

488

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0217409-50.2010.8.26.0100

CONTROLE: 2010/002287

AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

REQUERENTE: PAULO CEZAR LASELVA

REQUERIDO: JKL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES

LTDA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por PAULO CEZAR LASELVA, em face de JKL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

100 27 F.M. 17.0100126-2 03117 1445 07

8

489


ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

3.2. Mapa Fiscal

3.3. Zoneamento

2.3. Melhoramentos Públicos

2.4. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

4.2. Benfeitorias

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Valor do Terreno

5.2. Valor das Benfeitorias

5.3. Valor Total do Imóvel

6. ENCERRAMENTO



490

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **situado na Avenida Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 29, Vila das Mercês, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo-SP**, objeto da matrícula nº 120.297, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames de qualquer natureza, e demais observações detalhadamente expostas no conteúdo deste laudo, pelo valor aferido de:

R\$ 1.345.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2017

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 458, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 232), objeto da presente ação, a saber:

Imóvel à Av. Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 29, Vila das Mercês, 21º Subdistrito - Saúde, São Paulo-SP



f

Cumprе consignar que o imóvel objeto da avaliação está integrado ao empreendimento que deu origem à unidade da rede de hipermercados, Extra Hiper, constituindo um conjunto formado por dois terrenos de matrículas distintas nº 120.297 (presente caso) e 124.872 e as benfeitorias fisicamente integradas erigidas sobre eles. Apesar de referidos imóveis estarem unificados perante a Municipalidade (número único de cadastro do imóvel - IPTU) e a construção se constituir em conjunto único, física e funcionalmente, apresentam proprietários e matrículas distintas, o que, conforme Acórdão (fls. 407) possibilita a penhora individual de cada um deles e, conseqüentemente, suas avaliações.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Av. Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 29
Número da matrícula:	nº 120.297 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Alcides Boscolo, Rua Abagiba e Rua Nhumirim
Bairro:	Vila das Mercês, 21º Subdistrito da Saúde
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

492


3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 049.

Quadra: 056,

Índice Fiscal: R\$ 1.158,00, para o exercício fiscal de 2017.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto - ZEUP, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	



3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sul da capital, distando cerca de 10,0 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços, geralmente concentradas nas vias principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Tancredo Neves, o Complexo Viário Maria Maluf, a Rua Nossa Senhora da Saúde, a Rua Vergueiro e a Avenida do Cursino.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		X
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		X
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACTIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	

DIMENSÕES	TESTADA	= 11,50 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 290,00 m ²

O imóvel avaliando foi implantado em terreno urbano, situado em esquina, com topografia em nível e formato de polígono irregular.

O terreno apresenta testada de 11,50 m para a Av. Pres. Tancredo Neves, 39,00 m para R. Nossa Senhora das Mercês, com uma área total de 290,00 m².

Está guarnecido por mureta de alvenaria com gradil metálico nas divisas do terreno com o passeio público, e não apresenta delimitação física nas divisas com o terreno vizinho, com o qual compartilha a construção, integrando o mesmo empreendimento.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	NÍVEL TÉRREO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS METÁLICAS	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	05 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	COMERCIAL/ GALPÃO/ SUPERIOR	

495


Sobre o terreno do imóvel objeto da avaliação juntamente com seu vizinho, foi construído galpão comercial com dois pavimentos onde se encontra instalada unidade do Extra Hipermercados.

O galpão comercial está implantado de forma que mantém recuos de todos os limites do terreno (resultante dos dois lotes), apresentando áreas desocupadas com tratamento paisagístico.

Há acessos independentes para veículos, pedestres e prestadores de serviços ou carga e descarga.

No nível térreo há um amplo estacionamento e um hall de acesso ao hipermercado, com algumas lojas e escadas rolantes, enquanto que no pavimento superior estão as áreas de exposição de mercadorias, caixas, escritórios, lojas, vestiários, banheiros e demais dependências.

A fachada da construção recebeu tratamento com pintura diretamente sobre blocos de concreto, vidraças e placas onduladas com pintura.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 120.297 (caso presente) e 124.872 (terreno vizinho)**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:



Área do terreno	=	290,00m ² ;
Área Total do terreno		
do empreendimento	=	8.542,00m ² ;
Área total construída		
do empreendimento	=	13.828,00m ² .

O imóvel se enquadra no padrão construtivo superior, de conformidade com o item 2.2.4, do Grupo 2.2 - Galpão, da classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *entre regular e necessitando reparos simples (d)*, depreciação 8,09% - de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 05 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,911.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tendo em vista as considerações supramencionadas a respeito da benfeitoria existente no imóvel avaliando, cuja configuração integral abrange o imóvel lindeiro, para efeito da avaliação, foi adotado o critério de se aferir o valor individual apenas do imóvel em questão - terreno da matrícula Nº 120.297 e benfeitorias existentes divididas de forma proporcional às dimensões dos lotes.

497


Assim, o valor do imóvel objeto da presente ação foi alcançado por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (**Método Comparativo Direto**) e, a outra, representada pelo valor das construções (**Método Evolutivo**).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em agosto de 2007, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi calculado através do **Método Comparativo Direto**, com a utilização do valor unitário médio apurado com o processamento dos dados levantados na pesquisa do mercado imobiliário realizada no local onde se localiza o imóvel, com a aplicação dos parâmetros normativos, como indicado no Anexo III do presente Laudo.

Os elementos comparativos relativos ao terreno foram homogeneizados de acordo com o que estabelecem as Normas de Avaliação em vigor.



498

5.1. Valor do Terreno

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados com base nas normas em vigor apontaram, o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para novembro de 2017, o valor unitário de:

R\$ 2.150,82/m², (vide Anexo III).

Aplicando-se a fórmula normativa, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Anexo III do presente Laudo:

$V_t = q \times S / [1 + (F_p - 1)]$, onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

F_p = fator profundidade, referente à profundidade equivalente do lote.

Substituindo-se, obtém-se:

$V_t = R\$ 2.150,83/m^2 \times 290,00 m^2 / [1 + (1 - 1)]$

$V_t = R\$ 623.738,13$

(Seiscentos e vinte e três mil e setecentos e trinta e oito reais e treze centavos)

8

499


5.2. Valor das Construções

As construções do imóvel foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão, especificados no trabalho.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 1.325,11/m², para o mês de outubro/2017.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondente ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor mínimo para o imóvel avaliando, obtendo-se, assim, o custo unitário para as benfeitorias.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação (Foc = 0,911), nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias foi apurado separadamente para o imóvel avaliando de forma proporcional às áreas dos terrenos que integram o empreendimento Extra Hiper. Uma vez que o prédio existente, ocupante dos dois lotes, apresenta seu uso e funcionalidade, assim como tipologia construtiva e dimensões, totalmente dependentes do conjunto formado pelos dois terrenos, adotou-se o critério de atribuir a cada lote um valor de



construção proporcional a suas áreas. Assim, considerando-se a parcela de construção proporcionalmente atribuída ao terreno, o valor das construções será equivalente a:

$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c$, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

F_p = índice referente ao padrão construtivo;

F_{oc} = fator de obsolescência e estado de conservação; e,

S_c = área construída proporcional.

Assim, obtém-se:

$$V_c = R\$ 1.325,11/m^2 \times 1,690 \times 0,911 \times (13.828m^2 / 8.542,00m^2 \times 290,00m^2)$$

$$V_c = R\$ 957.755,85$$

(Novecentos e cinquenta e sete mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos)

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 623.738,13 + R\$ 957.755,85$$

$$V = R\$ 1.581.493,99$$

401


Ainda, é recomendável a aplicação de fator redutor (campo de arbítrio) de 15% sobre o valor apurado para o imóvel, em razão da situação de união física (especialmente das suas benfeitorias) com o imóvel vizinho. Nestas condições, o valor total de venda do imóvel – terreno da matrícula Nº 120.297 e benfeitorias atribuídas proporcionalmente –, em números redondos, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.345.000,00
(HUM MILHÃO E TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)
NOVEMBRO/2017

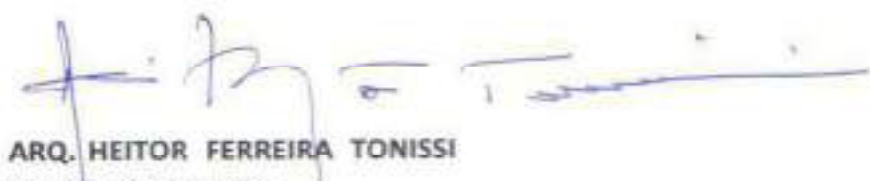
Obs.: Cabe ratificar que o imóvel está fisicamente unificado com imóvel vizinho, especialmente no que tange à construção, de forma que a total individualização destes ocasionaria prejuízos às finalidades e usos das benfeitorias existentes, assim como custos de procedimentos específicos relacionados à recomposição das divisas originais.



6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do imóvel; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 26 de novembro de 2017.



ARQ. HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU/SP nº A 20.700-4

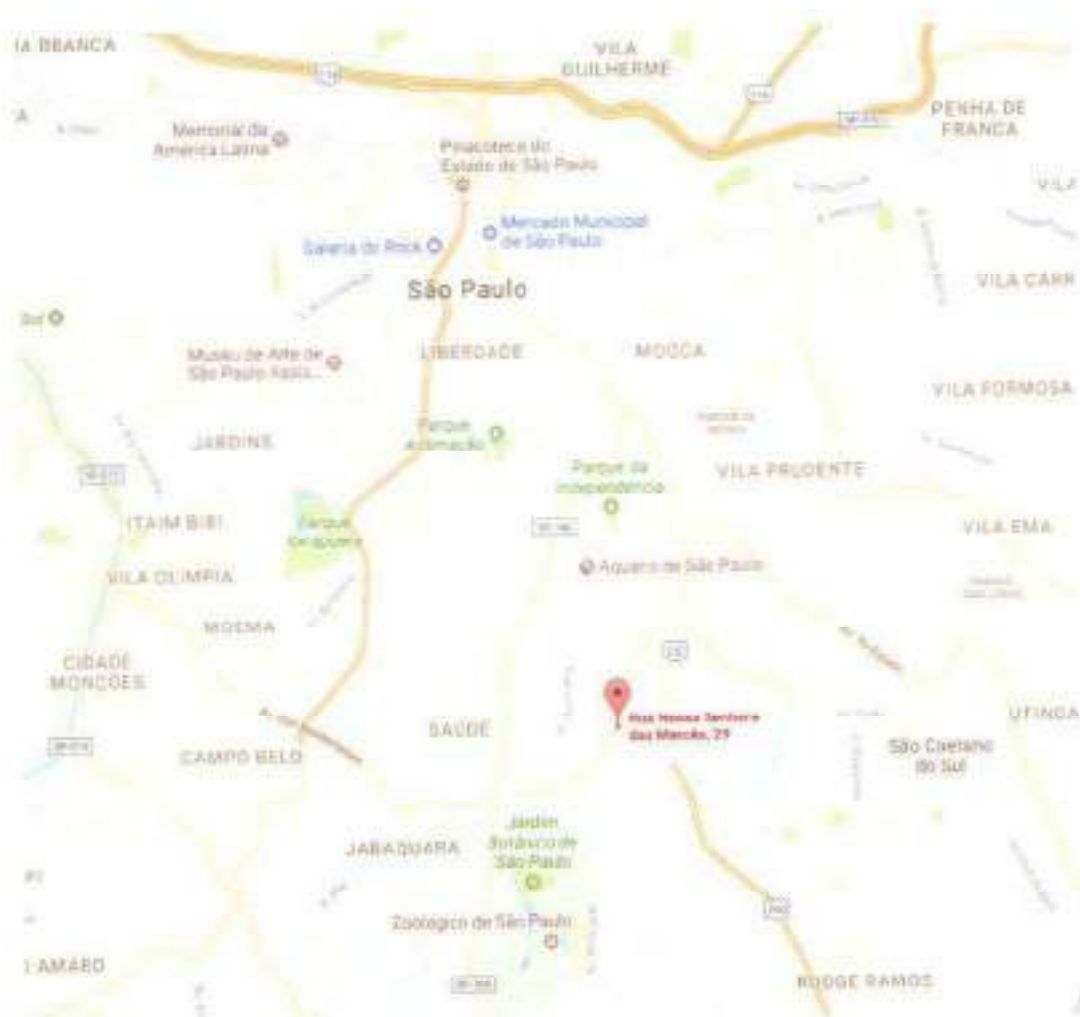
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP nº 1345, desde 2005

16ª turma - Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP - IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e Capital, desde 1997

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Av. Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Sra. das Mercês, nº 29, Vila das
Mercês, 21º Subdistrito - Saúde, São Paulo-SP.



504

**Av. Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Sra. das Mercês, nº 29, Vila das
Mercês, 21º Subdistrito - Saúde, São Paulo-SP.**



[Handwritten signature]

407

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Foto 01 a 15. Vista geral do Hipermercado Extra, localizado à Av. Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Sra. das Mercês, nº 29, Vila das Mercês, São Paulo/SP.



Foto 01 - Vista da R. Nossa Sra. das Mercês

8

506



Foto 02 - Vista da R. Nossa Sra. das Mercês



Foto 03 - Vista da R. Nossa Sra. das Mercês

8

407



Foto 04 - Vista da R. Nossa Sra. das Mercês



Foto 05 – Vista da R. Alcides Boscolo

4

508



FOTO 06 – Vista da R. Abagiba e R. Alcides Boscolo



FOTO 07 - Vista da R. Alcides Boscolo

f

509
[Handwritten signature]

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



FOTO 08 - Vista da R. Nossa Sra. das Mercês



FOTO 09 – Vista interior

[Handwritten signature]

510
P



FOTO 10 - Vista interior



FOTO 11 - Vista interior

f



FOTO 12 - Vista interior



FOTO 13 - Vista interior

512



FOTO 14 - Vista interior



FOTO 15 - Vista interior

8

ANEXO III**PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS PARA USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS – RUA NOSSA SENHORA DAS MERCÊS, Nº 29, VILA DAS MERCÊS, 21º SUBDISTRITO DA SAÚDE, SÃO PAULO-SP****1. CONDIÇÕES BÁSICAS**

Para se tornarem comparáveis, os valores de imóveis colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (Fl) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Frente (Ff) – foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente “f” = 0,25, e a testada de referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a

zona em que se classifica o imóvel (8ª Zona Comercial Padrão Médio). No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. Fator Profundidade (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o fator profundidade em função da profundidade equivalente dos imóveis. Utilizou-se o expoente “p” = 0,50, e as profundidades mínima (Pmi = 20 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel.

1.6. Fator Esquina (Fe) – foi aplicado, quando necessário, o fator esquina ou frentes múltiplas em função da situação dos lotes nas quadras em que se localizam. Aplicou-se fator 0,91, conforme recomendação normativa para 8ª Zona Comercial Padrão Médio – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011. No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.7. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m^2 de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da oferta, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m^2 ;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

Local: Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 29, esquina com Av. Pres. Tancredo Neves, Vila das Mercês, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 999,00, para o exercício fiscal de 2014.

Área de terreno: 290,00 m^2 .

Frente projetada: 11,50m.

Profundidade equivalente: 25,22m.

Esquina: sim.

Situação Paradigma

- Zona: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.
- Frente de referência: 10,00m.
- Profundidades mínima e máxima: 20,00 a 40,00m.
- Expoente do fator frente: 0,25.
- Expoente do fator profundidade: 0,50.
- Frentes múltiplas (esquina): 0,91.

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua do Boqueirão, 295, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 856,00

Área Terreno: 225,00m²

Frente projetada: 8,00m

Profundidade equivalente: 28,13m

Construção: Escritório com 03 pavimentos - Área construída: 234,00m²

- Padrão: médio, 1,656R_gN - Idade aparente: 15 anos

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d)

- Foc_o = 0,820

- Valor residual: R\$ 421.058,05

Valor ofertado para venda: R\$ 1.500.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 1.517.766,30

Informante: Trade House Imóveis - (11) 5063-3900 - Sr. Antonio

Origem: local

Data: março/2017

q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 4.199,70/m²

q1 terreno homogeneizado: R\$ 4.199,70/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua do Boqueirão, 539, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 855,00

Área Terreno: 200,00m²

Frente projetada: 5,00m

Profundidade equivalente: 40,00m

Construção: Residência térrea

- Área construída: 100,00m²

- Padrão: simples, 1,056R₉N

- Idade aparente: 45 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g)

- Foc_o = 0,379

- Valor residual: R\$ 53.034,08

Valor ofertado para venda: R\$ 480.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 485.685,22

Informante: Nova Jardim Imóveis - (11) 5063-3233 - Sra. Margarete

Origem: local

Data: março/2017

q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.920,41/m²

q2 terreno homogeneizado: R\$ 1.920,41/m²



415
P

ELEMENTO Nº 03

Local: Rua do Boqueirão, 623/629 - esquina, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 855,00

Área Terreno: 270,00m²

Frente projetada: 11,00m

Profundidade equivalente: 24,55m

Construção: Sem valor residual

Valor ofertado para venda: R\$ 650.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 657.698,73

Informante: Corretor autônomo - (11) 3582-3892 - Sr. Paulo

Origem: local

Data: março/2017

q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.192,33/m²

q3 terreno homogeneizado: R\$ 2.192,33/m²



P

ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Nossa Senhora da Saúde, 1061, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 706,00

Área Terreno: 146,00m²

Frente projetada: 7,30m

Profundidade equivalente: 20,00m

Construção: Residência assobradada - Área construída: 204,00m²

- Padrão: simples, 1,056R_gN
- Idade aparente: 40 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g)
- Foc_o = 0,409
- Valor residual: R\$ 116.753,34

Valor ofertado para venda: R\$ 450.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 455.329,89

Informante: Safira Imóveis - (11) 3384-1122 - Sra. Patrícia

Origem: local

Data: março/2017

q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.007,15/m²

q4 terreno homogeneizado: R\$ 2.007,15/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Angaturama, 375, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 653,00

Área Terreno: 168,00m²

Frente projetada: 8,00m

Profundidade equivalente: 21,00m

Construção: Residência assobradada - Área construída: 205,00m²

- Padrão: simples, 1,056R₈N

- Idade aparente: 35 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Foc₀ = 0,610

- Valor residual: R\$ 174.984,49

Valor ofertado para venda: R\$ 625.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 632.402,63

Informante: Marcelo Kavaleski Imóveis - (11) 2373-1546 - Sr. Caio

Origem: local

Data: março/2017

q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.346,30/m²

q5 terreno homogeneizado: R\$ 2.346,30/m²



421
**ELEMENTO Nº 06****Local:** Rua Nossa Senhora das Mercês, 864, Vila das Mercês, São Paulo-SP**Índice Fiscal:** 688,00**Área Terreno:** 270,00m²**Frente projetada:** 10,00m**Profundidade equivalente:** 27,00m**Construção:** Residência assobradada - Área construída: 177,00m²- Padrão: médio, 1,386R₈N - Idade aparente: 40 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Foc_o = 0,561 - Valor residual: R\$ 182.369,11**Valor ofertado para venda:** R\$ 1.200.000,00, à vista**Informante:** Proprietária – (11) 97151-6648**Origem:** local**Data:** novembro/2017**q6 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.324,56/m²**q6 terreno homogeneizado:** R\$ 3.324,56/m²

ELEMENTO Nº 07

Local: Rua Dom Vilares, 1321, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 863,00

Área Terreno: 355,00m²

Frente projetada: 11,00m

Profundidade equivalente: 32,27m

Construção: Residência térrea - Área construída: 161,00m²

- Padrão: simples, 1,056R_gN

- Idade aparente: 35 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Foc_o = 0,610

- Valor residual: R\$ 137.426,84

Valor ofertado para venda: R\$ 956.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 967.323,06

Informante: Gramundi Imóveis - (11) 2385-9000 - Sra. Júlia

Origem: local

Data: março/2017

q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.065,25/m²

q7 terreno homogeneizado: R\$ 2.065,25/m²



ELEMENTO Nº 08

Local: Avenida Santo Albano, 622, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 887,00

Área Terreno: 250,00m²

Frente projetada: 10,00m

Profundidade equivalente: 25,00m

Construção: Residência térrea - Área construída: 150,00m²
- Padrão: simples, 1,056R₈N - Idade aparente: 30 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)
- Foc₀ = 0,655 - Valor residual: R\$ 137.482,81

Valor ofertado para venda: R\$ 800.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 809.475,36

Informante: J. Negrão Imóveis - (11) 2062-1000 - Sr. Carlos

Origem: local

Data: março/2017

q8 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.364,18/m²

q8 terreno homogeneizado: R\$ 2.364,18/m²



524
P

ELEMENTO Nº 09

Local: Rua Taquarichim, 168, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 864,00

Área Terreno: 400,00m²

Frente projetada: 10,00m

Profundidade equivalente: 40,00m

Construção: Residência assobradada - Área construída: 280,00m²

- Padrão: simples, 1,056R_eN - Idade aparente: 35 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Foc_o = 0,610 - Valor residual: R\$ 239.003,20

Valor ofertado para venda: R\$ 700.000,00, à vista. Valor atualizado para novembro/17 pelo índice IPCE-FIPE: R\$ 708.290,94

Informante: TDW Imóveis - (11) 5082-5222 - Sra. Eliana

Origem: local

Data: março/2017

q9 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 996,15/m²

q9 terreno homogeneizado: descartado por critérios normativos



f

ELEMENTO Nº 10

Local: Rua Cel. José Pires de Andrade, 374, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 881,00

Área Terreno: 500,00m²

Frente projetada: 10,00m

Profundidade equivalente: 50,00m

Construção: Sem valor residual

Valor ofertado para venda: R\$ 955.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Nova São Paulo - (11) 5592-3200 - Marcela/Elson

Origem: local

Data: novembro/2017

q10 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.719,00/m²

q10 terreno homogeneizado: R\$ 1.756,08/m²



ELEMENTO Nº 11

Local: Rua Nossa Senhora das Mercês, 150, Vila das Mercês, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 857,00

Área Terreno: 287,00m²

Frente projetada: 10,00m

Profundidade equivalente: 28,70m

Construção: Escritório assobradado - Área construída: 223,00m²

- Padrão: simples, 1,206R₉N - Idade aparente: 45 anos

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)

- Foc₀ = 0,452

- Valor residual: R\$ 161.080,34

Valor ofertado para venda: R\$ 800.000,00, à vista.

Informante: Adriano Silva Imóveis - (11) 5053-1790 - Micaela

Origem: local

Data: novembro/2017

q11 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.947,46/m²

q11 terreno homogeneizado: R\$ 1.947,46/m²



527
P

ELEMENTO Nº 12

Local: Rua Batuíra, 263 - Vila Moraes, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 628,00

Área Terreno: 400,00m²

Frente projetada: 8,00m

Profundidade equivalente: 50,00m

Construção: Sem valor residual

Valor ofertado para venda: R\$ 1.200.000,00, à vista

Informante: Lello - (11) 5593-3336 - Rogério - (11) 99465-2532

Origem: local

Data: novembro/2017

q12 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.700,00/m²

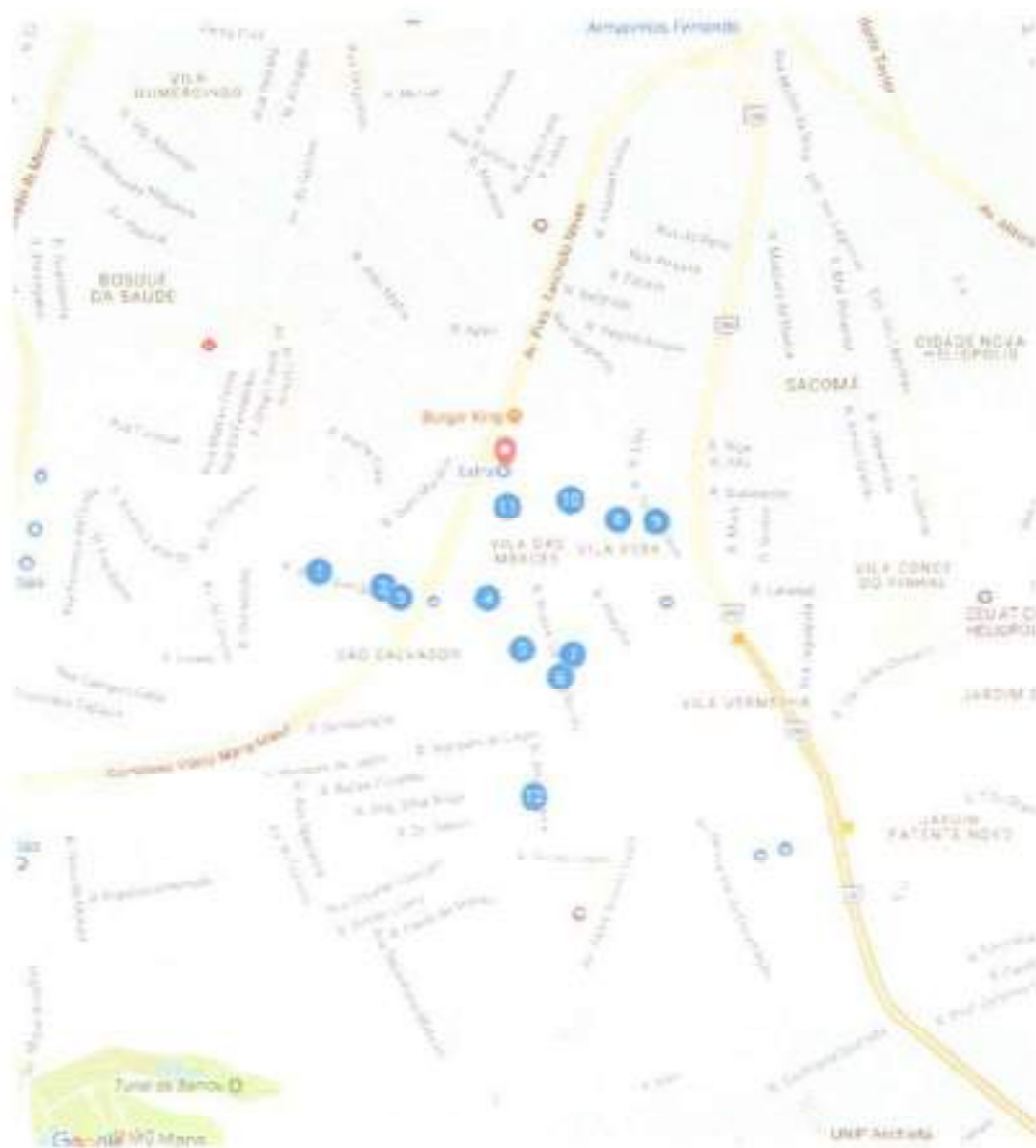
q12 terreno homogeneizado: R\$ 2.758,24/m²



4

528


MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



imóvel avaliando



imóveis comparativos



CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700-4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

com generalização dos valores dos elementos com parâmetros

[illegible]

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 -4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

lim. inferior: -30% =	1.710,65
lim. superior: +30% =	3.176,92
Média Saneada =	R\$ 2.150,82
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.505,57
lim. superior: +30% =	R\$ 2.796,07
Desvio Padrão: s =	302,62
n =	9
Intervalo de Confiança: e =	140,90
Lim Min =	R\$ 2.009,92
Lim Max =	R\$ 2.291,72
Coef. de Variação =	14%
Coef. Student: t =	1,397



539


4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.199,70/m ²	Elemento Nº 08 = R\$ 2.364,18/m ²
Elemento Nº 02 = R\$ 1.920,41/m ²	Elemento Nº 09 = descartado por
Elemento Nº 03 = R\$ 2.192,33/m ²	critérios normativos
Elemento Nº 04 = R\$ 2.007,15/m ²	Elemento Nº 10 = R\$ 1.756,08/m ²
Elemento Nº 05 = R\$ 2.346,30/m ²	Elemento Nº 11 = R\$ 1.947,46/m ²
Elemento Nº 06 = R\$ 3.324,56/m ²	Elemento Nº 12 = R\$ 2.758,24/m ²
Elemento Nº 07 = R\$ 2.065,25/m ²	

Média = R\$ 2.443,79/m²

5. ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.796,07/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.505,57/m²

Por discrepar dos limites acima, os elementos nº 01 e 06 devem ser excluídos da amostra, resultando na média saneada de R\$ 2.150,82/m².



6. AFERIÇÃO DA MÉDIA SANEADA

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

Desvio Padrão: $s = R\$ 302,62/m^2$

Coeficiente de Variação: $cv = s / \text{média saneada}$

$cv = R\$ 302,62/m^2 / R\$ 2.150,82/m^2 = 14\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1):p/2] = t(8), (10\%) = 1,397$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0.5}) = (1,397 \times R\$ 302,62/m^2) / 9^{0.5}$

$e = R\$ 140,90/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 2.150,82/m^2 \pm R\$ 140,90/m^2$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de novembro/2017 e pagamento à vista, será de R\$ 2.150,82/m².