

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

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

PROCESSO Nº: 0003771-28.1997.8.26.0604

Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA. (MASSA FALIDA)

Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh, perito judicial honrosamente nomeado nos Autos em epígrafe, tendo procedido à elaboração do laudo de avaliação referente ao imóvel matriculado sob nº 14.604 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP , vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a apresentar seu trabalho e solicitar a fixação dos honorários conforme os cálculos apresentados adiante.

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

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 2 de 32

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 1061º andar

São Paulo/SP CEP: 01319-907

(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.

secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47

Santos/SP CEP: 11045-540

coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro

das novidades: www.ibape-sp.org.br

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

N. termos,

P. deferimento,

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

Itatiba, 30 de Abril de 2020

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 3 de 32

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

PROCESSO Nº: 0003771-28.1997.8.26.0604

Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA. (MASSA FALIDA)

Laudo de avaliação de imóvel

Março 2020

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

PROCESSO Nº: 0003771-28.1997.8.26.0604

Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA. (MASSA FALIDA)

SUMÁRIO

Laudo de avaliação de imóvel comercial constituído por terreno com área de 1.083,00 m², situado à Avenida Júlia de Vasconcelos Bufarah, 603 - Centro, Sumaré - SP, com matrícula nº 14.604 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP, de propriedade de Vanderlei Gigo.

Área do terreno : 1.083,00 m²

Área construída : N / C

**Valor total : R\$ 1.675.000,00 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil reais),
em Março de 2020**

Data da vistoria : 23.10.2019

Mês de referencia : Março 2020

Laudo de avaliação de imóvel

Índice

1.	Generalidades
1.1.	Introdução
1.2.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
2.	Vistoria
2.1.	Caracterização da região
2.2.	Caracterização do imóvel
2.3.	Benfeitorias
3.	Pesquisa
3.1.	Metodologia adotada
3.2.	Tratamento por fatores
3.3.	Diagnóstico do mercado
3.4.	Pesquisa de elementos
4.	Avaliação do imóvel
4.1.	Valor do terreno
4.2.	Valor total do imóvel
5.	Documentação fotográfica
6.	Encerramento

1. Generalidades

1.1. O conceito de valor

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

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

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

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

1.1. O conceito de valor (continuação)

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

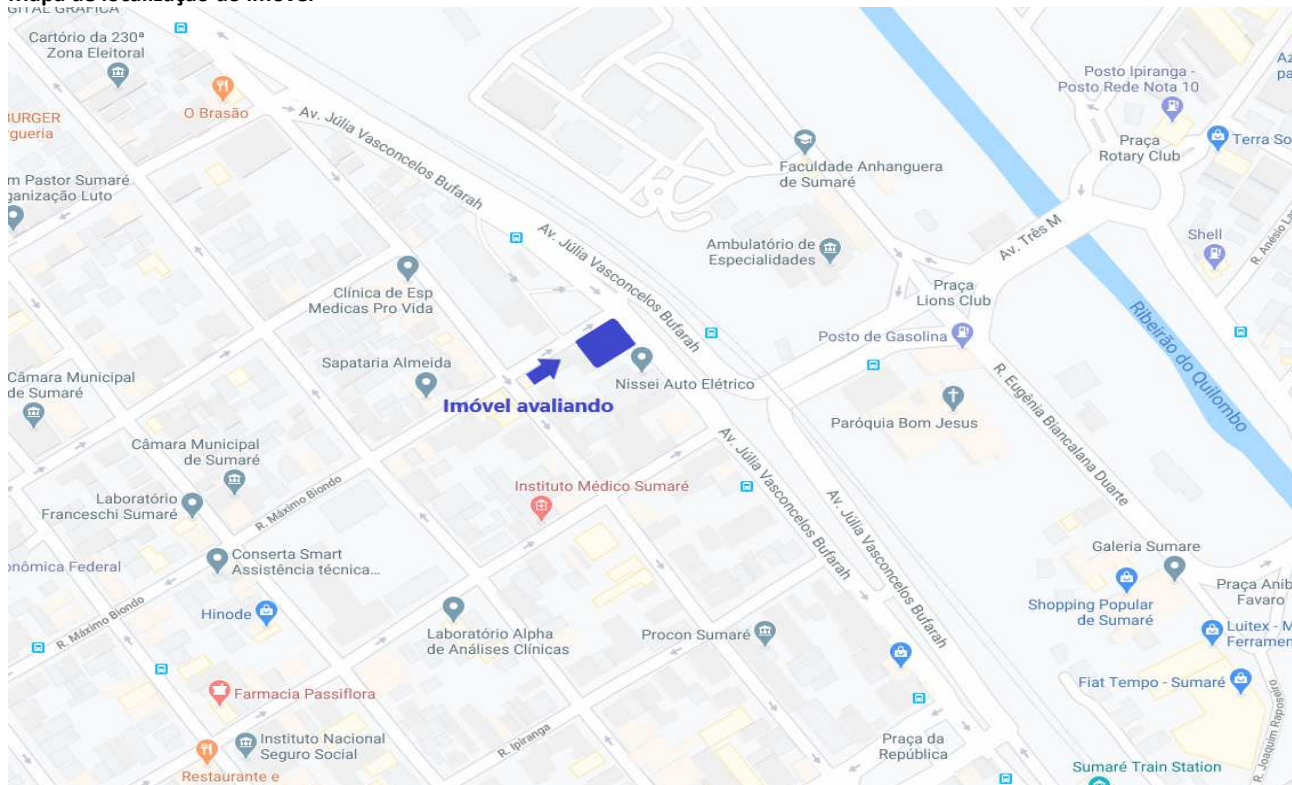
Portanto, a determinação do valor de uma propriedade é o processo e o resultado da aferição específica de um ou mais fatores econômicos, numa tentativa de responder as perguntas sobre seu valor, sua utilidade ou conformação e possibilidades de venda, definidos em relação à propriedade descrita em determinada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

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

1. 2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O presente laudo trata da avaliação de imóvel comercial urbano situado na Avenida Júlia de Vasconcelos Bufarah, 603, Centro, em Sumaré, São Paulo, de propriedade do Sr. Vanderlei Gigo, sócio da GIGO & CIA. LTDA - MASSA FALIDA. O escopo do trabalho foi determinar o atual valor de mercado do imóvel arrecadado conforme Auto de Arrecadação de Bens Imóveis de 17.02.2016, às fls. 5424/5425, matriculado sob nº 14.604 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré e inscrito como contribuinte do IPTU sob nº 1.016.0048.024-4. A vistoria da propriedade foi realizada 23.10.2019, com a presença da Dra. Vanessa Freitas, advogada da falida.

Mapa de localização do imóvel



Google Maps © 2020

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

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

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

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

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

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

2. Vistoria

2.1. Caracterização da região

O imóvel avaliando localiza-se na área central de Sumaré. A região é classificada pelo Plano Diretor de Sumaré como ZM – ZONA MISTA, segundo classificação apresentada pelo Mapa de Zoneamento da página seguinte, onde é possível a instalação de comércio em geral, escritórios, autarquias públicas, prestadoras de serviços, atividades diversas e até mesmo residências. A região onde se localiza o imóvel avaliando é atravessada pela linha ferroviária que corta o município de Sumaré.

Frente do imóvel avaliando para a Rua Máximo Biondo



A região tem topografia plana e, por ser central, está urbanizada com ruas arborizadas e pavimentadas, com guias, sarjetas e calçamento, redes de energia elétrica e telefonia fixa, além dos serviços públicos de iluminação e redes de água, esgoto e coletora de águas pluviais. A região onde se situa o imóvel avaliando é servida por linhas regulares de transporte coletivo municipal e intermunicipal, coleta de lixo, acesso à *internet* e telefonia móvel.

2.1. Caracterização da região (continuação)

Excerto do mapa de zoneamento da região



04

Mapa Geral

Legenda

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

Mapa Zoneamento

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

Folha
04/21

2.2. Caracterização do imóvel

Conforme excerto da certidão apresentado na página seguinte, o imóvel avaliando situa-se à Av. Júlia Vasconcelos Bufarah, 603, sendo constituído pelo Lote 024 (vinte e quatro) da Quadra B, do loteamento Anauat Attallah, no Centro de Sumaré. A Quadra B é formada pelas ruas Máximo Biondo, Antonio Jorge Chebab, João Francisco Ramos e Avenida Júlia Vasconcellos Bufarah conforme apresentado abaixo. O terreno em formato quadrangular tem área de 1.083,00 m² descrita na matrícula nº 14.604, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré (às fls. 4284 dos Autos), como destacado na imagem.

Vista aérea do imóvel avaliando



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

O terreno de esquina está perfeitamente delimitado na totalidade do seu perímetro por alambrados e paredes dos imóveis vizinhos. O local além de possuir topografia plana, tem solo seco e firme. Como já mencionado, dispõe das facilidades urbanas da área central de Sumaré como calçamento e vias asfaltadas, iluminação pública, redes de energia elétrica, de telefonia fixa e celular, de abastecimento de água e coletora de esgoto, assim como acesso à *internet* e transporte coletivo no local, inclusive com terminal de ônibus urbano na esquina defronte ao imóvel avaliando.

2.2. Caracterização do imóvel (continuação)



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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 935 / 2017

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

DADOS DO IMÓVEL**Código do Contribuinte:** 1.016.0048.024-4 **Seqüência:** 3032**Lote:** 024 **Quadra:** B **Loteamento:** ANAUAT ATTALLAH**Proprietário:** VANDERLEI GIGO**Compromissário:****Logradouro:** Av. - JULIA DE VASC. BUFARAH , 603 - ANAUAT ATTALLAH

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 389.660,29	1.083,00 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 85.621,39	94,80 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 83.589,24	370,20 m²

VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 558.870,92	(BASE CÁLCULO)
--------------------	----------------	----------------

Certidão requerida por:**Processo:**

Sumaré, 9 de Fevereiro de 2017.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
09/02/2017			60 dias

2.2. Caracterização do imóvel (continuação)**SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

. **área do terreno:** a matrícula nº 14.604 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré registra a área total de a 1.083,00 m² para o terreno avaliando, conforme excerto abaixo. Entretanto, por oportuno, cabe destacar que, a despeito da matrícula do imóvel mencionar que o mesmo se trata do lote nº 23 (abaixo), na Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura de Sumaré apresentada na página anterior, o mesmo é identificado como sendo Lote 024.

REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ	
MATRÍCULA 14.604	FOLHA 01
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 23 da quadra B, quarteirão 48, do Cadastro Municipal, do loteamento "Anuete Atallah", situa do nesta Comarca de Sumaré-SP., medindo 21 ms de frente para a Av. Júlia de Vasconcellos Bufarah, mede 14,14 ms no arco da esquina, mede 35,99 ms de um lado onde confina com a rua Máximo Biondo; mede 36,42 ms do lado que confronta com uma viela sanitária e lote 15, mede finalmente 30 ms na linha dos fundos, onde confina com quem de direita, com a área de 1.083 ms ² . PROPRIETÁRIOS: Vanderlei Gigo, do comércio, portador do RG.4154796 e do CPF.356.518.658/53 e s/mr. Maria Zélia	

. **área construída e benfeitorias:** embora a Certidão de Valor Venal apresentada na página anterior mencione áreas construídas, de fato, há apenas um telheiro no local, que devido à idade e ao estado de conservação, foi considerado sem valor econômico para efeito de avaliação do imóvel;

. **topografia:** área plana;

. **acesso:** como mostrado no mapa de localização, o imóvel avaliando situa-se na região central de Sumaré. O acesso ao imóvel de esquina pode ser feito por suas duas frentes: Rua Máximo Biondo e Avenida Júlia Vasconcelos Bufarah;

. **melhoramentos públicos:** o imóvel dispõe de toda infra-estrutura de serviços públicos do município, como ruas pavimentadas e sinalizadas, calçadas, guias e sarjetas. Além disso, é servido por rede pública de energia elétrica, iluminação e telefonia fixa, rede de água encanada, esgoto e águas pluviais. O local além de ser servido por transporte público, situa-se defronte ao terminal rodoviário de Sumaré.

2.3. Benfeitorias

Conforme observado na página anterior, as benfeitorias mencionadas na CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL, não mais existem, sobrevivendo apenas um telheiro do antigo posto de gasolina que existiu no local. O telheiro, que pode ser visto nas imagens do item **5. Documentação fotográfica**, pela idade e condições de conservação foi considerado sem valor econômico. Portanto, a avaliação do imóvel dirá respeito apenas ao valor do terreno de 1.083,00 m², desconsiderando a benfeitoria existente.

3. Pesquisa

3.1. Metodologia adotada

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

“5.2 - Os métodos subdividem-se em:

5.2.1 - Direto

Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;

5.2.2 - Indireto

Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.”

Conforme recomendação da norma ABNT NBR 14653-1 – Parte 1, cujo excerto é reproduzido abaixo, sempre e quando houverem elementos amostrais assemelhados ao imóvel deve-se preferir a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, como o utilizado na avaliação do terreno do imóvel.

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

7.5 Escolha da metodologia

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

7.6 Tratamento dos dados

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

3.1. Metodologia adotada (continuação)

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

Representatividade dos dados de campo		
Pesquisa de elementos	Quantidade	Representatividade
Transações efetivas	-	Sim
Oferta assemelhada	5	Sim
Estimativa de corretor	1	Sim

Os elementos amostrais relativos ao valor do terreno foram então homogeneizados pelo clássico tratamento por fatores, por comparação direta. Seguindo no tratamento estatístico dos resultados calculados, foi utilizado o consagrado Critério Excludente de *Chauvenet* para amostras *Gaussianas*, verificando-se a pertinência do rol das amostras com grau de confiança de 80%, conforme preconizado em norma, para se chegar ao cálculo do valor unitário básico (Vu) e o consequente valor do terreno (VT).

Desta maneira, a caracterização de cada um dos elementos comparativos, a confiabilidade dos mesmos, a homogeneização efetuada e a justificação fundamentada da utilização do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível II de Grau de Fundamentação, como estabelece o item 9.2 da norma ABNT NBR 14653-2:2011 - Imóveis urbanos.

Concluindo, a metodologia utilizada, assim como os cálculos realizados nesta avaliação seguiram integral e rigorosamente o que está estabelecido na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / SP - 2011, na ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos gerais, e na ABNT NBR 14653-2 – Imóveis urbanos.

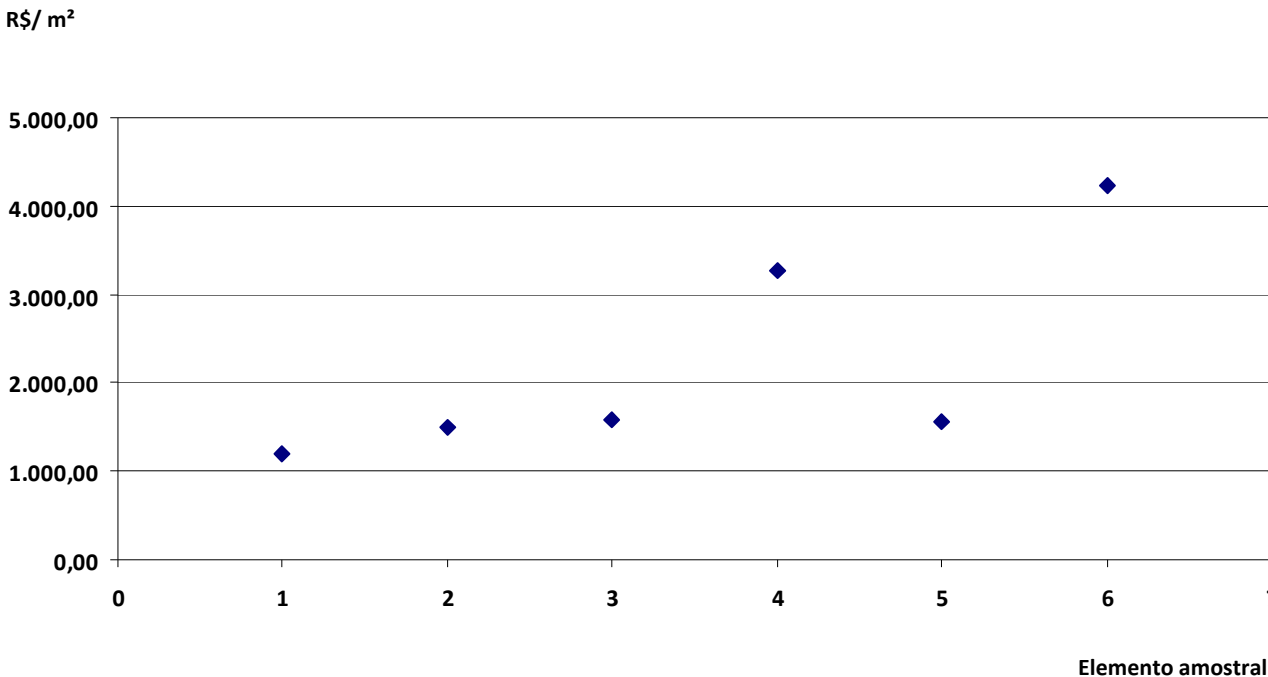
3.2. Diagnóstico do mercado

O imóvel avaliando é um terreno situado na área central da cidade, onde outrora esteve instalado um posto de combustíveis. Atualmente o terreno está desocupado de coisas e pessoas e se desconhece a existência de eventual passivo ambiental devido a atividade desenvolvida no local. Tal fato pode provocar dificuldades na venda do imóvel, em que pese sua excelente localização, na área central e defronte ao terminal rodoviário e a linha férrea que atravessa Sumaré.

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

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

Dispersão dos elementos amostrais



3.3. Tratamento por fatores

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

Fator de oferta (F_f)

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

Fator de área (F_a)

O fator homogeneizante de área é dado pela seguinte expressão:

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

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

sendo o expoente:

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

Fator de topografia (F_t)

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

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

3.3. Tratamento por fatores (continuação)

Fator de esquina (F_e)

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

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

Outros fatores de homogeneização

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

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

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

onde:

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

3.4. Pesquisa de elementos

Dados coletados



Elemento 1

Tipo: Terreno avaliando		Situação: ESTIMATIVA	
Endereço: Sumaré		Data: 22.02.20	
Área: 1.083,00 m²		Valor: R\$ 2.163.600,00	
Fonte: DOM BARRETO		CRECI Nº: 29.279-J	
Informante: Sr. Rodrigo		Ref.: -	
Natureza: corretor de imóveis		Telefone 1: 19 3873 1700	
		E-mail: rodrigo@dombarreto.com.br	

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.200,00 / m²

Observações	O Sr. Rodrigo conhece o imóvel avaliando. Avaliou somente o terreno, sem o telheiro. Comentou que pode haver passivo ambiental, o que seria fator de depreciação do imóvel.
-------------	--



Elemento 2

Tipo: Terreno urbano		Situação: OFERTA	
Endereço: Sumaré		Data: 22.02.20	
Área: 555,00 m²		Valor: R\$ 1.000.000,00	
Fonte: ELDORADO IMÓVEIS		CRECI Nº:	
Informante: Sr. Gustavo		Ref.: TE2486 Imovelweb	
Natureza: corretor de imóveis		Telefone 1: 19 3803 1330	
		Telefone 2:	

Homogeneização			
Fator oferta	0,900	Fator área	0,920
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000
		Fator topografia	1,000
		Fator especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.491,90 / m²

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

3.4. Pesquisa de elementos (continuação)

Dados coletados



Elemento 3

Tipo:	Terreno urbano	Situação:	OFERTA
Endereço:	Sumaré	Data:	06.02.2020
Área:	372,00 m²	Valor:	R\$ 750.000,00
Fonte:	IMOBILÁRIA JAZZ	CRECI Nº:	31.267-J
Informante:	Sra. Elis	Ref.:	TE1056 JAZZ
Natureza:	corretora imóveis	Telefone 1:	19 99744 3022
		Telefone 2:	19 3325 7051

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	0,875	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fator especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.587,70 / m²

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



Elemento 4

Tipo:	Terreno urbano	Situação:	OFERTA
Endereço:	Sumaré	Data:	04.03.2020
Área:	2.126,00 m²	Valor:	R\$ 6.378.000,00
Fonte:	ELDORADO IMÓVEIS	CRECI Nº:	1.598-J
Informante:	Sr. Gustavo	Ref.:	TE2578 VivaReal
Natureza:	corretor de imóveis	Telefone 1:	19 3803 1330
		Telefone 2:	19 99239 9591

Homogeneização

Fator oferta	0,900	Fator área	1,088	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,200	Fator localização	1,000	Fator especiais	-

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.265,90 / m²

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

3.4. Pesquisa de elementos (continuação)

Dados coletados



Elemento 5

Tipo:	Terreno urbano	Situação:	OFERTA		
Endereço:	Sumaré	Data:	06.02.2020		
Área:	480,00 m²	Valor:	R\$ 850.000,00		
Fonte:	IMOBILÁRIA JAZZ	CRECI Nº:	31.267-J		
Informante:	Sra. Elis	Ref.:	TE0975 JAZZ		
Natureza:	corretora imóveis	Telefone 1:	19 99744 3022		
		Telefone 2:	19 3325 7051		
Homogeneização					
Fator oferta	0,900	Fator área	0,903	Fator topografia	1,000
Fator esquina	1,200	Fator localização	1,000	Fator especiais	-
Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.560,30 / m²					
Observações	Terreno plano, contíguo à praça localizada na esquina da Av. João Argenton com R. Dom Barreto Localização comercial privilegiada. Tem edificação aberta, avaliada em R\$ 80.000,00.				



			Elemento 6	
Tipo:	Imóvel urbano	Situação:	OFERTA	
Endereço:	Sumaré	Data:	04.03.2020	
Área:	565,00 m²	Valor:	R\$ 3.000.000,00	
Fonte:	ELDORADO IMÓVEIS	CRECI Nº:	1.598-J	
Informante:	Sr. Carlos		Ref.:	TE2563 ELD
Natureza:	corretor de imóveis		Telefone 1:	19 99448 6472
			Telefone 2:	
Homogeneização				
Fator oferta	0,900	Fator área	0,922	Fator topografia 1,000
Fator esquina	1,000	Fator localização	1,000	Fator especiais -
Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.229,80 / m²				
Observações	Terreno comercial a venda no Centro, à Rua Antonio do Valle Melo. Ótima localização Descontado R\$ 120.000,00, referente à cobertura de veículos no estacionamento.			

4. Avaliação do imóvel

4.1. Valor do terreno

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

Rol das amostras homogeneizadas	
Elemento amostral	Valor homogeneizado R\$ / m ²
1	1.200,00
2	1.491,90
3	1.587,70
4	3.265,90
5	1.560,30
6	4.229,80

A média aritmética $\bar{X}$ para o rol das 6 amostras é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ resultando o valor igual a R\$ 2.222,60 / m}^2$$

Calculando o desvio padrão S , temos:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n - 1}} \rightarrow S = \text{R\$ 1.227,90 / m}^2$$

Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

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

4.1. Valor do terreno (continuação)

$$\begin{array}{lll} \text{Amostras extremas} & E_1 & = \text{R\$ 1.200,00 / m}^2 \\ & E_6 & = \text{R\$ 4.229,80 / m}^2 \end{array}$$

$$(E_6 - X) / S = (4.229,80 - 2.222,60) / 1.227,90 = 1,63 < 1,73 \text{ / a amostra é pertinente}$$

$$(X - E_1) / S = (2.222,60 - 1.200,00) / 1.227,90 = 0,83 < 1,73 \text{ / a amostra é pertinente}$$

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

Limites de confiança

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

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

onde:

t_c = valores percentis para a distribuição “ t ” *Student*, com n (6) amostras,

$n-1$ (5) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,476

substituindo-se vem:

$$X_{\text{max}} = 2.222,60 \pm 1,476 \cdot 1.227,90 / 2,236$$

min

efetuando, temos:

$$X_{\text{max}} = 2.222,60 + 810,50 = 3.033,10$$

$$X_{\text{min}} = 2.222,60 - 810,50 = 1.412,10$$

o que resulta os limites de confiança: $X_{\text{max}} = \text{R\$ 3.033,10 / m}^2$

$$X_{\text{min}} = \text{R\$ 1.412,10 / m}^2$$

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

Como decorrência, a amplitude A do intervalo é igual a $X_{\max} - X_{\min} = 1.621,00$

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos $A / 3 = 540,33$

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

1ª Classe

amplitude de 1.412,10 1.952,40

neste intervalo existem três amostras:

$E_2 = R\$ 1.491,90 / m^2$, $E_3 = R\$ 1.587,70 / m^2$ e $E_5 = R\$ 1.560,30 / m^2 \rightarrow$ peso 1

2ª Classe

amplitude de 1.952,40 2.492,80

neste intervalo não existem amostras

3ª Classe

amplitude de 2.492,80 3.033,10

neste intervalo não existem amostras

Cálculo do valor de decisão

O valor de decisão será obtido através da média aritmética dos dois elementos situados nos intervalos de classe, a saber:

Soma dos valores ponderados - (Sv) = $1.491,90 + 1.587,70 + 1.560,30 = 4.639,90$

Tomada de decisão : $Sv / Sp = 4.639,90 / 3 = R\$ 1.546,60 / m^2$

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

Vu = R\$ 1.546,60 / m² (um mil, quinhentos e quarenta e seis reais, sessenta centavos), calculado em Março de 2020

4.1. Valor do terreno (continuação)

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

$$VT = At \cdot Vu$$

onde:

$$\begin{aligned} VT_d &= \text{valor do terreno} \\ At_d &= \text{área do terreno} = 1.083,00 \text{ m}^2 \\ Vu &= \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 1.546,60 / \text{m}^2, \text{ em Março 2020} \end{aligned}$$

$$VT = 1.083,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.546,60 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.674.967,80$$

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

$$VT = \text{R\$ } 1.675.000,00 \text{ (um milhão, seiscentos e setenta cinco mil reais) em Março 2020}$$

4.2. Valor total do imóvel

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

Valor total do imóvel**Vi = R\$ 1.675.000,00****(um milhão, seiscentos e setenta cinco mil reais),
calculado em Março 2020**

5. Documentação fotográfica**Frente do imóvel avaliando para a Rua Máximo Biondo****Alambrado na frente do imóvel para a Avenida Júlia Vasconcelos Bufarah**

5. Documentação fotográfica (continuação)

Vista parcial do fundo do imóvel



Área coberta por telheiro não avaliado



5. Documentação fotográfica (continuação)

Ferrovia defronte ao imóvel avaliando



Placas indicativas da localização do imóvel avaliando



ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Avaliações | Perícias | Consultoria técnica

CREA SP Nº 060.059.421.3

jorge@ouvidor.net

Página 32 de 32

6. Encerramento

Concluída a missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação e demonstrativo de honorários composto por 32 (trinta e duas) laudas impressas somente no anverso e esta assinada.

Sumaré, 27 de Março de 2020

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