



EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

PROCESSO Nº 0002599-69.2018.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARTA MAGNA DOS SANTOS**, em face de **JOSÉ CARLOS FINA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado do imóvel descrito abaixo, conforme nomeação de fls. 788 dos autos.

**Avaliação do Imóvel situado à Rua Panamá,
nº 126, Bairro Casa Branca, Santo André.
Matriculado sob nº 57.838 do 1º C.R.I de
Piracicaba.**

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Panamá, nº 126, Bairro Casa Branca, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

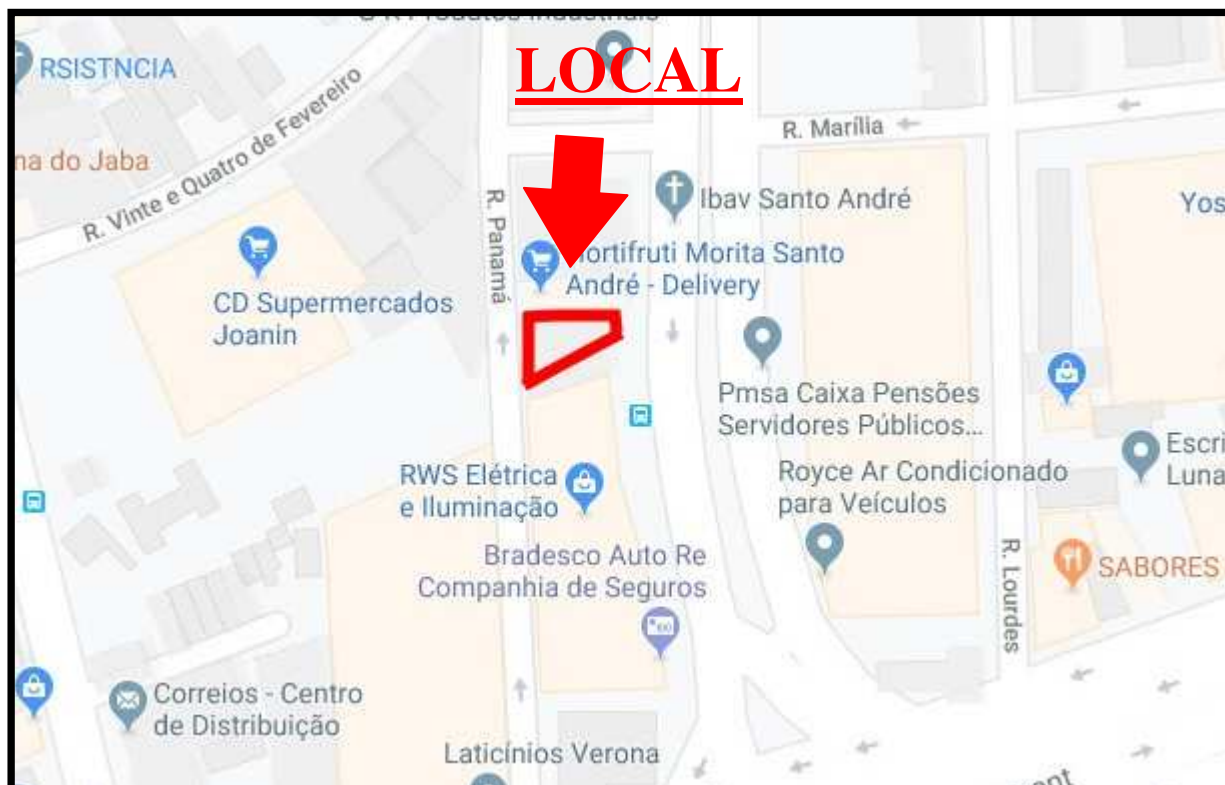




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
05	128	015



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ		
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS		
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
CERTIDÃO Nº 2148413		
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 50800000101CO#47101816		

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.128.015, DE PROPRIEDADE DE CIA SAO BERNARDO DE TERRENS SA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DIV DA QUADRA F LOTEAMENTO BR CASA BRANCA SITUADO A RUA PANAMÁ, 128 SANTO ANDRÉ 09015-820 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2019.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	370,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	518,18	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	80.342,05	323.641,87
VALOR VENAL PRÉDIO	195.481,12	787.456,58
VALOR VENAL TOTAL	275.823,17	1.111.098,45

FMP EM 2019 = R\$ 4,0283

SANTO ANDRÉ, 01 DE OUTUBRO DE 2019

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 18:47:24



Impresso em: 01/10/2019



2.4 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

De acordo com o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel encontra-se matriculado sob nº 57.838, conforme documento juntado aos autos às fls. 77/78:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 22 de Junho de 1988.

MATRÍCULA 57.838 **FOLHA** 1.

IMÓVEL: — UM TERRENO constituído de parte do lote nº52 da quadra "F", do loteamento denominado Bairro Casa Branca, nesta cidade e comarca, com a área de 273,50m², medindo 10,00m. de frente para a Rua Panamá, por 19,20m. da frente aos fundos — do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde divide com o lote nº53, 35,50m. do lado esquerdo, onde confina com o lote nº51, tendo nos fundos, em linha oblíqua, 21,50m., — onde divide com outra parte do lote nº52. — Classificado na FNSA sob o nº05.128.0121.

Proprietário: — HUGO SOARES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, — maior, proprietário, RG nº145.110, CPF/NE nº004.397.078/34, res. e dom. na Alameda Ribeirão Preto, nº290, em S. Paulo — Capital. —

Registro anterior: — Transcrição nº54.216 deste Cartório.

O Escrevente autorizado

Ariovaldo Wosnik

R.1/M. 57.836, em 21 de Junho de 1.988. —

Por escritura de 12/05/1988 do 1º Cart. de Notas de Ribeirão Pires, deste Estado, L.º138 fls.116, KENICHI KATAYAMA, brasileiro, comerciante, RG nº2.522.294, CPF/NE nº034.066.956/66, na sede no regime da comunhão de bens, em 17/07/1965, com HARUMI KATAYAMA, brasileira, do lar, RG nº2.197.064, res. e dom. na Rodovia Marechal Rondon, Km.577, em Guararapes, deste Estado; pelo valor de Cr\$13,67, o imóvel objeto da presente matrícula, solucionando a inscrição de RD nº11.954 deste Cartório. — VVCR\$216.699,97. —

registrado por: —

Ariovaldo Wosnik-esc. aut.º.

R.2/M 57.838, em 05 de abril de 1.994

por escritura de 31 de janeiro de 1994, do 3º Cartório de Notas desta cidade, L.º502-Fls.021, os proprietários, transmi-

continua no verso

Documento recebido eletronicamente de origem



(e-STJ/FI23)
pg. 78

MATRICULA	FOLHA
57.938	1
VENDO	

-tiram por venda feita a JORGE BONFIM, brasileiro, separado --
consensualmente, comerciante, RG.nº 4.874.969, CPF/MF.nº 478.
103.278-87, res. e dom. nesta cidade, na Rua Paraná, nº 142,-
pelo valor de CR\$5.500.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-
UTESP-CR\$13.263.786,54.-

Gilson *Gilson*
Gilson - vendedor - Rua - São Paulo.

1ª CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEL
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP - CANCELAMENTO
O presente cancelamento de registro de imóvel é
feito em virtude do fato de que o mesmo não foi
inscrito no Livro de Registro de Imóveis da
Comarca de Santo André, SP, em virtude de
falta de pagamento da taxa de registro de
imóvel.

Santo André, 25 de Feb. 2008

OFFICIAL

As Oficials RS 17,76 (Régistro de Imóveis) e RS 17,76 (Régistro de Imóveis)
SINCRONIA RS 0,04 (Trib. Just. 24) e RS 0,04 (Trib. Just. 24) TOTAL RS 35,56
O Devido ao Estado é ao MPSP de acordo com o valor

Se este certificado for utilizado para fins de
assinatura ele é válido por 30 dias a partir da data
de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d"
do Capítulo 14, das Normas da Serviço do
E. Contratação Geral do Juízo.

DECLARAÇÃO DE ORIGINALIDADE DO DOCUMENTO



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 13 de agosto de 2019, às 13:00 na Rua Panamá, nº 126, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela senhora Marta Magna dos Santos, ora Requerente e seu advogado Dr. Frederico Bolgar e assistente técnico Eng. Agnaldo Pereira da Fonseca, bem como senhor José Carlos Fina, ora Requerido.

Observa-se que o imóvel está pendente de regularização de propriedade, vez que na matrícula do imóvel consta como proprietário João Bonfim, sendo que as partes possuem Instrumento Particular de Compra e Venda e Cessão de Direitos juntado às fls. 185/188.

Na ocasião foi constatado que o imóvel avaliando está situado na Zona de Reestruturação Urbana, Zona Especial de Interesse Comercial A, subárea Casa Branca e Centro - ZEIC-A, categoria de uso Macrozona Urbana, possuindo uso misto, ou seja, residencial e comercial, sendo que no trecho em causa, observa-se a predominância horizontal do tipo comercial, como galpões, armazéns, posto de gasolina, supermercado, restaurante, lanchonete, lojas, boxes comerciais do Mercado Municipal de Santo André e serviços gerais que atendem a região local.

Cumprе salientar que o imóvel avaliando possui frente múltipla, com acesso pela Rua Panamá, nº 126 e Avenida Firestone, nº 1250, Bairro Casa Branca.

Ademais, houve acréscimo na área do imóvel avaliando, vez que é composto pelos lotes 015 e 008, sendo que o lote 008 pertence à Prefeitura Municipal de Santo André. Na ocasião, as partes informaram que houve cessão e incorporação desta área, inclusive com edificação sobre o terreno em questão.

Porém, na atual avaliação, será considerada somente a área objeto da presente ação, sendo apartada a área pertencente à municipalidade.



**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2148438
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000101COe40102042

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.128.008, DE PROPRIEDADE DE PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO BR CASA BRANCA SITUADO A AVENIDA FIRESTONE, - E R PANAMA SANTO ANDRÉ 09015-390 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2019.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	155,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	31.696,61	127.683,47
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	31.696,61	127.683,47

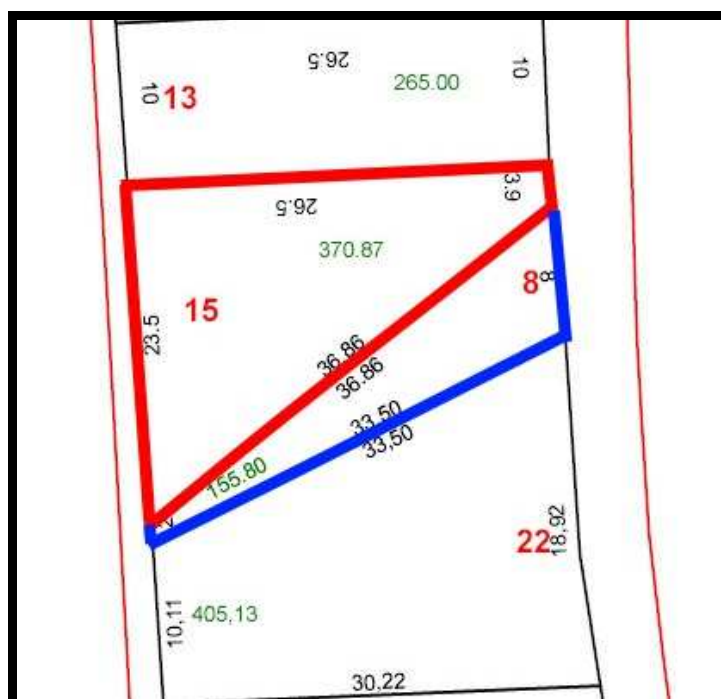
FMP EM 2019 = R\$ 4,0283

SANTO ANDRÉ, 01 DE OUTUBRO DE 2019

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 20:40:50

Para ilustrar o imóvel avaliando, o signatário delimitou e traçou o lote 015, o qual é objeto da avaliação em vermelho, e o lote 008 de azul, de acordo com a planta da quadra extraída do Geoprocessamento constante no site da Prefeitura Municipal de Santo André:





3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	SUPERFÍCIE: Seco	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de quadra	COTA/GREIDE: No nível da via	
PERÍMETRO		DISTÂNCIAS
Frente		23,50 m
Lado Direito		36,86 m
Lado Esquerdo		26,50 m
Fundos		3,90 m
ÁREA DO TERRENO		370,87 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações, sobre o terreno, possuem as seguintes características:

COBERTURA

USO/CLASSE: Especial	Nº DE PAVIMENTOS: 2
TIPO/GRUPO: Cobertura	PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio
IDADE APARENTE: 08 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA: 144,00 m ²	

GALPÃO

USO/CLASSE: Comercial	Nº DE PAVIMENTOS: 2
TIPO/GRUPO: Galpão	PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio
IDADE APARENTE: 30 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA: 126,00 m ²	

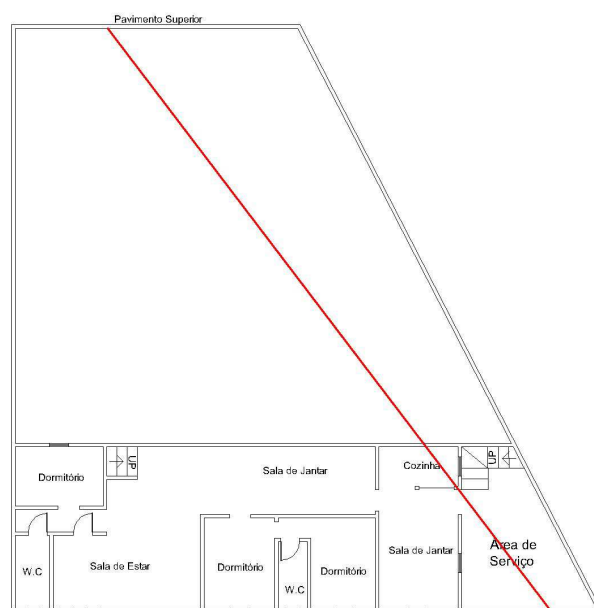
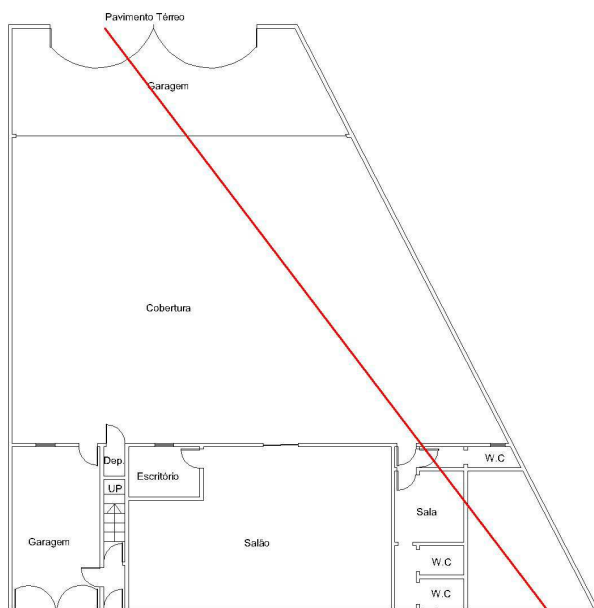


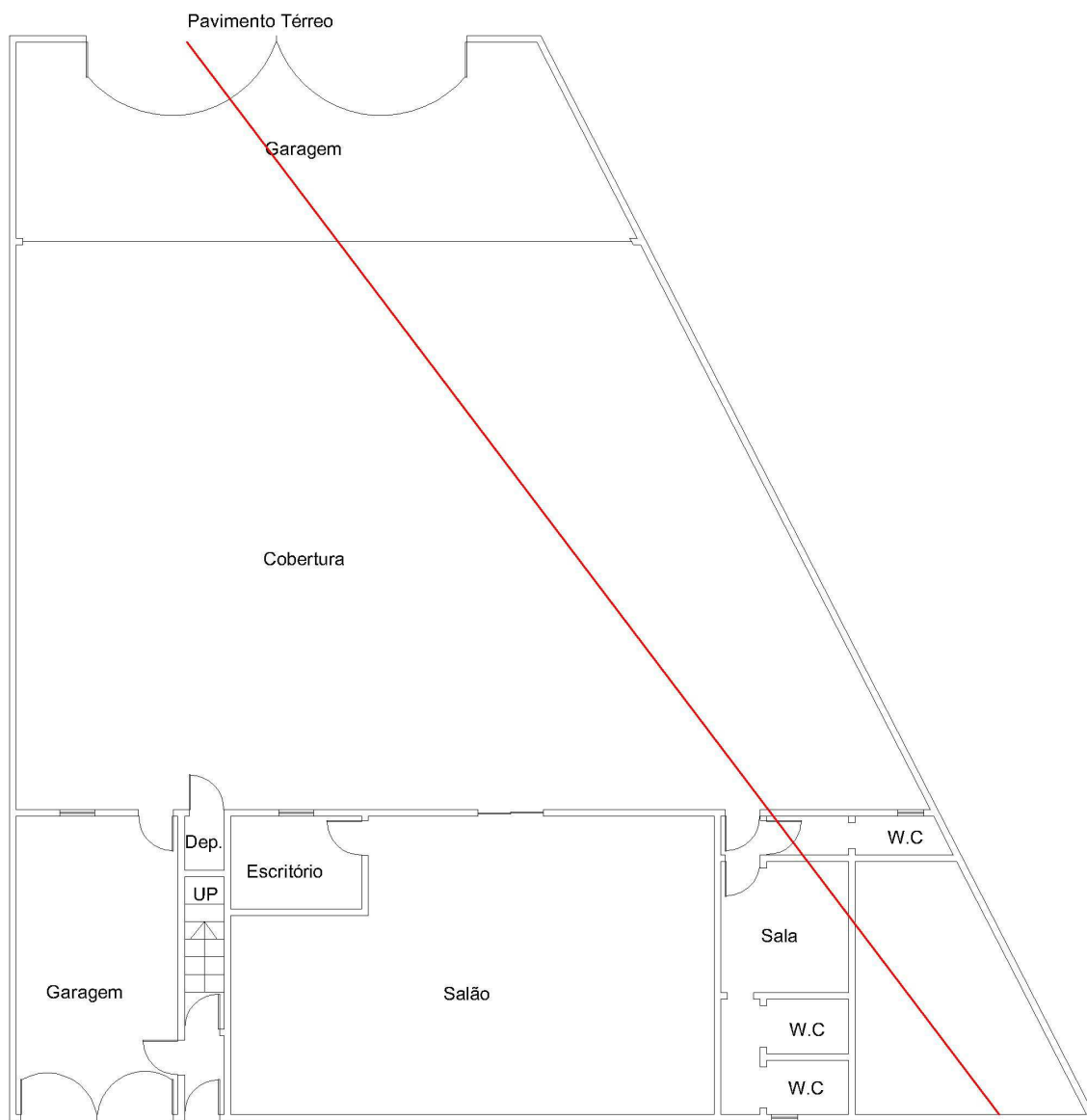
PAVIMENTO SUPERIOR

USO/CLASSE: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 2
TIPO/GRUPO: Casa	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
IDADE APARENTE: 30 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA: 126,00 m ²	

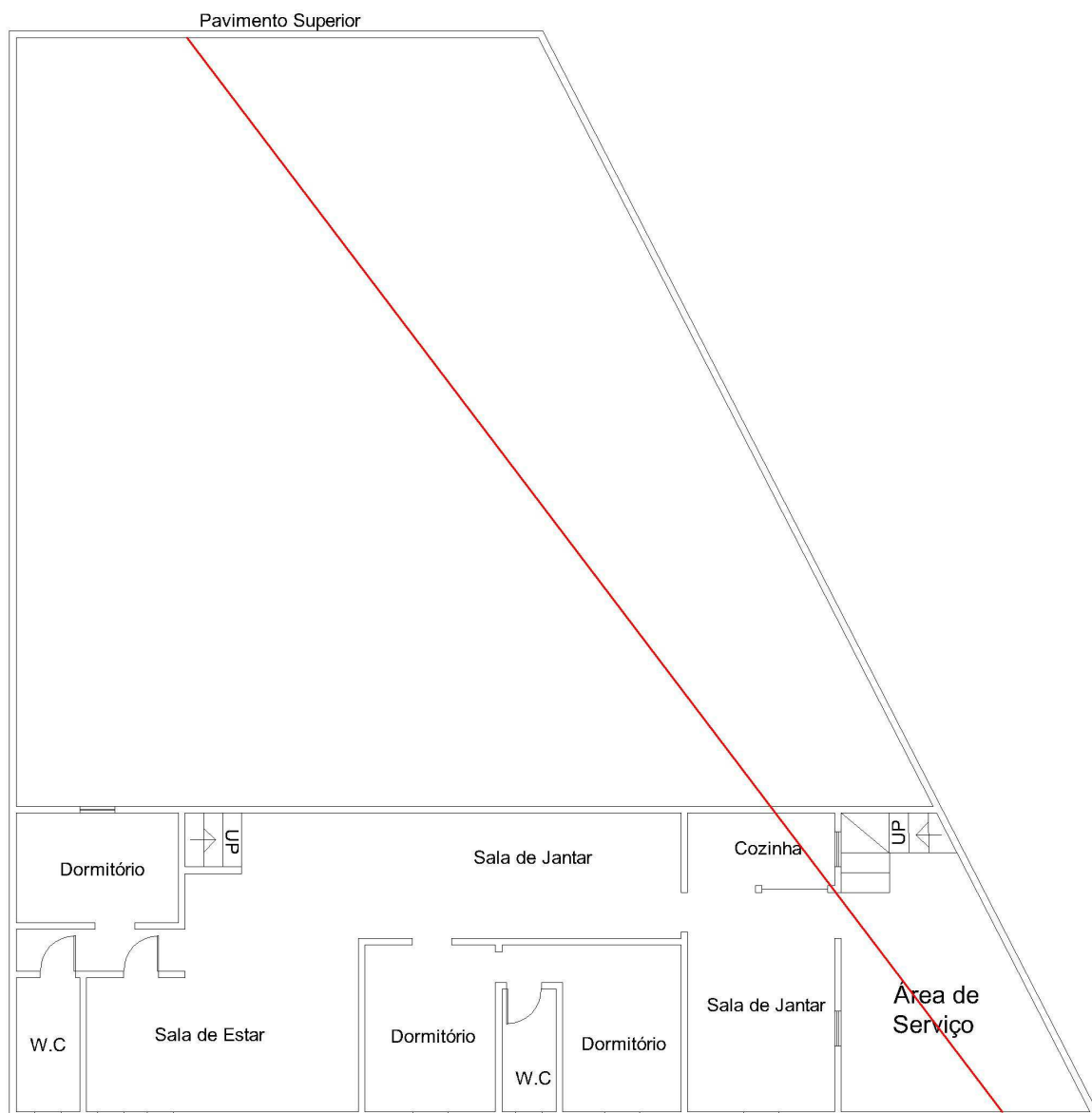
3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:





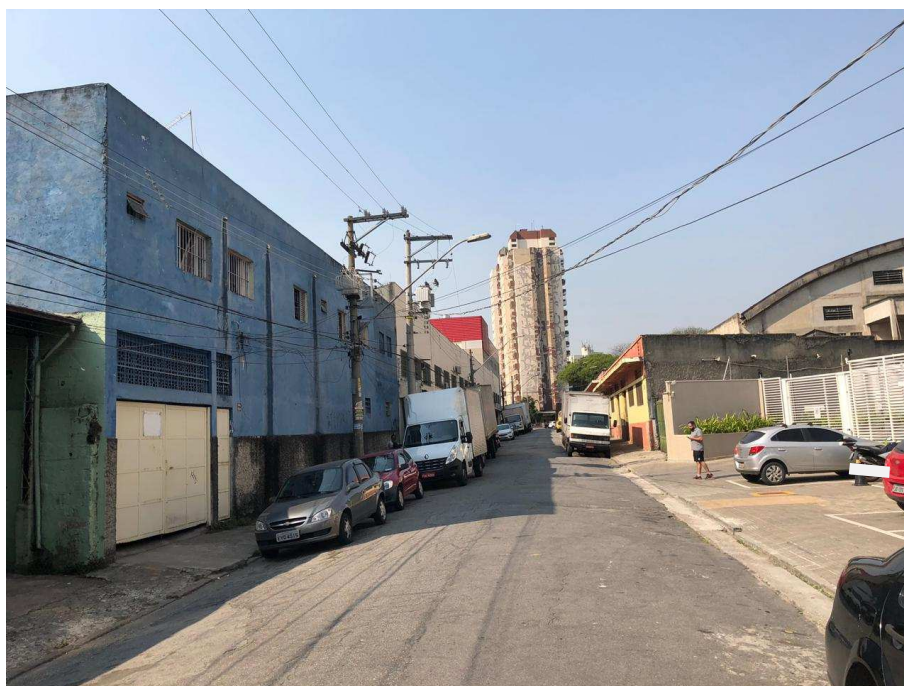
CROQUI DO TÉRREO DO IMÓVEL.



CROQUI DA ÁREA SUPERIOR DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA PANAMÁ, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



OUTRO LADO DA VIA PANAMÁ, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL ACESSO PELA VIA PANAMÁ.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL ACESSO PELA VIA PANAMÁ.

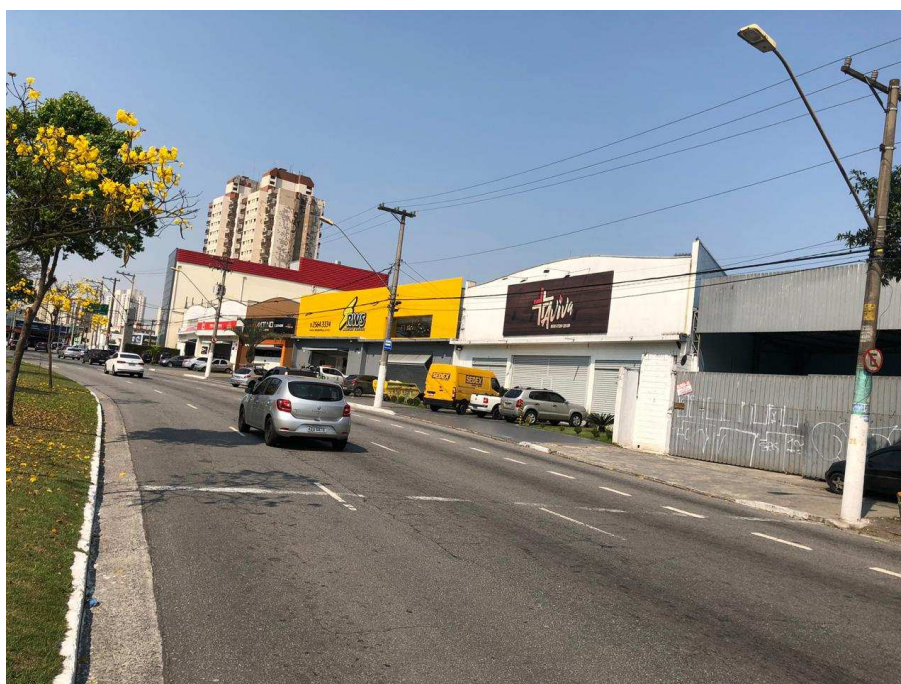


FOTO 05



VISTA DA AVENIDA FIRESTONE, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 06



OUTRO LADO DA AVENIDA FIRESTONE, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 07



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL COM ACESSO PELA AVENIDA
FIRESTONE.**



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

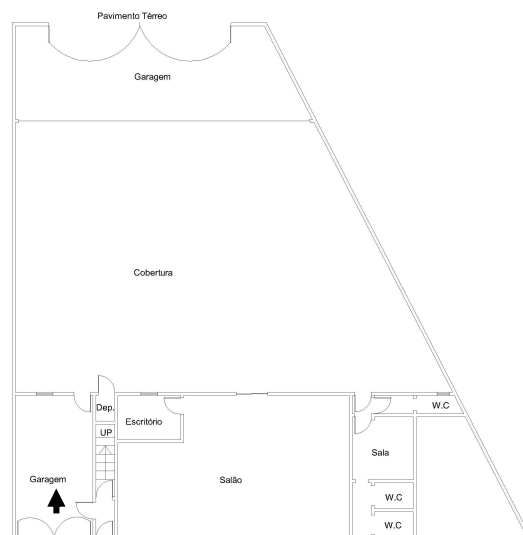
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

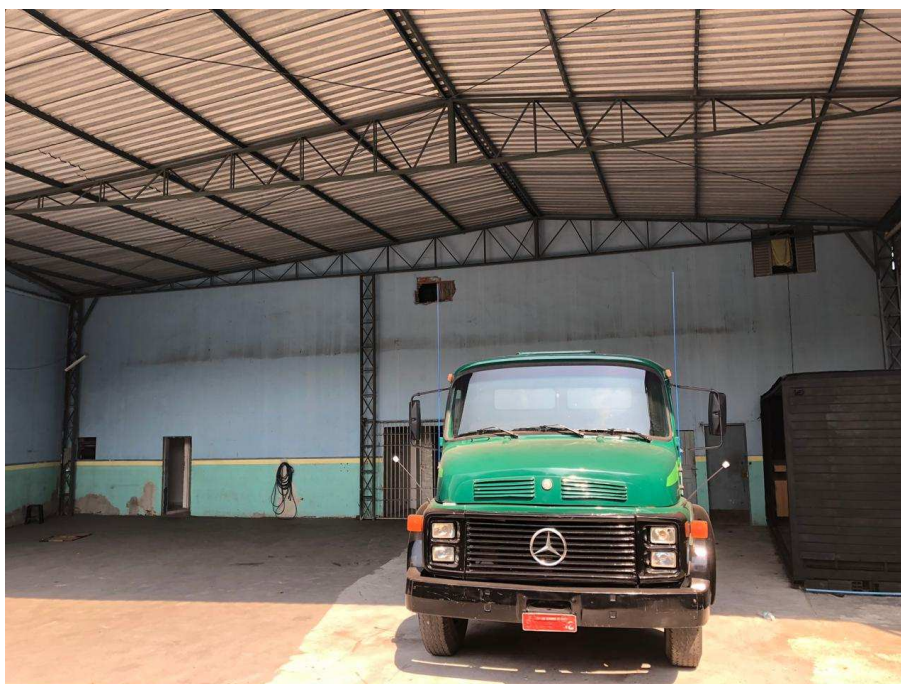
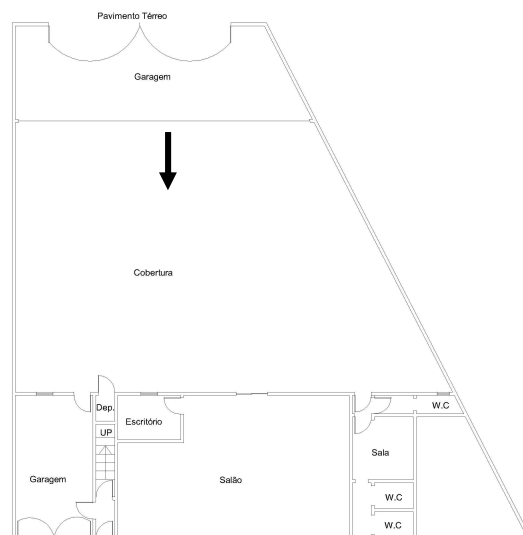
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COBERTURA.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

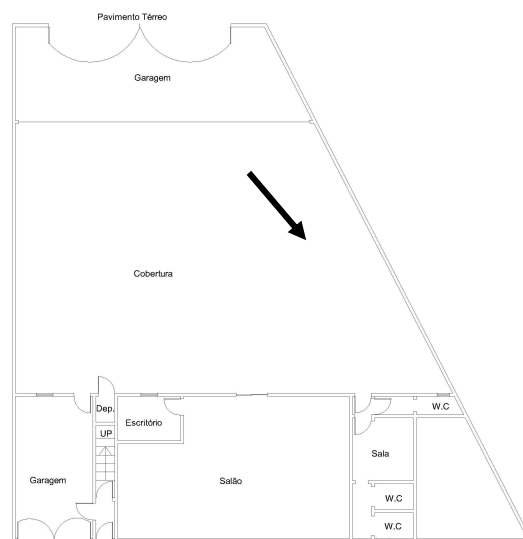
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DA COBERTURA, CONSTRUÇÃO NA ÁREA DIVERSA DO LOTE AVALIANDO.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

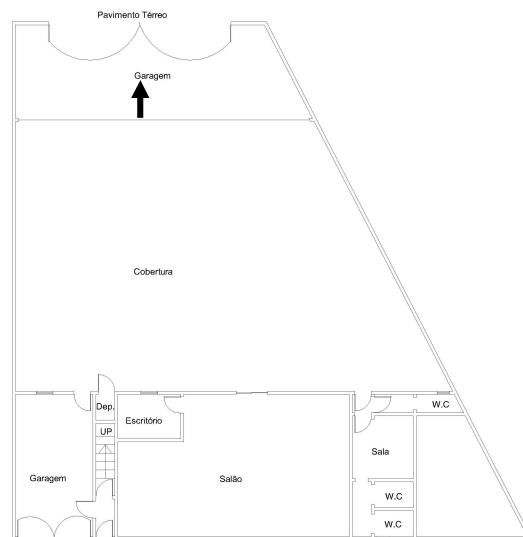
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.

Giro de 2 folhas (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM, NA ÁREA DIVERSA DO LOTE AVALIANDO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

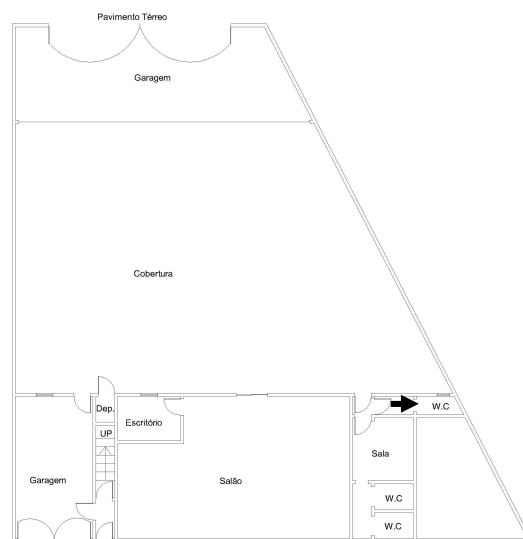
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO, CONSTRUÇÃO NA ÁREA DIVERSA DO LOTE AVALIANDO.

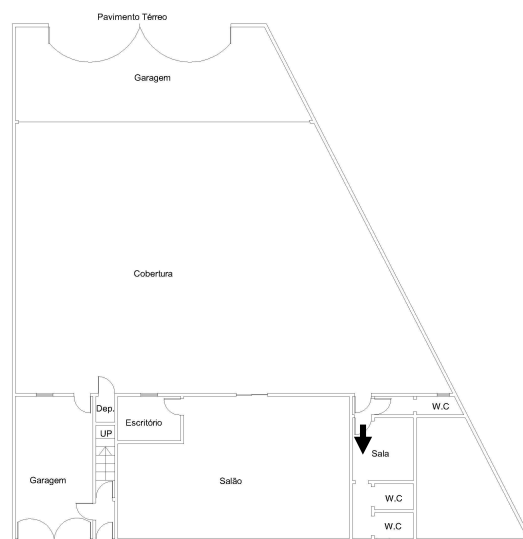


FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

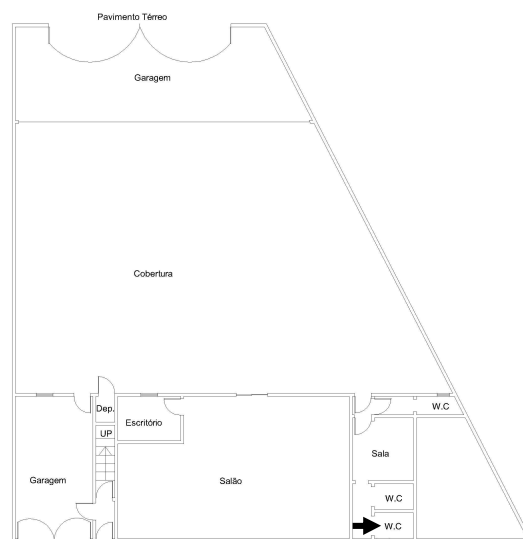
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

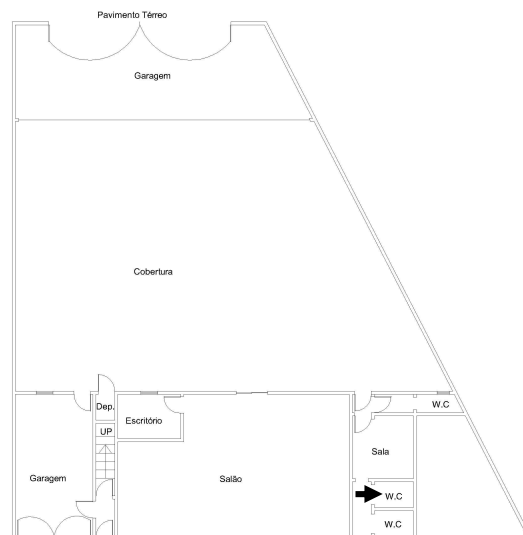
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

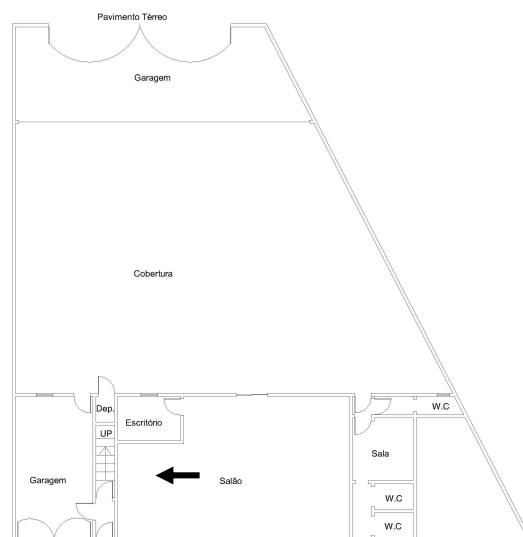
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SALÃO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

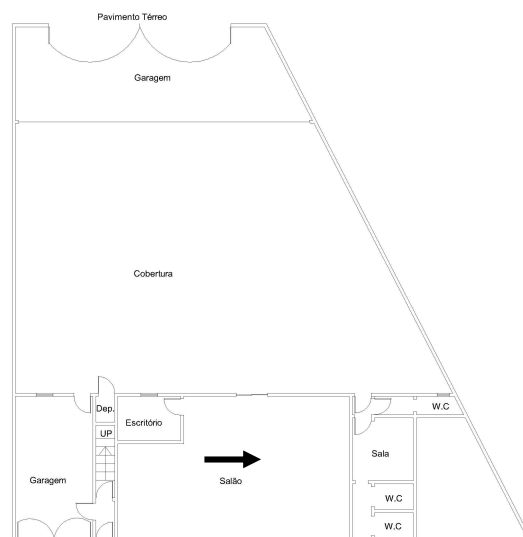
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DO SALÃO.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

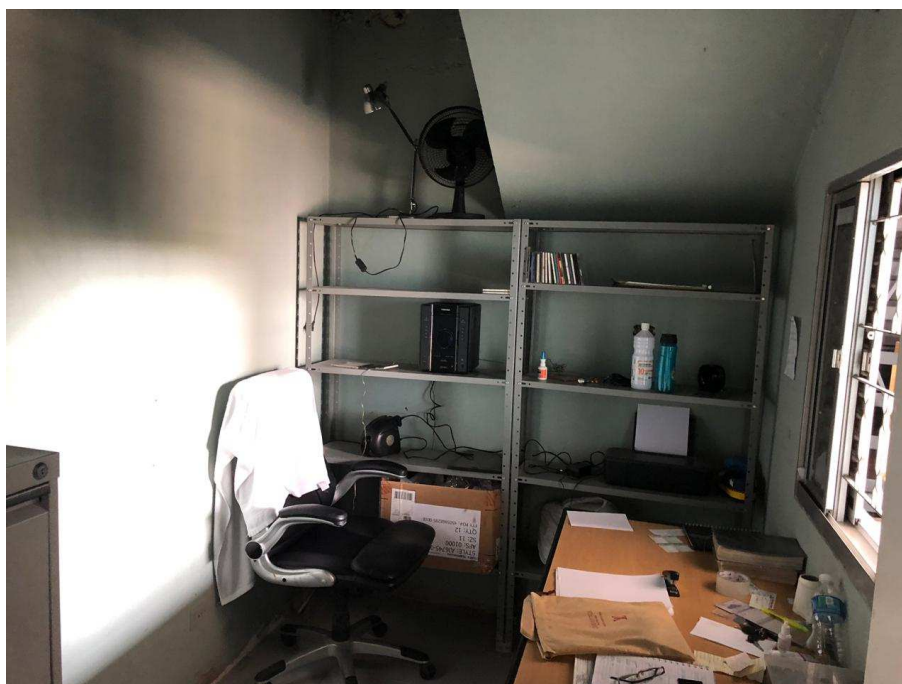
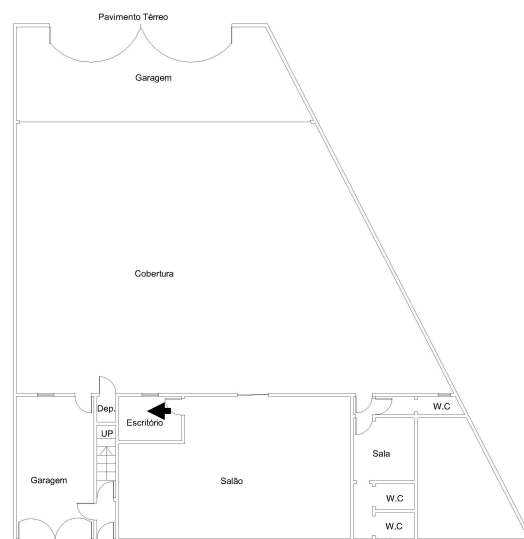
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESCRITÓRIO.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

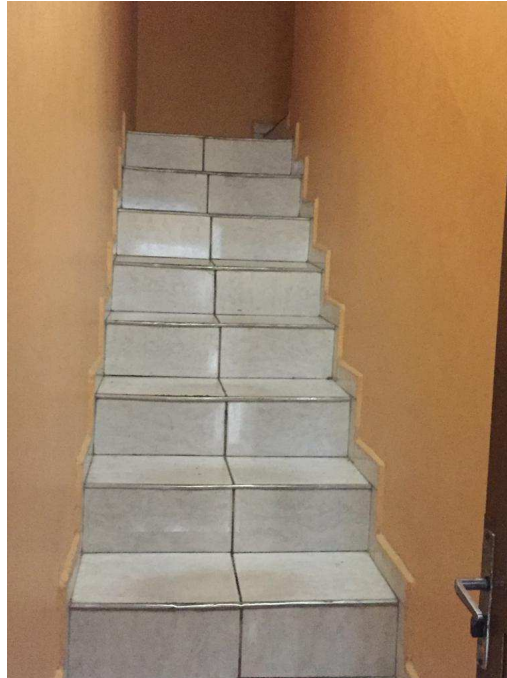
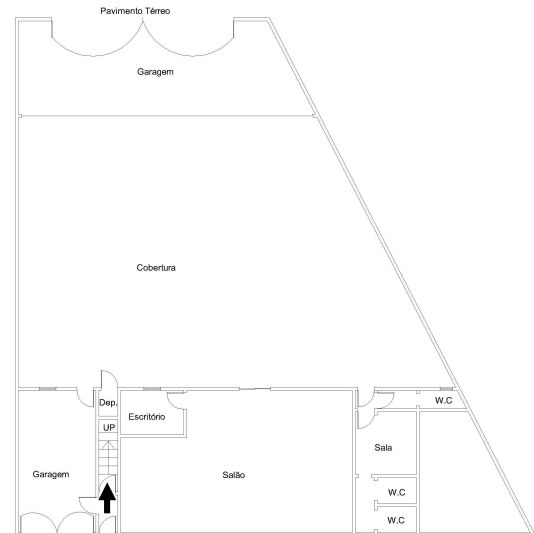
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

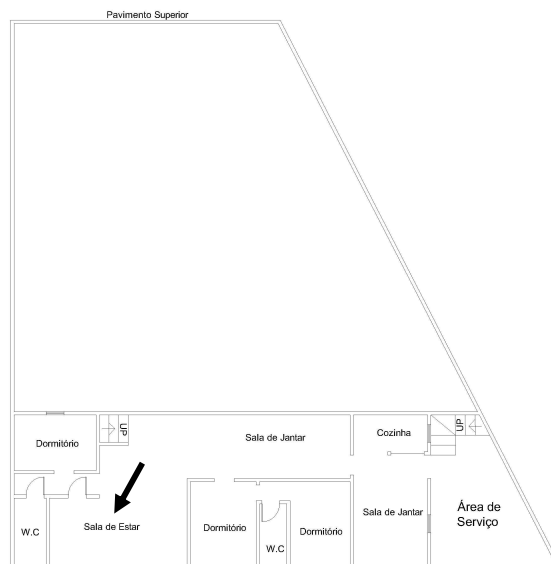
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 21

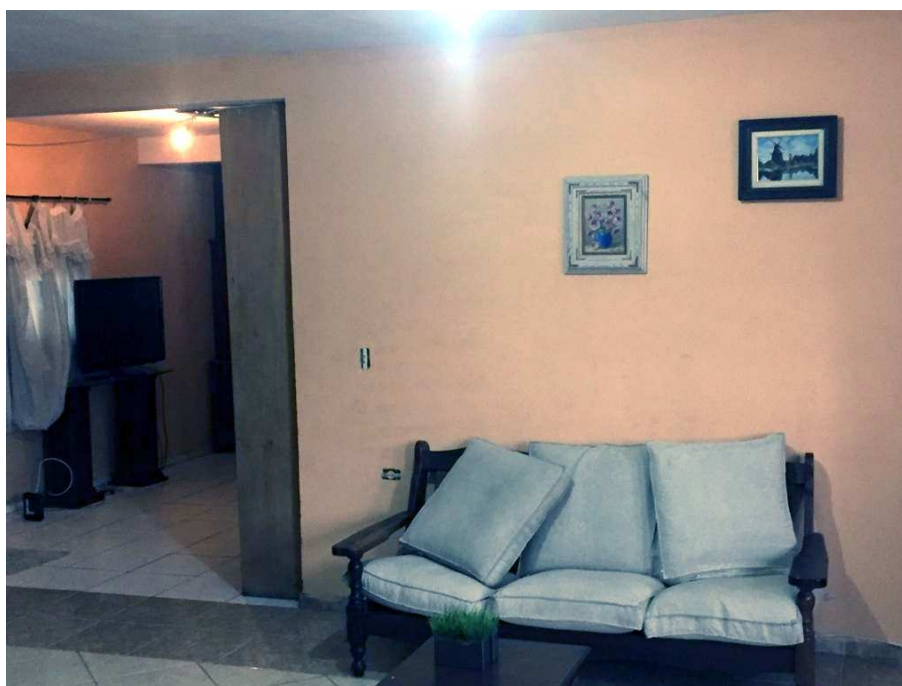
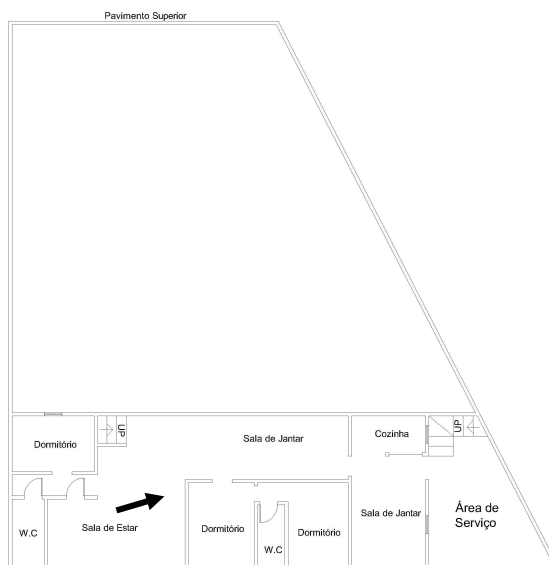
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 22

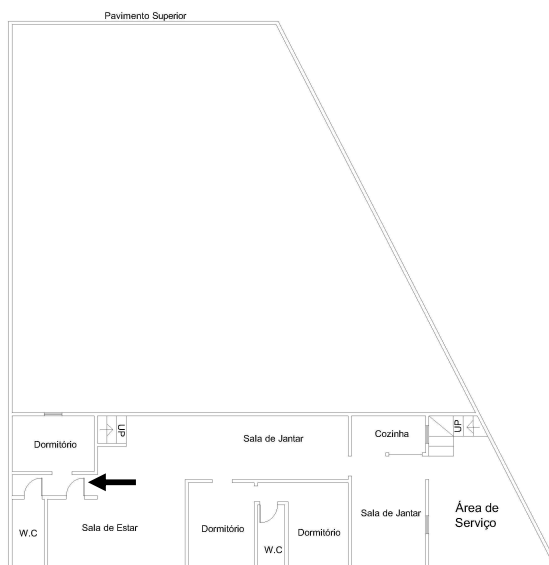
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

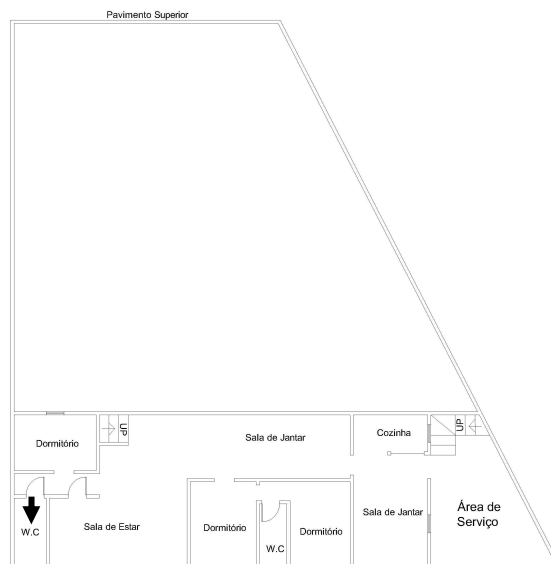
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

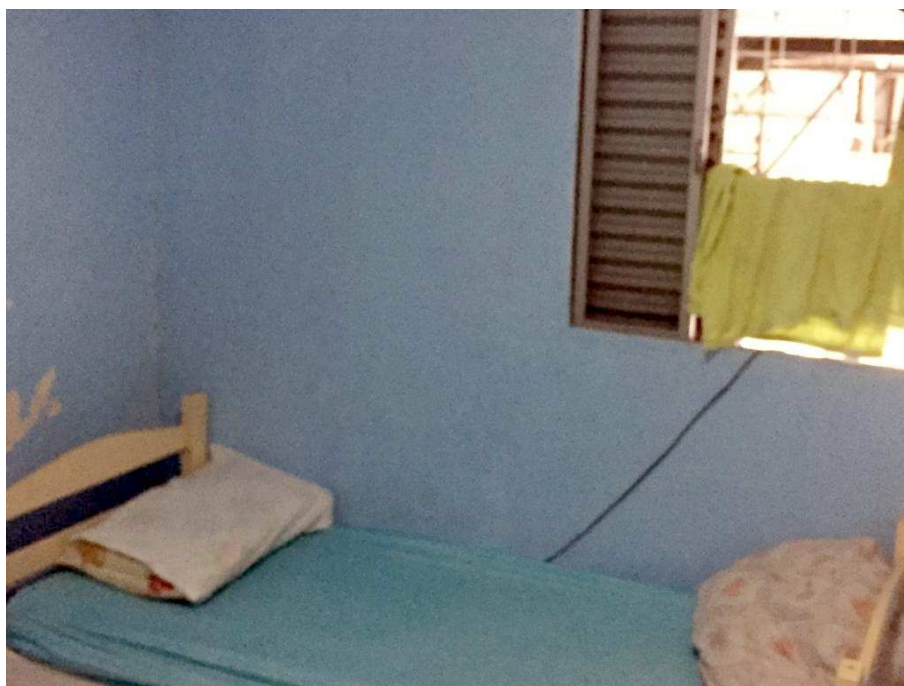
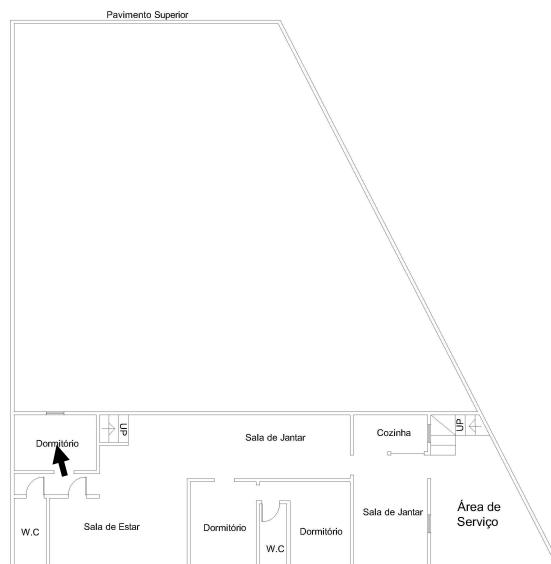
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

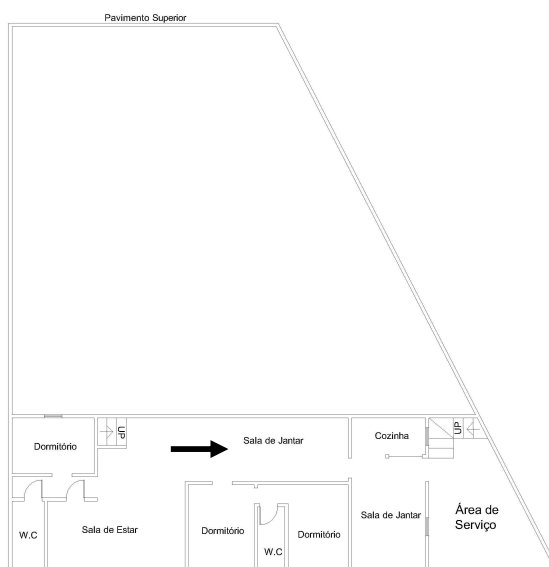
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

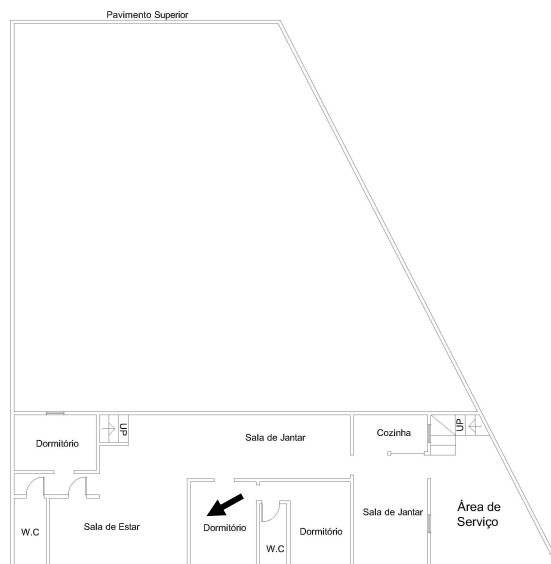
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

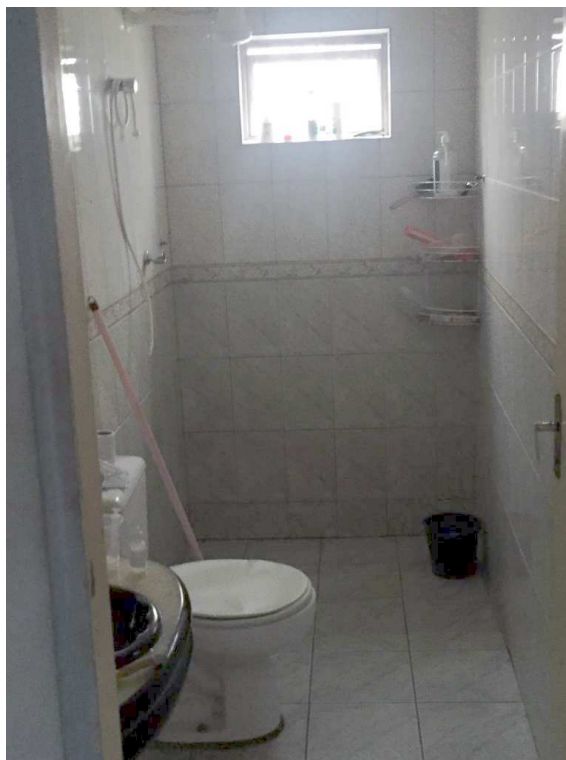
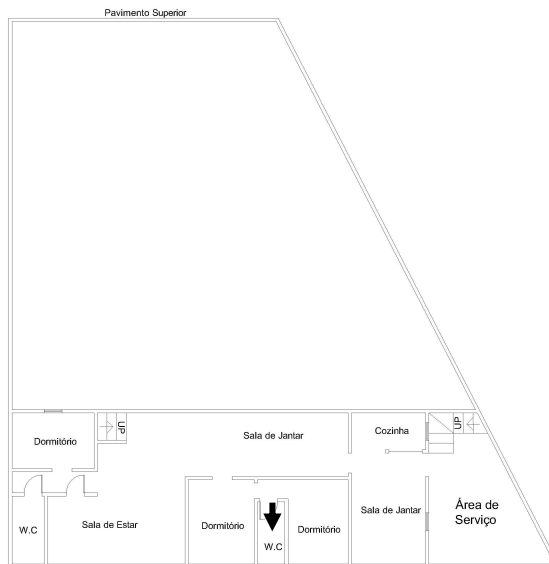
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

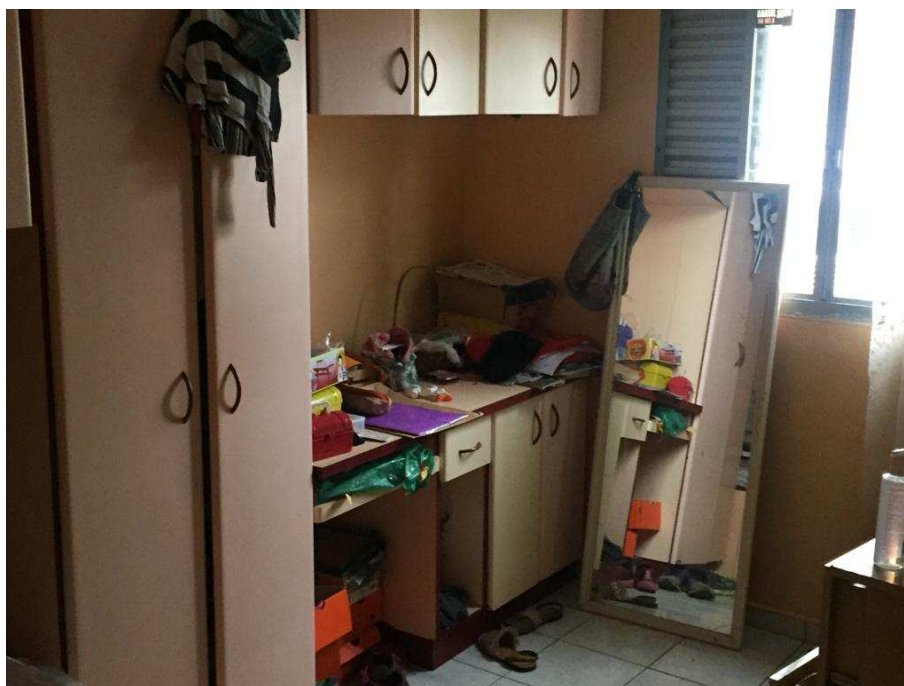
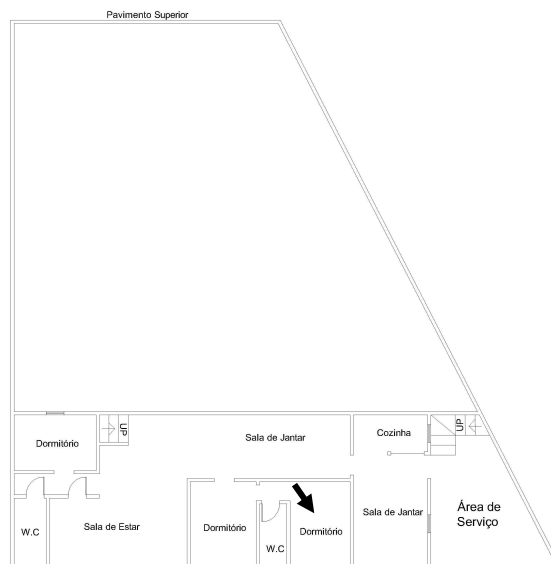
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

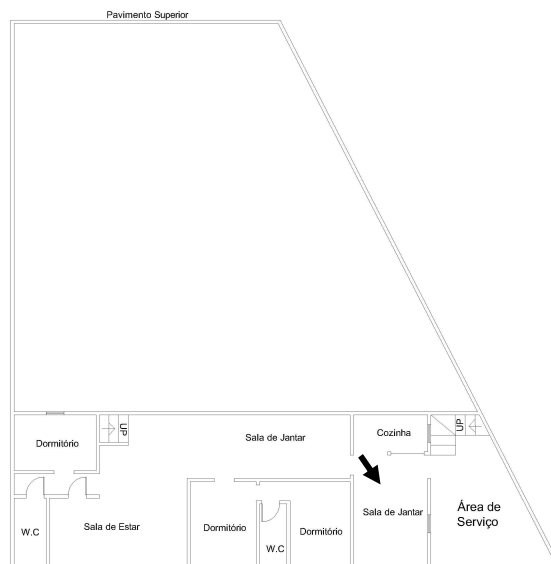
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

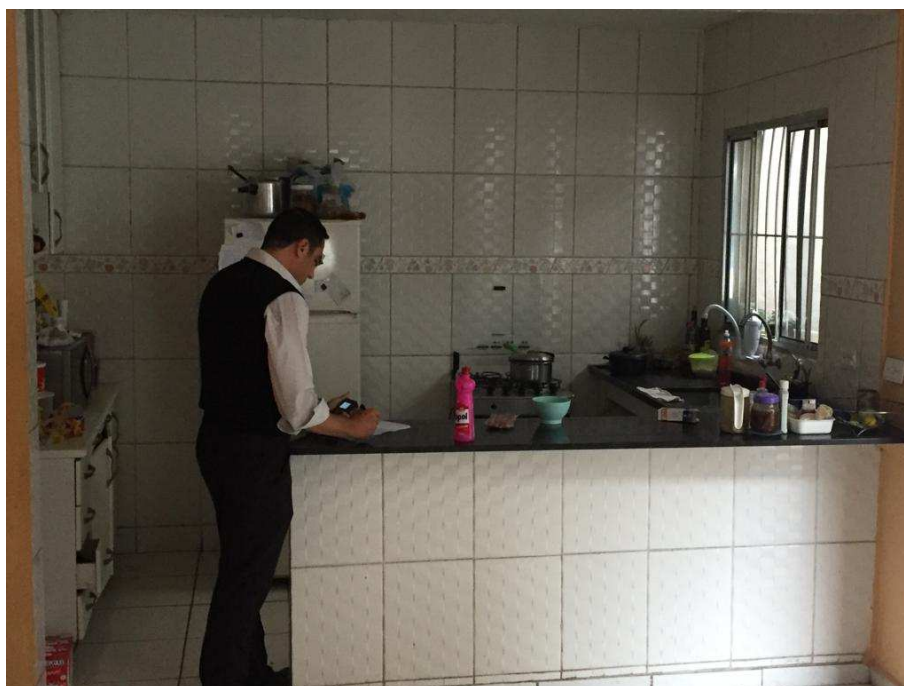
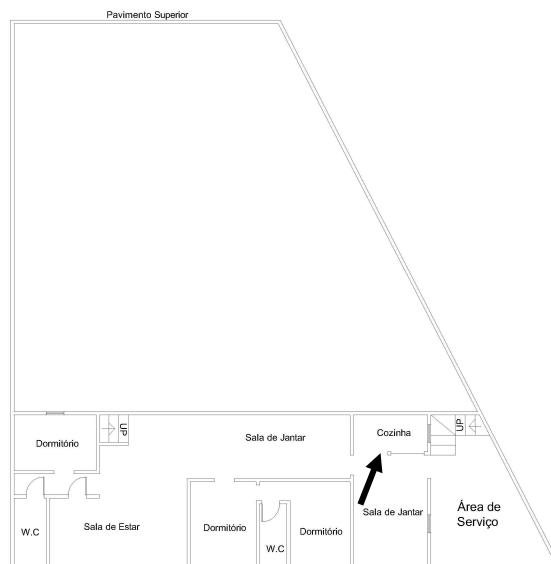
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



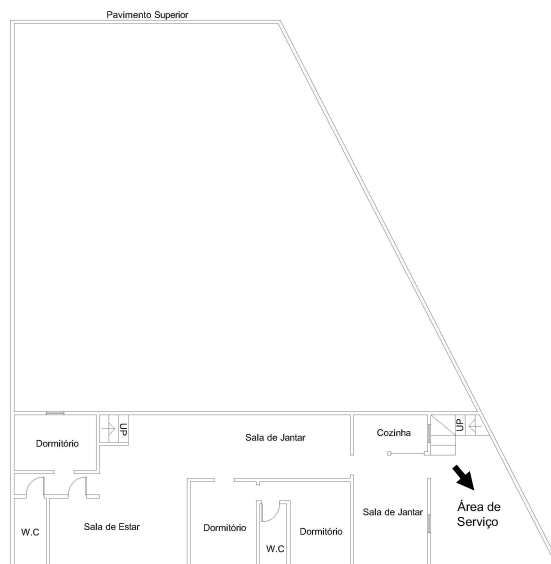
FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO, CONSTRUÇÃO NA ÁREA DIVERSA DO LOTE AVALIANDO.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os parâmetros apresentados nas tabelas da Norma.



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados de tabelas em Normas.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{1-(P_{max}/PE)\} \cdot (P_{max}/PE)^p],$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})\} \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados de tabelas anexadas em Norma.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:



Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67



i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno.....	0,70



4.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

* Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- PROLETÁRIO		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – ECONÔMICO		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – SIMPLES		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – MÉDIO		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – SUPERIOR		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – FINO		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 – LUXO		Acima	2,89	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – FINO		2,652	3,066	3,480
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,252
		2.1.5- FINO		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- LUXO		ACIMA	3,61	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,240	0,360	0,480
		2.2.2.- SIMPLES		0,492	0,726	0,960
		2.2.3.- MÉDIO		0,972	1,326	1,680
		2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,69	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES		0,060	0,120	0,180
		3.1.2.- MÉDIO		0,192	0,246	0,300
		3.1.3.- SUPERIOR		0,312	0,456	0,600



B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20



COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



4.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.533,88/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.533,88/m² (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 05 QUADRA : 11 ÍNDICE DO LOCAL : 300,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Queirós dos Santos NÚMERO : 1136
COMP.: Ref.: GA0009 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,721 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 546.873,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Conquista Imóveis
CONTATO : Anye TELEFONE : (11)-41265400
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.907,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.907,82
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 05 QUADRA : 98 ÍNDICE DO LOCAL : 350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santos Dumont NÚMERO : 559
COMP.: Ref.: GA0276 BAIRRO : Vila Vilma CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 309,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 284,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 237.440,64 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis
CONTATO : Camila TELEFONE : (11)-35045963
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.435,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.087,54
		VARIAÇÃO : 0,8571
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 05 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva NÚMERO : 27
COMP.: Ref.: 222 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 284.521,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MD Imóveis Industriais e Comerciais
CONTATO : Tamara TELEFONE : (11)-23113680
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.130,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.826,54
		VARIAÇÃO : 0,8571
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 05 QUADRA : 101 ÍNDICE DO LOCAL : 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marília NÚMERO : 249
COMP.: Ref.: GA0120 BAIRRO : Vila Vilma CIDADE : SANTO ANDRÉ - 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: 450,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 480,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,680 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,721 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 831.445,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 1.780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Elite Negócios Imobiliários
CONTATO : Gabriele TELEFONE : (11)-44275346
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.712,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.568,51
		VARIAÇÃO : 1,5000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 05 QUADRA : 77 ÍNDICE DO LOCAL : 250,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Panamá NÚMERO : 145
COMP.: Ref.: GA0093 BAIRRO : Casa Branca CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 650,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 493.466,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Sarah TELEFONE : (11)-49943477
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		2.177,56
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.613,07
VARIAÇÃO :		1,2000
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2019
SETOR : 09 QUADRA : 59 ÍNDICE DO LOCAL : 240,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vinte e Quatro de Maio NÚMERO : 385
COMP.: Ref.: GA1012 BAIRRO : Vila América CIDADE : SANTO ANDRÉ - 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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 390,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 326.062,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis
CONTATO : Camila TELEFONE : (11)-35045963
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.559,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.199,80
		VARIAÇÃO : 1.2500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - CASA BRANCA - RUA PANAMA

DATA : 07/10/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Setor: 05

Quadra: 128

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	300,00
☐ Testada	23,50
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Queirós dos Santos ,1136	2.907,82	2.907,82	1,0000	1,0000
☒ 2	Avenida Santos Dumont ,559	2.435,47	2.087,54	0,8571	0,9999
☒ 3	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,27	2.130,96	1.826,54	0,8571	0,9999
☒ 4	Rua Marília ,249	1.712,34	2.568,51	1,5000	1,0003
☒ 5	Rua Panamá ,145	2.177,56	2.613,07	1,2000	1,0001
☒ 6	Rua Vinte e Quatro de Maio ,385	2.559,84	3.199,80	1,2500	1,0001



GeoAvaliarPro®

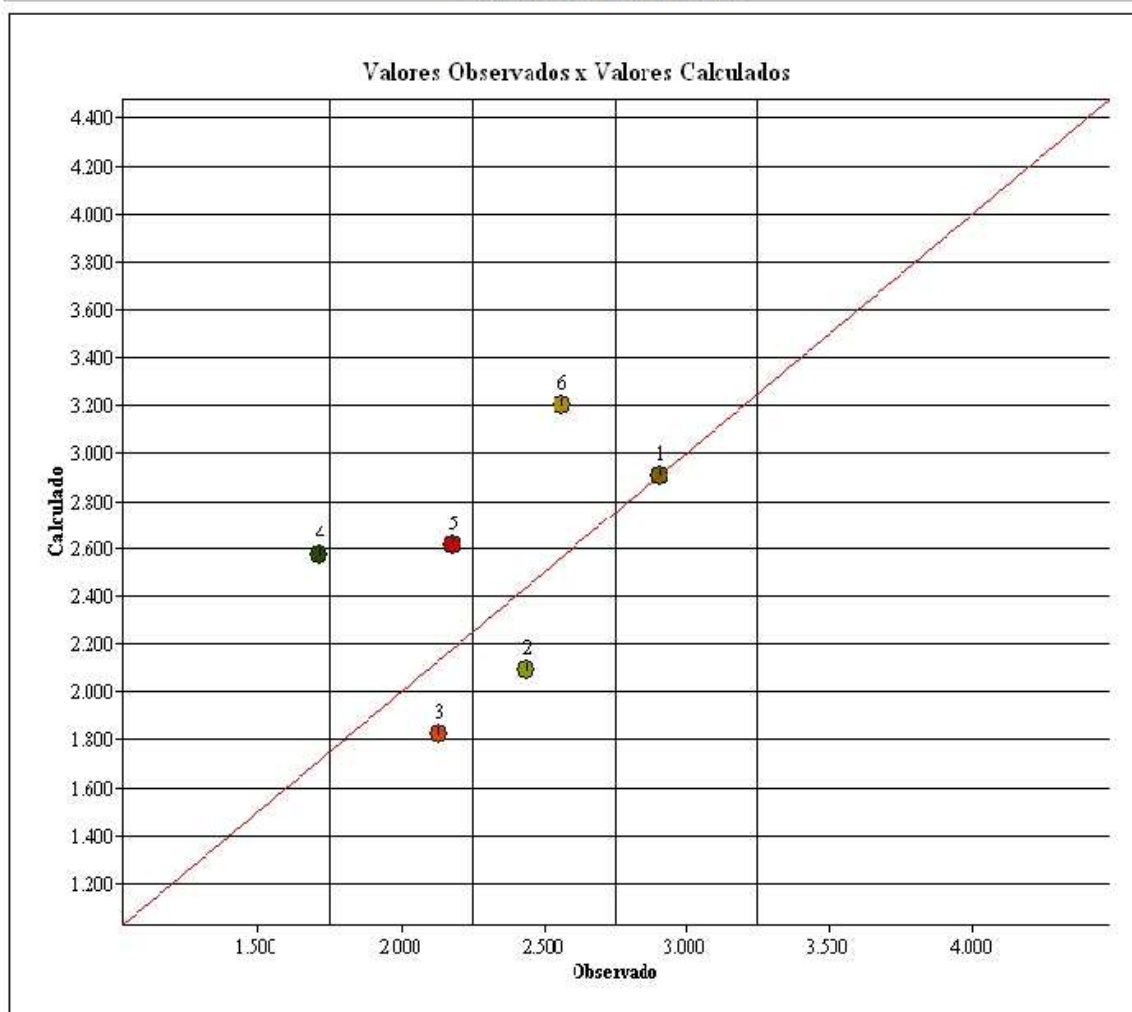
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.907,82	2.907,82
2	2.435,47	2.087,54
3	2.130,96	1.826,54
4	1.712,34	2.568,51
5	2.177,56	2.613,07
6	2.559,84	3.199,80



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Panamá 126 Casa Branca SAO PAULO - SP

Data: 07/10/2019

Cliente: Engenheiro Evandro Henrique

Área m²: 370,87

Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.320,66

Desvio Padrão: 410,28

- 30%: 1.624,46

+ 30%: 3.016,86

Coefficiente de Variação: 17,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.533,88

Desvio Padrão: 508,00

- 30%: 1.773,72

+ 30%: 3.294,04

Coefficiente de Variação: 20,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	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 pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.533,88

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.227,77

INTERVALO MÁXIMO: 2.839,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.286,73

INTERVALO MÁXIMO: 2.781,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 370,87 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.533,88/m²;

Área de referência = 500,00 m²;

Área Mínima = 250,00 m²;

Área Máxima = 3.000,00 m².

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

$$VT = R\$ 2.533,88 /m^2 \times 370,87 m^2$$

$$\underline{VT = R\$ 939.740,07}$$

(Novecentos e trinta e nove mil, setecentos e quarenta reais e sete centavos)



5.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

5.3.1 COBERTURA

Considerando-se que a construção da cobertura se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,300 x R8-N;

$$V_u = 0,300 \times R\$ 1.430,04/m^2 = R\$ 429,01/m^2;$$

Área Construída: 144,00 m²;

Idade Estimada: 08 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:



VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 144,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 429,01/m²;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade estimada = 08 anos;

le = Vida Referencial = 20 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,590.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 429,01/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,590 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 38.981,56}}$$

(Trinta e oito mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)



5.3.2 GALPÃO

Considerando-se que a construção da cobertura se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos

Valor Unitário Adotado: 1,326 x R8-N;

$$Vu = 1,326 \times R\$ 1.430,04/m^2 = R\$ 1.896,23/m^2;$$

Área Construída: 126,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda 2007, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:



VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 126,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.896,23/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

le = Vida Referencial = 80 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,604.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 126,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.896,23/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,604 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 163.233,50}}$$

(Cento e sessenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e cinquenta centavos)



5.3.3 CASA

Quanto à construção do pavimento superior se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,200 x R8-N;

$$Vu = 1,200 \times R\$ 1.430,04/m^2 = R\$ 1.716,04/m^2;$$

Área Construída: 126,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda 2007, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:



VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 126,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.716,04/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

le = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples importantes;

K = 0,575.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 126,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.716,04/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 174.418,30}}$$

(Cento e setenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e trinta centavos)



5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 939.740,07 + R\$ 38.981,56 + R\$ 163.233,50 + R\$ 174.418,30$$

$$VI = R\$ 1.316.373,49$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.316.000,00}$$

(Hum milhão trezentos e dezesseis mil reais)



6 – CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 788 nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARTA MAGNA DOS SANTOS**, em face de **JOSÉ CARLOS FINA**, em curso na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**, **PROCESSO Nº 0002599-69.2018.8.26.0554**, o valor do imóvel é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.316.000,00

(Hum milhão trezentos e dezesseis mil reais)

Data base: outubro de 2019.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 658.000,00

(Seiscentos e cinquenta e oito mil reais)

Data base: outubro de 2019.





7 – QUESITOS

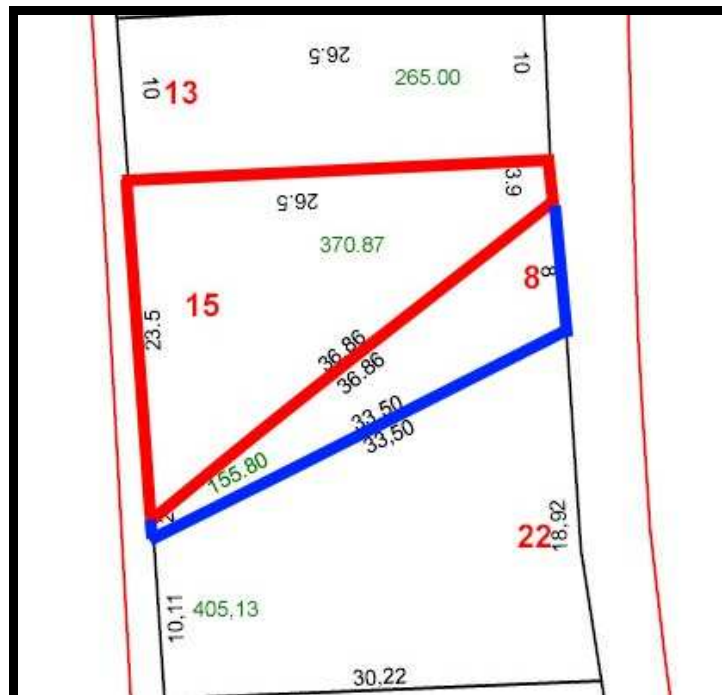
7.1 - QUESITOS DA REQUERENTE – FLS. 795/797 DOS AUTOS

Quesito 01) Qual a localização do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui frente múltipla, com entradas pela Rua Panamá, nº 126 e Avenida Firestone, nº 1250, Bairro Casa Branca, Santo André.

Quesito 02) O imóvel se encontra regularizado junto a Prefeitura Municipal de Santo André?

RESPOSTA: Quando da vistoria foi constatado que o imóvel avaliando possui área maior, vez que as partes incorporaram e edificaram no lote 008 pertencente à Prefeitura Municipal de Santo André. De acordo com a nomeação, o signatário apurou o valor de mercado do imóvel avaliando, cadastrado na Prefeitura desta Municipalidade sob nº 05.128.015, com matrícula perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André sob nº 57.838. Para ilustrar, o signatário delimitou e traçou o lote 015, o qual é objeto da avaliação em vermelho, e o lote 008 de azul, de acordo com a planta da quadra extraída do Geoprocessamento constante no site da Prefeitura Municipal de Santo André:





Quesito 03) O imóvel é acessível por mais de uma via pública?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui frente múltipla, com entrada pela Rua Panamá, nº 126 e Avenida Firestone, nº 1250, Bairro Casa Branca.

Quesito 04) Quais as características do terreno do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui 370,87 metros quadrados de terreno, forma irregular, superfície seca, topografia plana, localizado no meio de quadra, no nível da via.

Quesito 05) Qual a área do terreno?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui 370,87 metros quadrados de terreno.

Quesito 06) Quais as características da construção do imóvel?

RESPOSTA: Sobre o terreno do imóvel avaliando foram construídas as seguintes edificações: cobertura com 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 08 (oito) anos; galpão com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos; casa no pavimento superior, com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos.

Quesito 07) O imóvel é composto de quantos pavimentos?

RESPOSTA: O imóvel avaliando é composto de dois pavimentos, sendo que no pavimento térreo está construído o galpão e a cobertura e no pavimento superior está edificada a casa residencial.

Quesito 08) Qual a área construída do imóvel?

RESPOSTA: A área construída do imóvel avaliando é 396,00 metros quadrados.

Quesito 09) Qual a área construída do galpão?

RESPOSTA: O galpão possui 126,00 metros quadrados, sendo composto de depósito, escritório, salão, sala, banheiros.



Quesito 10) Qual a área útil construída do galpão?

RESPOSTA: O galpão possui 126,00 metros quadrados, sendo composto de depósito, escritório, salão, sala, banheiros.

Quesito 11) Quais as características da cobertura, da alvenaria e do piso do galpão?

RESPOSTA: A cobertura possui 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparo simples, idade aparente de 08 (oito) anos, sendo que a cobertura e a estrutura são metálicas, com fechamento lateral, paredes com pintura látex sobre argamassa e piso concreto. O galpão possui 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos. O escritório e salão possuem piso de cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre argamassa; banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto; sala com piso cerâmico, teto e paredes com pintura látex sobre argamassa; banheiros com piso cerâmico, teto com pintura látex sobre argamassa e azulejo até meia parede.

Quesito 12) O imóvel pode ser classificado como um galpão industrial, ou como um galpão comercial?

RESPOSTA: Segundo as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo IV - Zonas Industriais ou Galpões, 11ª Zona – Galpões, cuja área de referência do lote é 500 metros quadrados.

Quesito 13) O imóvel apresenta, em sua parte interna, construção usada como cômodo residencial?

RESPOSTA: O imóvel avaliando, no pavimento superior, possui área construída com 126,00 metros quadrados, uso/classe residencial, tipo/grupo casa, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos. A casa é composta por 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala de estar, 02 (duas) salas de jantar, cozinha.

Quesito 14) Essa construção usada como cômodo residencial prejudica a área utilizável do galpão?

RESPOSTA: A construção residencial está localizada no pavimento superior do imóvel avaliando, está bem delimitada e não prejudica a área do galpão.



Quesito 15) Qual a área da construção usada como cômodo residencial?

RESPOSTA: O imóvel avaliando, no pavimento superior, possui área construída com 126,00 metros quadrados.

Quesito 16) O acesso à construção usada como cômodo residencial é privativo?

RESPOSTA: O acesso ao pavimento superior do imóvel avaliando é realizado pela Rua Panamá, nº 126, com entrada individual para pedestre ou pela garagem. O acesso pela Avenida Firestone, nº 1250 é realizado pela garagem.

Quesito 17) A construção usada como cômodo residencial está em bom estado de conservação podendo ter utilização imediata ou precisa de reforma?

RESPOSTA: O imóvel avaliando, no pavimento superior, possui casa residencial, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos.

Quesito 18) Qual o valor de aluguel da construção usada como cômodo residencial? Apresentar uma pesquisa imobiliária em relação localização do imóvel?

RESPOSTA: O signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do imóvel, sendo que apurar o valor locatício do imóvel foge escopo desta perícia.

Quesito 19) Qual a idade real das edificações existentes?

RESPOSTA: Sobre o terreno do imóvel avaliando foram construídas as seguintes edificações: cobertura com idade aparente de 08 (oito) anos; galpão com idade aparente de 30 (trinta) anos; e casa com idade aparente de 30 (trinta) anos.

Quesito 20) Há benfeitorias recentes no imóvel como um todo?

RESPOSTA: A benfeitoria mais recente do imóvel avaliando é a cobertura que conta com idade aparente de 08 (oito) anos.

Quesito 21) É possível estimar um valor real gasto nas benfeitorias realizadas?

RESPOSTA: Quesito que foge do escopo da vistoria



Quesito 22) Qual o percentual das benfeitorias realizadas em relação ao valor real do imóvel?

RESPOSTA: As benfeitorias realizadas no imóvel foram avaliadas, individualmente, sendo apurados os seguintes valores: cobertura R\$ 38.981,56 (trinta e oito mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos); galpão R\$ 163.233,50 (cento e sessenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e cinquenta centavos); e casa R\$ 174.418,30 (cento e setenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e trinta centavos).

Quesito 23) O Galpão está construído em uma área industrial, comercial, residencial, ou área mista?

RESPOSTA: O imóvel avaliando está situado na Zona de Reestruturação Urbana, Zona Especial de Interesse Comercial A, subárea Casa Branca e Centro - ZEIC-A, categoria de uso Macrozona Urbana, possuindo uso misto, ou seja, residencial e comercial, sendo que no trecho em causa, observa-se a predominância horizontal do tipo comercial, como galpões, armazéns, posto de gasolina, supermercado, restaurante, lanchonete, lojas, boxes comerciais do Mercado Municipal de Santo André, serviços gerais que atendem a região local. A planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado no Setor 05, Quadra 128 e Lote 015.

Quesito 24) Qual o valor real de mercado do Imóvel para Venda e Compra? Apresentar uma pesquisa imobiliária em relação ao Imóvel considerando sua localização.

RESPOSTA: O justo e real valor de mercado do imóvel avaliando é R\$ 1.316.000,00 (hum milhão, trezentos e dezesseis mil reais), sendo que os elementos comparativos homogeneizados estão no item 5.1 – Pesquisa de Mercado, no presente Laudo Pericial.

Quesito 25) Qual o valor de locação do Imóvel? Apresentar uma pesquisa imobiliária em relação ao Imóvel considerando sua localização.

RESPOSTA: O valor locatício do imóvel foge do escopo da vistoria, vez que o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do imóvel.



7.2 - QUESITOS DO REQUERIDO – FLS. 793/794 DOS AUTOS

Quesito 01) Diga o senhor perito qual o valor real de mercado do metro quadrado do imóvel periciado?

RESPOSTA: O imóvel periciado foi avaliado em R\$ 1.316.000,00 (hum milhão, trezentos e dezesseis mil reais), sendo apurado o valor unitário do metro quadrado do terreno para região em R\$ 2.533,88 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos).

Quesito 02) Por favor, descreva como é a estrutura do imóvel, bem como suas divisões, dimensões?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui 370,87 metros quadrados de área do terreno, sendo construídas as seguintes edificações: cobertura com 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 08 (oito) anos; galpão com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos; casa no pavimento superior, com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos.

Quesito 03) Diga o senhor perito, se o imóvel é de natureza residencial ou comercial, ou híbrida?

RESPOSTA: O imóvel avaliando está situado na Zona de Reestruturação Urbana, Zona Especial de Interesse Comercial A, subárea Casa Branca e Centro - ZEIC-A, categoria de uso Macrozona Urbana, possuindo uso misto, ou seja, residencial e comercial, sendo que no trecho em causa, observa-se a predominância horizontal do tipo comercial, como galpões, armazéns, posto de gasolina, supermercado, restaurante, lanchonete, lojas, boxes comerciais do Mercado Municipal de Santo André, serviços gerais que atendem a região local. A planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado no Setor 05, Quadra 128 e Lote 015.



Quesito 04) Senhor perito, diga, se há estrutura de ferro/metálica no galpão do imóvel objeto da perícia?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui cobertura com 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparo simples, idade aparente de 08 (oito) anos, sendo que a cobertura e a estrutura são metálicas, com fechamento lateral, paredes com pintura látex sobre argamassa e piso concreto. O galpão possui 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos. O escritório e salão possuem piso de cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre argamassa; banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto; sala com piso cerâmico, teto e paredes com pintura látex sobre argamassa; banheiros com piso cerâmico, teto com pintura látex sobre argamassa e azulejo até meia parede.

Quesito 05) Senhor perito, de que forma a estrutura de ferro/metálica está localizada no imóvel? Qual sua dimensão? Qual a sua utilidade e funcionalidade?

RESPOSTA: A entrada do imóvel avaliando pela Avenida Firestone nº 1250, permite acesso à cobertura com 144,00 metros quadrados, sendo utilizada, atualmente como estacionamento/garagem de caminhões.

Quesito 06) Senhor perito, qual o valor financeiro da estrutura de ferro/metálica em questão?

RESPOSTA: A cobertura do imóvel foi avaliada em R\$ 38.981,56 (trinta e oito mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos).

Quesito 07) Senhor perito, existem outras benfeitorias no imóvel?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui as seguintes edificações: cobertura com 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 08 (oito) anos; galpão com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos; casa no pavimento superior, com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos.



8 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 77 (setenta e sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 28 de outubro de 2019.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.316.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2019 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	2496 dias	1,471935
Percentual correspondente	2496 dias	47,193464 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 1.937.065,99
Sub Total	(=)	R\$ 1.937.065,99
Valor total	(=)	R\$ 1.937.065,99

[Retornar](#) [Imprimir](#)

