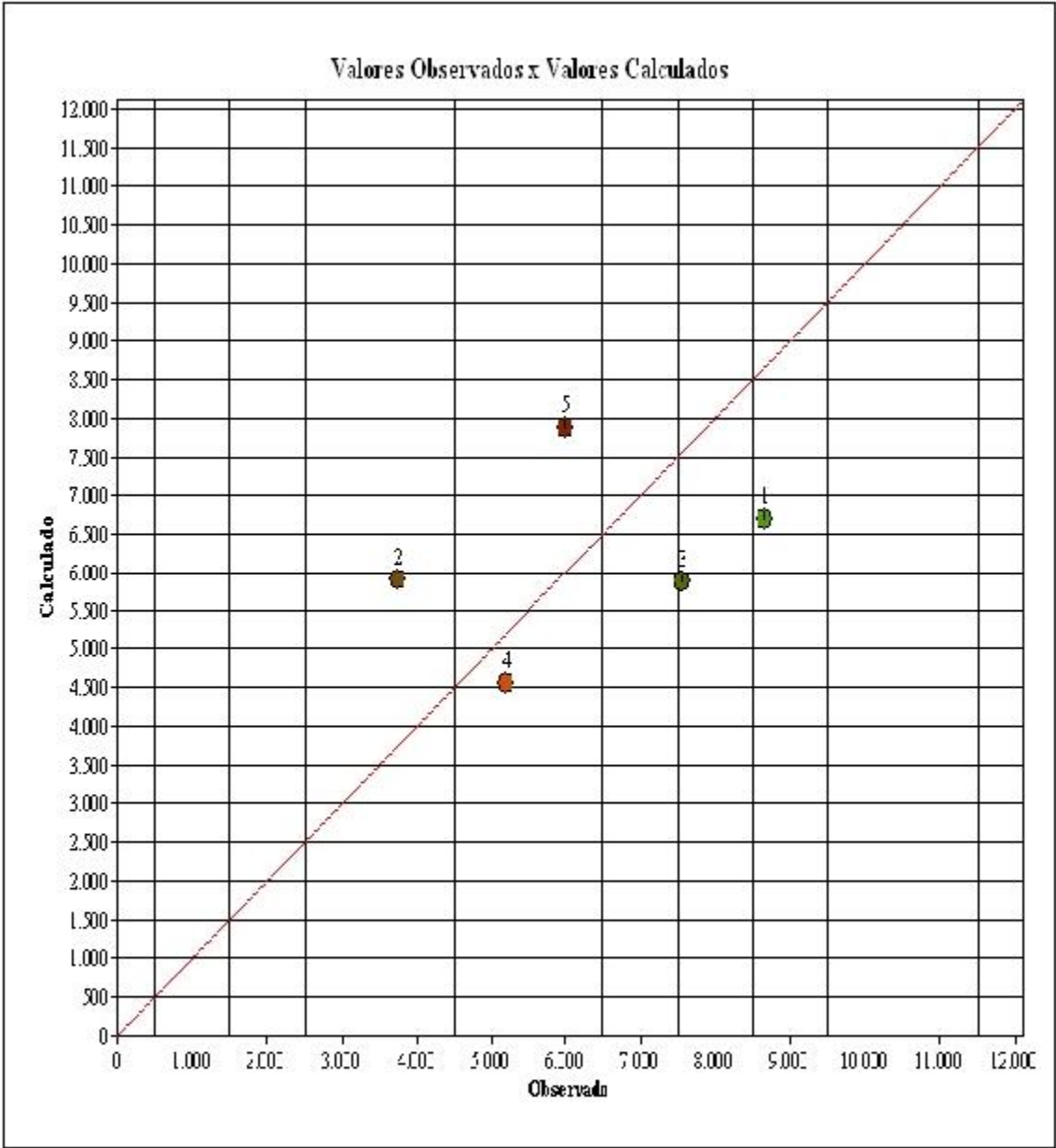
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 AVENIDA ADOLFO PINHEIRO ,1001	8.653,85	6.694,41	0,7736
☒	2 AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA ,627	3.750,00	5.888,90	1,5704
☒	3 AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA ,1117	7.549,34	5.884,65	0,7795
☒	4 AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA ,1117	5.180,09	4.544,28	0,8773
☒	5 AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARA ,4401	6.000,00	7.884,85	1,3141

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de julho/2022**;
- LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.653,85	6.694,41
2	3.750,00	5.888,90
3	7.549,34	5.884,65
4	5.180,09	4.544,28
5	6.000,00	7.884,85



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1017980 DATA: 07/07/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.468,00
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	escritório superior s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.226,66
Desvio Padrão : 1.931,40
- 30% : 4.358,66
+ 30% : 8.094,65

Coefficiente de Variação : 31,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.179,42
Desvio Padrão : 1.226,65
- 30% : 4.325,59
+ 30% : 8.033,24

Coefficiente de Variação : 19,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.179,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.179,42000

VALOR TOTAL (R\$): 291.668,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.338,46

INTERVALO MÁXIMO : 7.020,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.338,45

INTERVALO MÁXIMO : 7.020,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III