

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 1001209 – 67 / 17

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **GCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** em face de **YR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de mercado para a operação de compra, ou venda dos imóveis compostos por lotes e construções, a saber:

a). *Rua Joaquim Vieira nº 480 - Bairro de Eleutério - Itapira, SP - Matrícula nº 29.089 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapira - Estado de São Paulo;*

b). *Rua Viriato Correa nº 270 - Bairro de Vila Izabel - Itapira, SP - Matrícula nº 9.994 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapira - Estado de São Paulo;*

c). *Rua Chamantá nº 383 - Bairro da Mooca - São Paulo, SP - Matrícula nº 52.648 pertencente ao 6º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo;*

d). *Rua General Irulegui da Cunha nº 553 - Bairro do Jardim Independência - São Paulo, SP - Matrícula nº 85.208 pertencente ao 6º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.*

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento dos Municípios de Itapira e São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será por comparação direta, ou indireta, conforme:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação, onde se ressalta que:

- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel, pois a coleta desses dados é efetuada através de vistoria para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos através das metodologias clássicas.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÕES E DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS OBJETOS DA PENHORA

9.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

O imóvel avaliando está situado à Rua Joaquim Vieira nº 480 no Bairro de Eleutério na Cidade de Itapira, SP, sob o setor 030 da quadra 019 e lote 004, conforme indicam os retângulos vermelhos tracejados.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

O imóvel objeto da avaliação possui residências em seu entorno, onde somente há em um raio de 600,00 metros, alguns pouquíssimos pontos comerciais, tais como hamburgueria e pet shop, além das Igrejas e Capela.

O imóvel avaliando está inserido no perímetro formado pela Rua Eugênia Carmem Moisés, bem como encerrada na Avenida Elias Moisés.

O local do imóvel avaliando é tido como zona urbana, conforme delimitam as linhas vermelhas tracejadas.

Não há índice fiscal estabelecido pela Municipalidade Itapira para o logradouro público em comento.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- redes água potável;
- rede de esgoto e águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta de lixo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

O imóvel avaliando possui diferenciações em suas características construtivas, conforme define “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

9.6.1. GALPÕES - FATOR DE PROPORÇÃO DE 85% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo médio no intervalo mínimo do índice de PC = 1,3680, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 3.3, segundo o retângulo vermelho.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para os escritórios, inequivocamente o padrão construtivo precisa ser classificado, conforme define “Índice – Unidades Padronizadas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

9.6.2. ESCRITÓRIOS - FATOR DE PROPORÇÃO DE 15% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo econômico no intervalo mínimo do índice de PC = 2,0810, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.1.1., segundo o retângulo vermelho.

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO

2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a latex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura latex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Fornos:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. LOTE E CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

O lote da Matrícula nº 29.089 do Registro de Imóveis de Itapira, SP, inequivocamente possui 107,30 m de frente e 78,33 m de profundidade equivalente.

A área do lote possui 8.405,00 m² e o mesmo se encontra nivelado com o logradouro público.



Prefeitura Municipal de Itapira
Secretaria de Fazenda
Rua João de Moraes, 490 - Centro - ITAPIRA
CNPJ: 45.281.144/0001-00



CERTIDÃO DE VALORES VENAIS
IMÓVEL URBANO

Cadastro 030019004000 Proprietário Y.R. ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA Compromissário	Inscrição 030.019.004.000 Exercício 2020 CPF/CNPJ 17.486.714/0001-54 CPF/CNPJ	
---	---	--

Logradouro RUA - JOAQUIM VIEIRA Bairro ELEUTERIO Loteamento	<table border="0"> <tr> <td>Numero</td> <td>Lado</td> <td>Complemento</td> </tr> <tr> <td>00480</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cep</td> <td>Setor</td> <td>Quadra</td> </tr> <tr> <td>13968-000</td> <td>030</td> <td>019</td> </tr> <tr> <td>Setor (lot.)</td> <td>Quadra</td> <td>Lote (lot.)</td> </tr> <tr> <td>030</td> <td>019</td> <td>004</td> </tr> </table>	Numero	Lado	Complemento	00480			Cep	Setor	Quadra	13968-000	030	019	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	030	019	004
Numero	Lado	Complemento																	
00480																			
Cep	Setor	Quadra																	
13968-000	030	019																	
Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)																	
030	019	004																	

Áreas Terreno 8.405,00m ²	Edificada 4.218,66m ²	Excedente 0,00m ²
--	-------------------------------------	---------------------------------

Testada 107,30m	Valores Venais Terrenal R\$ 195.115,35	Predial R\$ 1.444.905,82
--------------------	--	-----------------------------

Imóvel R\$ 1.640.021,17	Valores Venais de Referência Terrenal R\$ 649.722,85	Predial R\$ 2.145.380,35
----------------------------	--	-----------------------------

Imóvel R\$ 2.795.103,20		
----------------------------	--	--

A Secretaria da Fazenda Municipal de Itapira, por meio das Divisões de Tributação e de Controle de Arrecadação, a pedido via internet, CERTIFICA, que, de acordo com suas bases informatizadas e integradas, os VALORES VENAIS atribuídos ao IMÓVEL URBANO supra descrito são os informados acima.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segundo o Município de Itapira, o imóvel avaliando possui área construída total de **4.218,66 m²**.

Para os cálculos dos valores das construções admitir-se-á, o seguinte:

- *fator de proporção de 85% para os Galpões*, ou seja, $4.218,66 \times 0,8500$
= **3.585,86 m²**;

- *fator de proporção de 15% para os Escritórios, Pequenas Coberturas, Refeitório, Banheiros, Vestiários, etc.*, ou seja, $4.218,66 \times 0,1500$ = **632,80 m²**.

Há pelo menos dez vagas descobertas para autos na entrada do imóvel avaliando, sendo que existem coberturas em uma área que é adjacente a Estação Elevatória de Esgoto - II.

Há aproximadamente 10% da área construída distribuída em escritórios, cujas edificações foram erigidas em pavimento duplo, onde estes últimos possuem banheiros masculino e feminino, sendo que existe também refeitório, entrada de energia de alta tensão, sanitários, guaritas, etc..

Os galpões possuem estruturas metálicas, cujos vãos superam 10,00 metros, onde seus respectivos fechamentos têm paredes em alvenarias com reboco e pintura simples, piso cimentado e demarcado, além das coberturas serem compostas por telhas em chapas zincadas e pelas peças translúcidas.

Para os galpões, o estado de conservação pode ser classificado em “f - necessitando de reparos simples a importantes” e a “idade de construção de 12 anos”.

Para os escritórios, vestiários, refeitório, guarita e “área periférica”, o estado de conservação pode ser classificado como “d - necessitando de reparos simples” e a “idade de construção de 12 anos”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES DA MATRÍCULA Nº 29.089

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Joaquim Vieira.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Joaquim Vieira.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 04 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 06 Vista do número de identificação do imóvel.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista do escritório na parte frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 08 Vista do escritório na parte frontal do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do escritório na parte frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 10 Vista do sanitário masculino na parte frontal do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do sanitário feminino na parte frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 12 Vista da sala para guarda de objetos do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do Galpão e área adjacente aos fundos.



FOTO nº 14 Vista da área adjacente aos fundos, onde estão as coberturas ou boxes dos paletes de madeira.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Outra vista da área adjacente aos fundos, onde estão as coberturas ou boxes dos paletes de madeira.



FOTO nº 16 Vista do Galpão e dos Escritórios distribuídos em pavimentos distintos.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista da área periférica do Galpão.



FOTO nº 18 Vista da área periférica do Galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista da área periférica do Galpão.



FOTO nº 20 Vista da área periférica do Galpão com Escritórios em pavimentos distintos.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista da guarita.



FOTO nº 22 Vista do Galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista do Galpão.



FOTO nº 24 Vista da área do Refeitório.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista da Cozinha do Refeitório.



FOTO nº 26 Vista da área do Refeitório.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 27 Vista do Galpão.



FOTO nº 28 Vista do pavimento térreo dos Escritórios.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 29 Vista da escada que dá acesso ao pavimento superior dos Escritórios e Salas de Reunião.



FOTO nº 30 Vista do pavimento superior dos Escritórios.



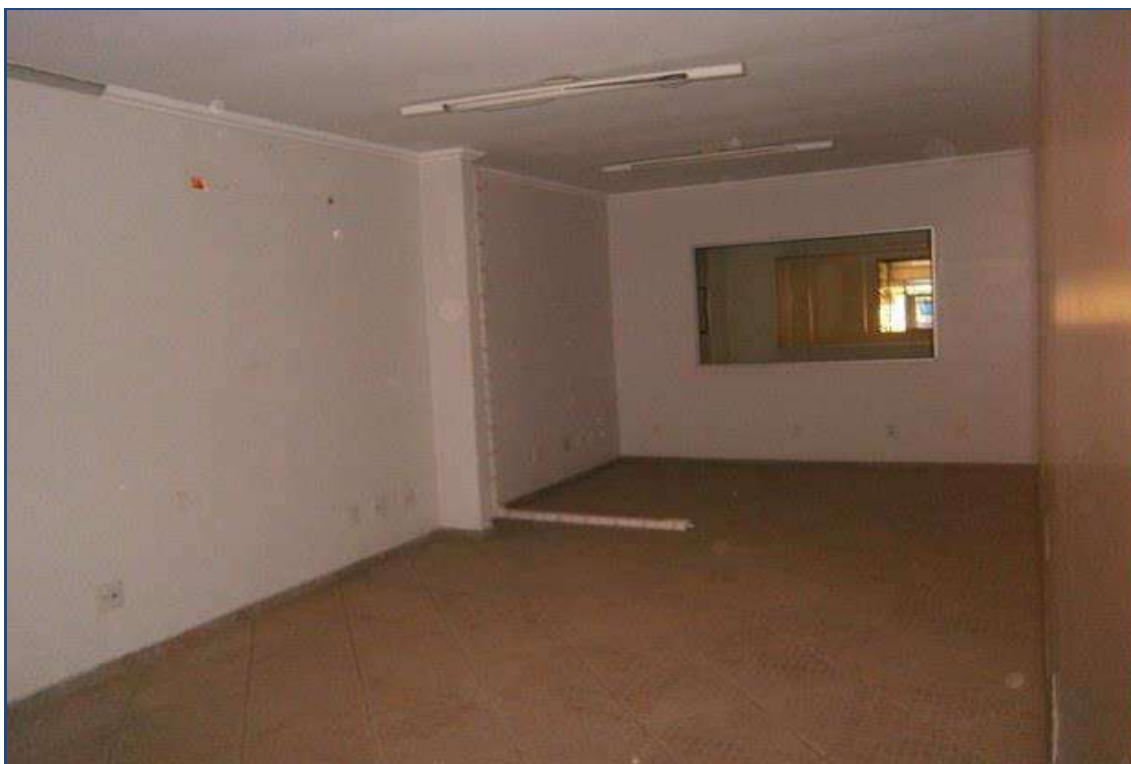
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 31 Vista de banheiro localizado no pavimento superior da área dos Escritórios.



FOTO nº 32 Vista do pavimento superior dos Escritórios.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 33 Vista da área pertencente às coberturas e que entesta para o Córrego Eleutério.



FOTO nº 34 Vista da área pertencente ao Vestiário.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.8. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O imóvel avaliando está situado à Rua Viriato Correa nº 270 no Bairro de Vila Izabel na Cidade de Itapira, SP, sob o setor 015 da quadra 021 e lote 003, conforme indica o retângulo tracejado vermelho.



9.9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O imóvel objeto da avaliação possui residências massificadas em seu entorno, cujo polo comercial está distante 2,600 Km das edificações avaliando, ou seja, na imensa e esmagadora maioria concentrada, por óbvio, no Centro da Cidade de Itapira, pois o que se vê com relação à micro região são Igrejas, Pet Shops e alguns pequenos restaurantes.

Fábio Martin

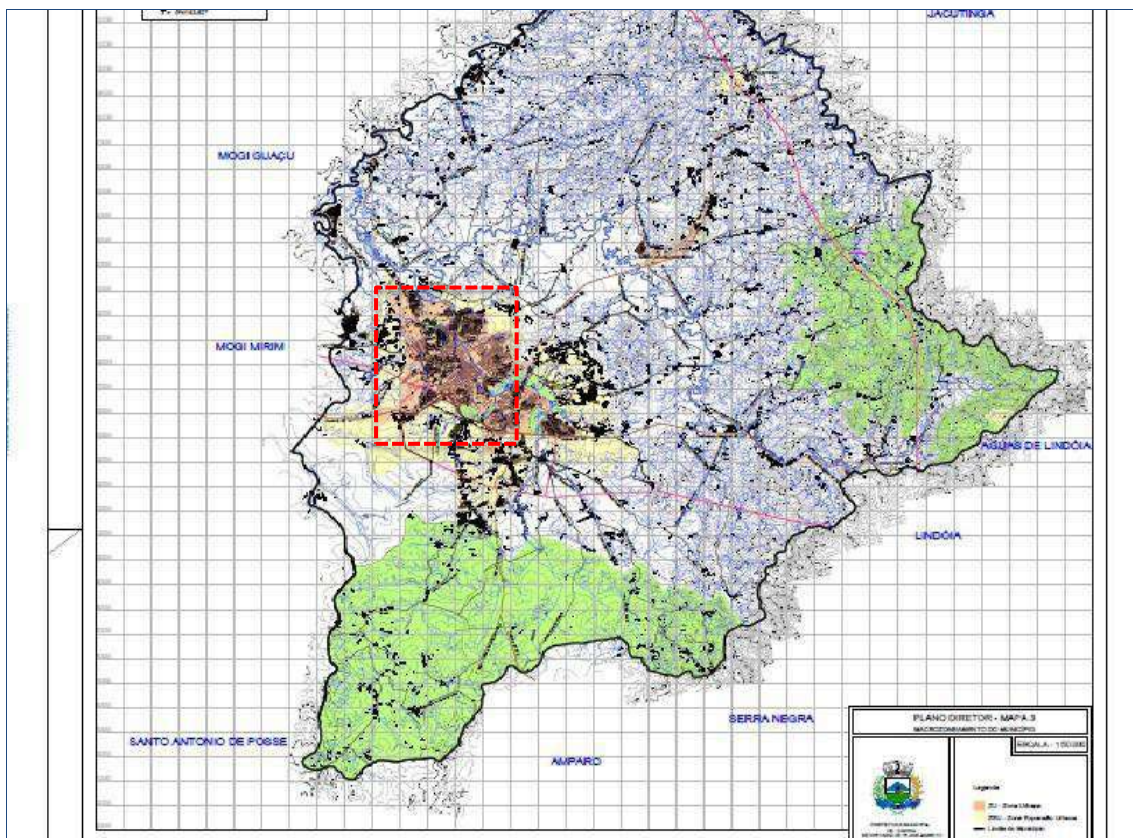
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no perímetro formado pela Avenida Comendador Virgolino de Oliveira e Ruas Alamedas Particulares I e II.

9.10. ZONEAMENTO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O local do imóvel avaliando é tido como zona urbana, conforme delimitam as linhas vermelhas tracejadas.

Não há índice fiscal estabelecido pela Municipalidade Itapira para o logradouro público em comento.



9.11. ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Avenida Com. V. de Oliveira.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.12. MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- redes água potável;
- rede de esgoto e águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta de lixo.

9.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O imóvel avaliando possui diferenciações em suas características construtivas, conforme define “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.13.1. CASA TÉRREA PRINCIPAL E CASA PERIFÉRICA - FATOR DE PROPORÇÃO DE 35% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo superior no intervalo mínimo do índice de PC = 2,3560, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.6, segundo o retângulo vermelho.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante a disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

Para as residências, o padrão construtivo precisa ser classificado, conforme define “Índice – Unidades Padronizadas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.13.2. AMPLO SALÃO DE FESTAS, POMAR, CAMPO DE FUTEBOL, DOIS LAGOS E TRÊS PISCINAS - FATOR DE PROPORÇÃO DE 55% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo médio no intervalo médio do índice de PC = 1,9030, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.5, segundo o retângulo vermelho.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, cabos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.13.3. CASA DO CASEIRO - FATOR DE PROPORÇÃO DE 10% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo simples no intervalo mínimo do índice de PC = 1,2510, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.5., segundo o retângulo vermelho.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.14. LOTE E CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

O lote da Matrícula nº 9.994 do Registro de Imóveis de Itapira, SP, inequivocamente possui 5,000 m de frente e 3.424,69 m de profundidade equivalente.

A área do lote possui 17.123,47 m² e o mesmo possui um aclave de até 5% com relação ao logradouro público.

		Prefeitura Municipal de Itapira Secretaria de Fazenda Rua João de Moraes, 490 - Centro - ITAPIRÁ CNPJ: 45.281.144/0001-00			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE REFERÊNCIA IMÓVEL URBANO					
Cadastro	Inscrição			Exercício	
015021003000	015.021.003.000			2020	
Proprietário				CPF/CNPJ	
Y.R. ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA				17.486.714/0001-54	
Compromissário				CPF/CNPJ	
Logradouro	Número	Lado	Complemento		
RUA - VIRIATO CORREA	00270	Par			
Bairro	Cep	Sector	Quadra	Lote	Unidade
VILA IZAURA	13972-185	015	021	003	000
Loteamento	Sector (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade (lot.)	
	0			1	
Áreas					
Terreno	Edificada	Excedente	Testada		
13.702,19m²	1.040,60m²	0,00m²	5,00m		
Valores Venais de Referência					
Territorial	Predial	Imóvel			
R\$ 2.464.932,86	R\$ 968.470,29	R\$ 3.433.403,15			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segundo o Município de Itapira, o imóvel avaliando possui área construída total de **1.040,60 m²**.

Para os cálculos dos valores das construções admitir-se-á, o seguinte:

- *fator de proporção de 35% para a Casa Térrea Principal e Casa Periférica*, ou seja, $1.040,60 \times 0,3500 = \mathbf{364,21\ m^2}$;

- *fator de proporção de 55% para o Amplo Salão de Festas e Piscinas*, ou seja, $1.040,60 \times 0,5500 = \mathbf{572,33\ m^2}$;

- *fator de proporção de 10% para a Casa do Caseiro, etc.*, ou seja, $1.040,60 \times 0,1000 = \mathbf{104,06\ m^2}$;

Há possibilidade para a guarda de pelo menos vinte carros de passeio na área de recuo e/ou corredor.

Existem três imóveis, onde:

- a Casa do Caseiro possui sala, cozinha, dois quartos, banheiro e lavanderia;

- a Casa Periférica possui duas suítes, dormitório, salas de estar e jantar, banheiro social, copa e cozinha, lavanderia;

- a Casa Térrea Principal possui quatro suítes, salas de estar e jantar, dois banheiros, cozinha, copa e lavanderia;

O imóvel avaliando é servido por três piscinas.

Existe amplo salão de festas, cuja área possui tipologia assemelhada a um restaurante servido por sanitários masculino e feminino, além de enorme churrasqueira.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Salienta-se que, o imóvel avaliando possui pelos menos dois lagos, pomar nos fundos e o campo de futebol no imóvel objeto da avaliação.

As casas e a área destinada ao salão de festas, inquestionavelmente possuem telhados, laje/forro, paredes em alvenaria pintada com látex acrílica e nas áreas frias revestidas com azulejos/granitos e pisos cerâmicos.

Existem áreas dos pisos e paredes que são revestidas com granito e cerâmicas, cujas fachadas têm panos revestidos em textura (tipo grafiato), portas de vidro, madeira.

Vasos sanitários, metais, acabamentos para tomadas e interruptores elétricos, além dos sistemas para iluminação, sem sombra de dúvidas possuem boa qualidade de acabamento.

O acesso aos imóveis é pavimentado para autos, porém as áreas periféricas possuem grama e cerâmica.

Não foi constatado poço artesiano no imóvel objeto da avaliação.

Para a “Casa Térrea com o maior número de Dormitórios” e “Salão de Festas”, os estados de conservação podem ser classificados em “b - entre nova e regular” e as “idades de construção de 36 anos”.

Para as “Casas Térreas do Caseiro e Periférica”, os estados de conservação podem ser classificados como “b - entre nova e regular” e as “idades de construção de 36 anos”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.14.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES DA MATRÍCULA Nº 9.994

FOTO nº 01 Vista do acesso asfaltado a área objeto da penhora.



FOTO nº 02 Vista da Casa Térrea Principal e do Estacionamento Descoberto.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da área externa à Casa Térrea Principal.



FOTO nº 04 Vista do quiosque no terreno.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista dos acessos à Casa Térrea Principal.



FOTO nº 06 Vista das salas de estar e janta na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da cozinha na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 08 Vista da sala de estar na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da circulação entre as salas na Casa Térrea Principal.

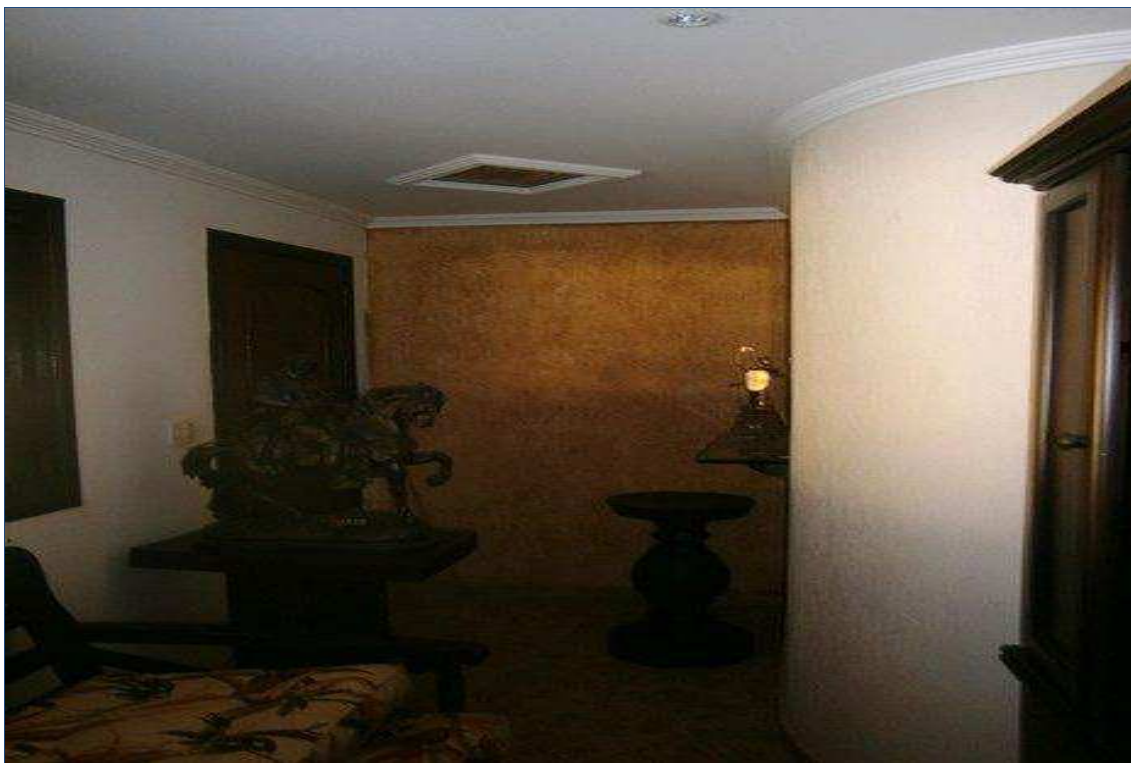


FOTO nº 10 Vista da 1ª suíte na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do banheiro da 1ª suíte na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 12 Vista da 2ª suíte na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do banheiro da 2ª suíte na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 14 Vista da 3ª suíte na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista do banheiro da 3ª suíte na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 16 Vista da 4ª suíte na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista do banheiro da 4ª suíte na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 18 Vista do lavabo da Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista da sala de jantar na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 20 Vista da lavanderia na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista do Amplo Salão de Festas.



FOTO nº 22 Outra vista do Amplo Salão de Festas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista interna do Amplo Salão de Festas.



FOTO nº 24 Outra vista interna do Amplo Salão de Festas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista do banheiro pertencente ao Amplo Salão de Festas.



FOTO nº 26 Mais uma vista interna do Amplo Salão de Festas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 27 Vista das piscinas.



FOTO nº 28 Outra vista das piscinas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 29 Vista da piscina e dos quiosques.



FOTO nº 30 Vista da piscina com o tobo água.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 31 Vista do campo de futebol.



FOTO nº 32 Vista do lago e quiosque.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 33 Vista do pomar.



FOTO nº 34 Outra vista do pomar.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 35 Vista da Casa Periférica.



FOTO nº 36 Vista da cozinha na Casa Periférica.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 37 Vista das salas de estar e jantar da Casa Periférica.



FOTO nº 38 Outra vista da cozinha na Casa Periférica.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 39 Vista da sala de estar na Casa Periférica.



FOTO nº 40 Vista do lavabo na Casa Periférica.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 41 Vista da 1ª suíte na Casa Periférica.



FOTO nº 42 Vista do banheiro da 1ª suíte na Casa Periférica.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 43 Vista do 1º dormitório da Casa Periférica.



FOTO nº 44 Vista da 2ª suíte na Casa Periférica.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 45 Vista do banheiro da 2ª suíte na Casa Periférica.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 46 Vista da Casa do Caseiro.



FOTO nº 47 Vista da cozinha pertencente à Casa do Caseiro.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 48 Vista do corredor de acesso aos dormitórios e banheiro social da Casa do Caseiro.



FOTO nº 49 Vista do banheiro social pertencente à Casa do Caseiro.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 50 Vista do 1º dormitório pertencente à Casa do Caseiro.



FOTO nº 51 Vista do 2º dormitório pertencente à Casa do Caseiro.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.15. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O imóvel avaliando está situado à Rua Chamantá nº 383 no Bairro da Mooca na Cidade de São Paulo, SP, sob o setor 100 da quadra 108 e lote 0130, conforme indica o retângulo tracejado vermelho.



9.16. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O imóvel objeto da avaliação possui residências massificadas em seu entorno, onde o polo comercial está concentrado na Avenida Paes de Barros e se constitui por agência bancária, pet shops, restaurantes, hamburgueria, supermercado, papelaria, padarias, pizzaria, escritórios de contabilidade, advocacia e arquitetura, imobiliária, lojas de sapatos e confecções, postos de combustível e pontos de ônibus.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no perímetro formado pela Rua Doutor Gabriel Galvanese Amato e Travessa Sebastião Tessari.

9.17. ZONEAMENTO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O local do imóvel avaliando é tido como ZM1 - zona mista 1, conforme delimitam as linhas amarelas tracejadas.

O índice fiscal do logradouro público, segundo a (PGV/PMSP) do ano 2.014, ter-se-á = R\$ 1.276,00/m²/2014 x 28,07% (porcentual de atualização) para o ano de 2.020 = **R\$ 1.634,17/m²/2.020.**



9.18. ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Avenida Paes de Barros.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.19. MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- redes água potável;
- rede de esgoto e águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta de lixo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.20. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O imóvel avaliando pode ser classificado, conforme define “Índices de Unidades Padronizadas - IUP do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

9.20.1. IMÓVEL COMERCIAL COM PAVIMENTOS ABAIXO DO NÍVEL DA RUA, NÍVEL DA RUA, SUPERIOR E COBERTURA

Possui padrão construtivo médio no intervalo médio do índice de PC = 2,3130 (sem elevador), conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.1.1, segundo o retângulo vermelho.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.1 - Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.21. LOTE E CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

O lote da Matrícula nº 52.648 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, inequivocamente possui 6,500 m de frente e 23,99 m de profundidade equivalente.

A área do lote possui 155,95 m² e o mesmo está nivelado com o logradouro público.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
		Cadastro do Imóvel: 100.108.0130-7	
Local do Imóvel: R CHAMANTA, 383 MOOCA CEP 03127-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CHAMANTA, 383 MOOCA CEP 03127-000			
Contribuinte(s): CNPJ 17.486.714/0001-54 Y R ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	156	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	156		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	397	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1981		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.632,00		
- da construção:	1.341,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	254.592,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	303.455,00		
Base de cálculo do IPTU:	558.047,00		

Segundo o Município de São Paulo, o imóvel avaliando possui área construída total de **397,00 m²**.

Não há vagas de garagem disponíveis no imóvel avaliando.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Há quatro níveis de pavimentos no imóvel avaliando, onde:

- o pavimento inferior (abaixo do nível da Rua) possui área de fabricação, cozinha e sanitário;
- o pavimento térreo (nivelado com a Rua) possui área de fabricação e estoque;
- o pavimento superior (acima do nível da Rua) possui escritórios corporativos, almoxarifado, banheiros masculino e feminino, cozinha e copa;
- o pavimento da cobertura possui oficina, almoxarifado e área descoberta.

O imóvel avaliando possui paredes com pintura em látex PVA, tetos mesclados por lajes e fechamentos de telhas de fibrocimento, cujos pisos possuem revestimentos variáveis em cimentado, cerâmico e caquinhos cerâmicos.

A estrutura de concreto armado possui fechamentos em alvenaria de vedação simples, onde há portas de madeira convencionais e caixilharias de ferro com vidros.

Vasos sanitários, metais, acabamentos para tomadas e interruptores elétricos, além dos sistemas para iluminação, sem sombra de dúvidas, apenas e tão somente possuem razoável qualidade de acabamento.

O imóvel avaliando possui estado de conservação classificado em “d – entre regular e necessitando de reparos simples” e a “idade de construção de 39 anos”.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**9.21.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES DA MATRÍCULA
Nº 52.648**

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Rua Chamantá.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Rua Chamantá.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista das fachadas frontal e posterior do imóvel objeto da penhora, conforme indica a seta vermelha.



FOTO nº 04 Vista dos acessos independentes do imóvel avaliando, mais precisamente no pavimento térreo, conforme indicam as setas vermelhas.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da escadaria entre os pavimentos térreo e superior.



FOTO nº 06 Vista do escritório no pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Outra vista do escritório no pavimento superior.



FOTO nº 08 Mais uma vista do escritório no pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da circulação do escritório, cozinha e banheiros masculino e feminino no pavimento superior.



FOTO nº 10 Vista do escritório no pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do almoxarifado no pavimento superior.



FOTO nº 12 Vista da copa e cozinha no pavimento superior.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do banheiro masculino no pavimento superior.



FOTO nº 14 Vista do banheiro feminino no pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da escadaria entre os pavimentos superior e cobertura.



FOTO nº 16 Vista da área de cobertura coberta e destinada à oficina.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista da área de cobertura coberta e o acesso ao terraço.



FOTO nº 18 Vista do terraço na cobertura.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista do ambiente no pavimento térreo.



FOTO nº 20 Outra vista do ambiente no pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista da escadaria entre os pavimentos térreo e inferior.



FOTO nº 22 Vista do ambiente no pavimento inferior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista do tanque no pavimento inferior.



FOTO nº 24 Vista da área destinada à cozinha no pavimento inferior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista do lavatório e banheiro no pavimento inferior.



FOTO nº 26 Outra vista do ambiente no pavimento inferior.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.22. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O imóvel avaliando está situado à Rua General Irulegui Cunha nº 553 no Bairro da Vila Independência na Cidade de São Paulo, SP, sob o setor 118 da quadra 342 e lote 0078, conforme indica o retângulo tracejado vermelho.



9.23. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O imóvel objeto da avaliação possui residências massificadas em seu entorno, onde o polo comercial está concentrado nas Avenidas do Oratório e Professor Luiz Inácio de Anhaia Mello, onde há bares, restaurantes, pequenos supermercados, papelaria, padarias, agência bancária, pizzaria, escritórios de contabilidade, advocacia e arquitetura, imobiliária, lojas de sapatos e confecções, postos de combustível e pontos de ônibus.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no perímetro formado pelas Avenidas Secondino e Oratório, onde há encerramento na Rua Ribeirópolis.

9.24. ZONEAMENTO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O local do imóvel avaliando é tido como ZEIS-3 - zona especial de interesse social 3, conforme delimitam as linhas amarelas tracejadas.

O índice fiscal do logradouro público, segundo a (PGV/PMSP) do ano 2.014, ter-se-á = R\$ 432,00/m²/2014 x 28,07% (porcentual de atualização) para o ano de 2.020 = **R\$ 553,26/m²/2.020**.



9.25. ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua Ribeirópolis.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.26. MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- redes água potável;
- rede de esgoto e águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta de lixo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.27. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O imóvel avaliando possui diferenciações em suas características construtivas, conforme define “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019” e os “Índices de Unidades Padronizadas - IUP do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, a saber:

9.27.1. GALPÃO - FATOR DE PROPORÇÃO DE 75% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo médio no intervalo mínimo do índice de PC = 1,3680, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 3.3, segundo o retângulo vermelho.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a latex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a latex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.27.2. ESCRITÓRIOS - FATOR DE PROPORÇÃO DE 25% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Possui padrão construtivo econômico no intervalo mínimo do índice de PC = 2,0810, conforme as descrições dos acabamentos pelo subitem 2.1.1., segundo o retângulo vermelho.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS


GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.1 - PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Fornos:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.1 - Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.28. LOTE E CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208

O lote da Matrícula nº 85.208 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, inequivocamente possui 26,00 m de frente e 48,73 m de profundidade equivalente.

A área do lote possui 1.267,00 m² e o mesmo está nivelado com o logradouro público.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
		Cadastro do Imóvel: 118.342.0078-3	
Local do Imóvel: R GENERAL IRULEGUI CUNHA, 553 JD INDEPENDENCIA CEP 03225-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GENERAL IRULEGUI CUNHA, 553 JD INDEPENDENCIA CEP 03225-020			
Contribuinte(s): CNPJ 17.486.714/0001-54 Y R ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.267	Testada (m):	26,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.267		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.200	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.100	Uso: oficina	
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	552,00		
- da construção:	884,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	638.488,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	791.136,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.429.604,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segundo o Município de São Paulo, o imóvel avaliando possui área construída total de **1.200,00 m²**.

Para os cálculos dos valores das construções admitir-se-á, uma divisão proporcional de 75% para o Galpão, bem como de 25% para a área que abrange os escritórios internos, onde:

- *fator de proporção de 75% para os Galpões*, ou seja, $1.200,00 \times 0,7500$
= **900,00 m²**;

- *fator de proporção de 25% para os Escritórios, Pequenas Coberturas, Refeitório/Cozinha, Banheiros, Vestiários, etc.*, ou seja, $1.200,00 \times 0,2500$ =
300,00 m².

Há pelo menos sete vagas de garagem para carros pequenos, mais precisamente no recuo frontal do imóvel avaliando.

O galpão possui os escritórios corporativos, tais como os setores administrativos, recepções, sala da diretoria e terraço descoberto para a Rua General Irulegui Cunha, onde estes últimos estão integrados ao corpo fabril, bem como as cozinhas e copas, além dos vestiários, sanitários masculino e feminino, cabine de alta tensão e os banheiros.

Os escritórios estão distribuídos em área de pavimento duplo, bem como as cozinhas, copas, sanitários, vestiários, recepções, salas administrativas e sala da diretoria.

O galpão possui estruturas metálicas em seus pilares e tesouras, cujos fechamentos têm telhas com fibrocimento e translúcidas, além dos pisos cimentados e as paredes fechadas por alvenarias de vedação simples e pintadas no látex PVA.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

As instalações elétricas e hidráulicas do Galpão são simples, mas possuem boa qualidade de acabamento nas suas distribuições da iluminação, tomadas e interruptores, além dos encanamentos e ramais de água fria e esgoto.

Os escritórios possuem paredes em alvenaria de vedação simples revestidas com pintura látex acrílica e azulejos simples, além dos pisos acabados no revestimento cerâmico, onde há portas de madeira e caixilharias absolutamente convencionais.

Os tetos dos escritórios na área corporativa são fechados em laje de concreto armado, cujo acabamento é feito com pintura em látex acrílico.

O terraço na área corporativa e que entesta para a Rua General Irulegui Cunha é revestimento com piso cerâmico.

Cumpr-se ressaltar que, conforme vistoriado na área corporativa do galpão, ou seja, no setor dos escritórios, o rol dos vasos sanitários, metais, acabamentos para tomadas e interruptores elétricos, além dos sistemas para iluminação, sem sombra de dúvidas possuem boa qualidade de acabamento.

Não foram constatadas patologias construtivas e nem tampouco anomalias estruturais, tanto no galpão, quanto na área corporativa e constituída por escritórios, banheiros, vestiários, copas e cozinhas, cabine de alta tensão, salas administrativas e recepções.

Existem pequenas divisões e/ou fechamentos com paredes em “drywall” nos escritórios situados no nível térreo da área fabril, cujas áreas são ínfimas, segundo apuração “in loco”.

O galpão e os escritórios possuem estados de conservação classificados em “c - regular” e as “idades aparentes de 32 anos”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.28.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES DA MATRÍCULA Nº 85.208

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Rua General Irulegui Cunha.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Rua General Irulegui Cunha.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel objeto da penhora, conforme indica a seta vermelha.



FOTO nº 04 Outra vista da fachada frontal do imóvel objeto da penhora, conforme indica a seta vermelha.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do 1º número pertencente ao imóvel objeto da penhora.



FOTO nº 06 Vista do 2º número pertencente ao imóvel objeto da penhora.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista do acesso para pedestres pelo nº 568, sito à Rua General Irulegui Cunha.



FOTO nº 08 Vista do recuo frontal pertencente ao imóvel avaliando, onde se situa a garagem descoberta para a guarda de aproximadamente sete carros.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do acesso principal a área total fabril e pertencente ao galpão.



FOTO nº 10 Vista interna e geral do galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do escritório nivelado com o pavimento térreo do galpão.



FOTO nº 12 Outra vista do escritório nivelado com o pavimento térreo do galpão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Mais uma vista do escritório nivelado com o pavimento térreo do galpão.



FOTO nº 14 Vista do escritório nivelado com o pavimento térreo do galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da cozinha no nível superior ao piso do galpão.



FOTO nº 16 Vista da copa e refeitório no nível superior ao piso do galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista do vestiário no nível superior ao piso do galpão.



FOTO nº 18 Vista do w.c no nível superior ao piso do galpão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Outra vista do vestiário no nível superior ao piso do galpão.



FOTO nº 20 Vista da escadaria caracol entre os pavimentos térreo e superior, mais precisamente do chão de fábrica para os escritórios, copa e cozinha, w.c's e vestiário que estão de frente ao recuo frontal do imóvel avaliando.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista do w.c feminino nivelado com o chão de fábrica, onde há uma escada que dá acesso aos escritórios corporativos, recepção e sala da diretoria.



FOTO nº 22 Vista da recepção em nível com a garagem descoberta e a cabine de alta tensão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Outra vista da recepção em nível com a garagem descoberta e a cabine de alta tensão.



FOTO nº 24 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista do acesso à recepção, cabine de alta tensão e o terraço descoberto que entesta para a Rua General Irulegui Cunha.



FOTO nº 26 Vista da recepção em nível com a garagem descoberta e a cabine de alta tensão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 27 Vista da escada caracol entre os pavimentos térreo e superior na área dos escritórios corporativos, administrativos e sala da diretoria.



FOTO nº 28 Vista dos escritórios corporativos e área de administração do galpão.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 29 Vista dos escritórios corporativos e área de administração do galpão.



FOTO nº 30 Vista da área que pertence à secretaria dos Diretores e a porta que dá acesso ao terraço descoberto e que entesta para a Rua General Irulegui Cunha.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 31 Vista da escadaria entre os pavimentos térreo e superior, bem como a porta que dá acesso ao terraço descoberto.



FOTO nº 32 Vista da sala administrativa no galpão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 33 Vista da sala pertencente aos Diretores, onde há janela que entesta diretamente para o chão de fábrica.



FOTO nº 34 Vista da pia que serve os sanitários masculino e feminino na área administrativa e de diretoria.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 35 Há uma porta do setor administrativo que dá acesso direto desde o setor administrativo e de diretoria até o chão de fábrica.



FOTO nº 36 Vista da copa e cozinha na área dos setores administrativos e de diretoria no galpão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 37 Outra vista da copa e cozinha na área dos setores administrativos e de diretoria no galpão.



FOTO nº 38 Vista do w.c feminino na área dos setores administrativos e de diretoria no galpão.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 39 Vista do w.c masculino na área dos setores administrativos e de diretoria no galpão.



FOTO nº 40 Vista do terraço descoberto e que entesta para a Rua General Irulegui Cunha.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA MATRÍCULA Nº 29.089

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

- a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) . FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 29.089

O terreno de 8.405,00 m² pode ser classificado como Grupo IV Zonas Industriais ou Galpões, 10ª Zona Industrial, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 2.000,00 a 20.000,00 m² conforme delimitam as linhas vermelhas na Tabela - 02 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE – SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Características e Recomendações	Observações gerais					
		Frente e Profundidade	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área						
		Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Intervalo característico de áreas (m ²)						
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Intervalo característico de áreas (m ²)						
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

O terreno de 8.405,00 m² está situado à Rua Joaquim Vieira nº 480, Bairro de Eleutério, Cidade de Itapira, SP, cuja área do lote se localiza em uma ÁREA URBANA sobre o setor 030, quadra 019 e lote 004, segundo o subitem 9.3 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - MATRÍCULA Nº 29.089

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 20% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,8000**.

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela PGV do Município de São Paulo do Ano de 2.014, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe). Entretanto, o Município de Itapira sequer dispõe da Planta Genérica de Valores, com os valores unitários aproximados para os lotes urbanos, cujo fato inviabiliza o uso fidedigno dos índices fiscais.

Entretanto, o Bairro de Eleutério dista mais de 20,00 Km (Vinte Quilômetros), com relação ao Centro da Cidade de Itapira, ou seja, aplicar-se-á uma dedução de 10% sobre o unitário do fator de localização para cada elemento comparativo $F(lo) = 1,0000 - 0,1000 = \mathbf{0,9000}$.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$

Observação importante nº 01: inexistem lotes como elementos comparativos nos Bairros de Eleutério e Vila Izabel (Itapira-SP) e principalmente, que tenham semelhança de área, quando comparados com o lote objeto da penhora, ou seja, por óbvio, a aplicação do fator de área pelo Método de Sergio Abunhamam, tecnicamente é inviável, devido às discrepâncias existentes entre as áreas;

Observação importante nº 02: dessa feita, aplicar-se-á o fator de área de 0,6000 para o tratamento de todos os elementos comparativos, cujo condão é a correção entre as notórias discrepâncias existentes com relação às áreas dos lotes pertencentes aos elementos comparativos, e principalmente, quando comparadas ao terreno objeto da penhora.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.1.1.2. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES
AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA Nº 29.089**

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

**(1) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$,
onde:**

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

**(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação}$
pela (idade), onde:**

- b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 20% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Setembro de 2.020 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.500,76/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.2.1. RUA DOUTOR MIGUEL GUIMARÃES Nº 171

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (1) = R\$ 0,00

Valor da Construção (1) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (1) = VUT (1)

$VUT(1) = [(230.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/500,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(1) = R\$ 368,00/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 184,00/m^2}$

10.1.1.2.2. BAIRRO JARDIM ITAPUÃ - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (2) = R\$ 0,00

Valor da Construção (2) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (2) = VUT (2)

$VUT(2) = [(160.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/320,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(2) = R\$ 400,00/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 200,00/m^2}$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.2.3. BAIRRO LOTEAMENTO CAMPO BELO - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (3) = R\$ 0,00

Valor da Construção (3) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (3) = VUT (3)

$VUT(3) = [(140.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/250,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(3) = R\$ 448,00/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 224,00/m}^2$

10.1.1.2.4. RUA ANTÔNIO PUGINA S/N - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (4) = R\$ 0,00

Valor da Construção (4) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (4) = VUT (4)

$VUT(4) = [(75.984,00 \times 0,8000) - 0,000]/160,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(4) = R\$ 379,92/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 189,96/m}^2$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.2.5. RUA ANTÔNIO PUGINA S/N - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (5) = R\$ 0,00

Valor da Construção (5) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (5) = VUT (5)

$VUT(5) = [(75.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/160,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(5) = R\$ 375,00/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 187,50/m}^2$

10.1.1.2.6. RUA ANTÔNIO PUGINA S/N - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – I (Matrícula nº 29.089).

Valor da Construção (6) = R\$ 0,00

Valor da Construção (6) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (6) = VUT (6)

$VUT(6) = [(110.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/250,00 + (0,9000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(6) = R\$ 352,00/m^2 \times (0,5000) = \textbf{R\$ 176,00/m}^2$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.3. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 29.089

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} - \text{Média Aritmética} &= \text{R\$ } 184,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 224,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 189,96/\text{m}^2 + \text{R\$ } \\ &187,50/\text{m}^2 + \text{R\$ } 176,00/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 1.161,46/\text{m}^2} = \underline{\text{R\$ } 193,58/\text{m}^2} \\ &\quad \quad \quad 6,000 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 135,51/\text{m}^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 251,65/\text{m}^2$$

Não houve a eliminação de nenhum valor unitário, com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido pela média aritmética pura e simples para o terreno da Matrícula nº 29.089:

R\$ 194,00/m²/Outubro de 2.020

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.3.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA A (MATRÍCULA Nº 29.089)

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 4ª Zona (Zona Industrial ou Galpões - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (Fr)	Não se Aplica
Profundidade mínima (P _{mi})	Não se Aplica
Profundidade máxima (P _{ma})	Não se Aplica
Expoente do Fator frente (f)	Não se Aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	Não se Aplica
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	Não se Aplica
Área do terreno avaliando/penhorado	8.405,00 m²
Fator topografia	Não se Aplica
Fator de consistência do solo (seco)	Não se Aplica
Índice fiscal (1) – PGV/Itapira-SP	Não há
Data-base	Outubro de 2.020

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.1, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.3.1.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA
PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 29.089

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - Matrícula nº 29.089) = V(ut) \times A(ut)$$

$$V(t - Matrícula nº 29.089) = R\$ 194,00/m^2 \times 8.405,00m^2$$

$$V(t - Matrícula nº 29.089) = R\$ 1.630.570,00$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua Joaquim Vieira nº 480 no Bairro de Eleutério na Cidade de Itapira, SP, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 1.630.570,00 - (Outubro / 2020)

(Um Milhão, Seiscentos e Trinta Mil, Quinhentos e Setenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.4. VALOR DAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089

10.1.1.4.1. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL = 4.218,66 m² (PREFEITURA DE ITAPIRA - SP)

10.1.1.4.1.1. **GALPÕES** – *FATOR DE PROPORCIONALIDADE = 85% DA TOTALIDADE DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – A (c galpões) = 0,8500 x 4.218,66 m² = **3.585,86 m²***

- a). I(e) = “12 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “80 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 12/80 = 0,1500 ou 15,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “f” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,6104”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - f - necessitando de reparos de simples a importantes para os galpões, cuja depreciação é de (33,200%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

$$14,00\% \text{ ----- } 0,6147$$

$$15,00\% \text{ ----- } K \text{ (interp) } = 0,6104$$

$$16,00\% \text{ ----- } 0,6060$$

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\underline{14,00\% - 15,00\%} = \underline{14,00\% - 16,00\%}$$

$$0,6147 - k \text{ (interp) } \quad 0,6147 - 0,6060$$

$$\underline{- 1,0000\%} = \underline{- 2,0000\%}$$

$$0,6147 - k \text{ (interp) } \quad 0,00870$$

$$-1,2294 + 2 \times k \text{ (interp) } = - 0,00870$$

$$2,0000 \times K \text{ (interp) } = 1,2294 - 0,00870$$

$$2,0000 \times K \text{ (interp) } = 1,22070$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

K(interp) = 1,22070/2,0000, portanto “K(interp) = 0,6104”

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R)$

Foc = $[0,20 + (0,6104) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6883”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = comercial-industrial / grupo = galpões / padrão médio no intervalo mínimo de (PC) - (3.3)] = “1,3680”;

$V(\text{galpões}) = CUB/SP \times A_c \times Foc \times f(p) \times (PC - \text{galpões})$

$V(\text{galpões}) = [R\$ 1.500,76/m^2 \times (4.218,66 \text{ m}^2 \times 0,8500) \times 0,6883 \times 1,3680]$

$V(\text{galpões}) = R\$ 5.067.206,04$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.4.1.2. **ESCRITÓRIOS** – *FATOR DE PROPORCIONALIDADE*
= 15% DA TOTALIDADE DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – A
*(c escritórios) = 0,1500 x 4.218,66 m² = **632,80 m²***

- a). I(e) = “12 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 12/70 = 0,1714$ ou 17,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,8268”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples para os escritórios, cuja depreciação é de (8,0900%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$16,00\% \text{ ----- } 0,8338$$

$$17,14\% \text{ ----- } K \text{ (interp)} = 0,8268$$

$$18,00\% \text{ ----- } 0,8215$$

b). escrevendo a equação baseada no “*Teorema de Tales*”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{16,00\% - 17,14\%}{0,8338 - k \text{ (interp)}} = \frac{16,00\% - 18,00\%}{0,8338 - 0,8215}$$

$$\frac{- 1,1400\%}{0,8338 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,01230}$$

$$-1,6676 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,014022$$

$$2,0000 \times K \text{ (interp)} = 1,6676 - 0,014022$$

$$2,0000 \times K \text{ (interp)} = 1,653578$$

$$K \text{ (interp)} = 1,653578 / 2,0000, \text{ portanto } \underline{K \text{ (interp)} = 0,8268}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$Foc = [0,20 + (0,8268) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = "0,8614"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = comercial-industrial / grupo = escritórios / padrão econômico no intervalo mínimo de (PC) - (2.1.1)] = "2,0810";

$$V(\text{escritórios}) = CUB/SP \times Ac \times Foc \times f(p) \times (PC - \text{escritórios})$$

$$V(\text{escritórios}) = [R\$ 1.500,76/m^2 \times (4.218,66 \text{ m}^2 \times 0,1500) \times 0,8614 \times 2,0810]$$

$$\underline{V(\text{escritórios}) = R\$ 1.702.370,08}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.5. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES PARA A MATRÍCULA Nº 29.089

Para as construções, situadas à Rua Joaquim Vieira nº 480 no Bairro de Eleutério na Cidade de Itapira, SP, considerando as mesmas de classe comercial/industrial, grupos de galpões e escritórios com padrões construtivos médio e econômico, cujas variações são dadas para os intervalos mínimo e médio de (PC), idades das benfeitorias de 12 anos, estados de conservação “d - regular e necessitando de reparos simples e f - necessitando de reparos simples a importantes”, o valor total, é de:

R\$ 6.769.575,00 - (Outubro / 2020)

(Seis Milhões, Setecentos e Sessenta e Nove Mil,
Quinhentos e Setenta e Cinco Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.1.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.089 -
APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) – dedução de 10% do unitário, devido à inexistência de elementos comparativos assemelhados ao imóvel avaliando situado no Bairro de Eleutério e principalmente na Cidade de Itapira, SP, ou seja, ter-se-á - **FAM = 0,9000**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 1.630.570,00 + R\$ 6.769.575,00) \cdot 0,9000$$

$$Vi = R\$ 7.560.130,50$$

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Joaquim Viera nº 480 no Bairro de Eleutério na Cidade de Itapira, SP, é de:

R\$ 7.560.130,00 - (Outubro / 2020)

(Sete Milhões, Quinhentos e Sessenta Mil, Cento e Trinta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.2. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA MATRÍCULA
Nº 9.994**

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 9.994

O terreno de 17.123,47 m² pode ser classificado como Grupo IV Zonas Industriais ou Galpões, 10ª Zona Industrial, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 2.000,00 a 20.000,00 m² conforme delimitam as linhas vermelhas na Tabela - 02 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE – SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (FILIAL DO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área da referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a		Observações gerais		
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

O terreno de 17.123,47 m² está situado à Rua Viriato Correa nº 270, Bairro de Vila Izaura, Cidade de Itapira, SP, cuja área do lote se localiza em uma ÁREA URBANA sobre o setor 015, quadra 021 e lote 003, segundo o subitem 9.10 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - MATRÍCULA Nº 29.089

10.2.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 20% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,8000**.

10.2.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela PGV do Município de São Paulo do Ano de 2.014, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe). Entretanto, o Município de Itapira sequer dispõe da Planta Genérica de Valores, com os valores unitários aproximados para os lotes urbanos, cujo fato inviabiliza o uso fidedigno dos índices fiscais.

Entretanto, o Bairro de Vila Izaura fica absolutamente próximo ao Centro da Cidade de Itapira, SP, ou seja, não será aplicada nenhuma dedução sobre o unitário do fator de localização para cada elemento comparativo, logo o $F(lo) = 1,0000$.

10.2.1.1.3. Fator frente (Ff)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.2.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.2.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.2.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.2.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$

Observação importante nº 01: inexistem lotes como elementos comparativos nos Bairros de Eleutério e Vila Izabel (Itapira-SP) e principalmente, que tenham semelhança de área, quando comparados com o lote objeto da penhora, ou seja, por óbvio, a aplicação do fator de área pelo Método de Sergio Abunhamam, tecnicamente é inviável, devido às discrepâncias existentes entre as áreas;

Observação importante nº 02: dessa feita, aplicar-se-á o fator de área de 0,6000 para o tratamento de todos os elementos comparativos, cujo condão é a correção entre as notórias discrepâncias existentes com relação às áreas dos lotes pertencentes aos elementos comparativos, e principalmente, quando comparadas ao terreno objeto da penhora.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.2.1.2. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES
AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA Nº 9.994**

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- c) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

**(3) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$,
onde:**

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

**(4) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação}$
pela (idade), onde:**

- d) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 20% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Setembro de 2.020 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.500,76/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.2.1. RUA GENNY DAVIS ZONINI

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (1) = R\$ 0,00

Valor da Construção (1) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (1) = VUT (1)

$VUT(1) = [(130.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/400,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(1) = R\$ 260,00/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 156,00/m}^2$

10.2.1.2.2. PARQUE FELICIDADE - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (2) = R\$ 0,00

Valor da Construção (2) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (2) = VUT (2)

$VUT(2) = [(240.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/647,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(2) = R\$ 296,00/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 178,05/m}^2$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.2.3. RUA GRÉCIA - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (3) = R\$ 0,00

Valor da Construção (3) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (3) = VUT (3)

$VUT(3) = [(120.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/180,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(3) = R\$ 533,00/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 320,00/m}^2$

10.2.1.2.4. BAIRRO PIRES - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (4) = R\$ 0,00

Valor da Construção (4) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (4) = VUT (4)

$VUT(4) = [(120.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/500,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(4) = R\$ 192,00/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 115,20/m}^2$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.2.5. RUA FIOREVANTE MIQUELINI - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (5) = R\$ 0,00

Valor da Construção (5) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (5) = VUT (5)

$VUT(5) = [(180.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/360,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(5) = R\$ 400,00/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 240,00/m}^2$

10.2.1.2.6. BAIRRO MORADA DO SOL - ITAPIRA- SP

Dados extraídos do Anexo – II (Matrícula nº 9.994).

Valor da Construção (6) = R\$ 0,00

Valor da Construção (6) = R\$ Zero

Valor Unitário do Terreno (6) = VUT (6)

$VUT(6) = [(95.000,00 \times 0,8000) - 0,000]/173,00 + (1,0000) + (1) +$

$(1) + (1) + (1) + (1) + (0,6000) - (7) + 1]$

$VUT(6) = R\$ 439,31/m^2 \times (0,6000) = \textbf{R\$ 263,58/m}^2$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.3. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 9.994

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} - \text{Média Aritmética} &= \text{R\$ } 156,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 178,05/\text{m}^2 + \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 115,20/\text{m}^2 + \\ &\text{R\$ } 240,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 263,58/\text{m}^2 = \frac{\text{R\$ } 1.272,83/\text{m}^2}{6,000} = \text{R\$ } 212,14/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$- \text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 148,50/\text{m}^2$$

$$- \text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 275,78/\text{m}^2$$

Houve a eliminação dos valores unitários **VUT (3)** e **VUT (4)**, com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%.

$$\begin{aligned} - \text{Média Saneada} &= \text{R\$ } 156,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 178,05/\text{m}^2 - \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2 - \text{R\$ } 115,20/\text{m}^2 + \\ &\text{R\$ } 240,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 263,58/\text{m}^2 = \frac{(\text{R\$ } 1.272,83/\text{m}^2 - \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2 - \text{R\$ } 115,20/\text{m}^2)}{(6,000 - 2,000)} = \text{R\$ } 209,41/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido pela média saneada para o terreno da Matrícula nº 9.994:

R\$ 210,00/m²/Outubro de 2.020

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.3.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA A (MATRÍCULA Nº 9.994)

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 4ª Zona (Zona Industrial ou Galpões - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (Fr)	Não se Aplica
Profundidade mínima (P _{mi})	Não se Aplica
Profundidade máxima (P _{ma})	Não se Aplica
Expoente do Fator frente (f)	Não se Aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	Não se Aplica
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	Não se Aplica
Área do terreno avaliando/penhorado	17.123,47 m ²
Fator topografia	Não se Aplica
Fator de consistência do solo (seco)	Não se Aplica
Índice fiscal (1) – PGV/Itapira-SP	Não há
Data-base	Outubro de 2.020

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.2, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.2.1.3.1.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA
PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 9.994**

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - Matrícula nº 9.994) = V(ut) \times A(ut)$$

$$V(t - Matrícula nº 9.994) = R\$ 210,00/m^2 \times 17.123,47m^2$$

$$V(t - Matrícula nº 9.994) = R\$ 3.595.928,70$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua Viriato Correa nº 270 no Bairro de Vila Izaura na Cidade de Itapira, SP, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 3.595.930,00 - (Outubro / 2020)

(Três Milhões, Quinhentos e Noventa e Cinco Mil,
Novecentos e Trinta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.4. VALOR DAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994

10.2.1.4.1. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL = 1.040,60 m² (PREFEITURA DE ITAPIRA - SP)

10.2.1.4.1.1. **CASAS TÉRREA PRINCIPAL E PERIFÉRICA** – *FATOR DE PROPORCIONALIDADE = 35% DA TOTALIDADE DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – A (c térrreas principal e periférica) = $0,3500 \times 1.040,60 \text{ m}^2 = \underline{364,21 \text{ m}^2}$*

- a). I(e) = “36 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 36/70 = 0,5142 ou 51,42%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “b” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,6087”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - b – entre nova e regular para as casas térrea principal e periférica, cuja depreciação é de (0,3200%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

$$50,00\% \text{ ----- } 0,6230$$

$$51,42\% \text{ ----- } K \text{ (interp) } = 0,6087$$

$$52,00\% \text{ ----- } 0,6029$$

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{50,00\% - 51,42\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{50,00\% - 52,00\%}{0,6230 - 0,6029}$$

$$\frac{- 1,4200\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0201}$$

$$\frac{- 1,4200\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0201}$$

$$\frac{- 1,4200\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0201}$$

$$-1,2460 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,2460 - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,217458$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$K(\text{interp}) = 1,217458/2,0000$, portanto $K(\text{interp}) = 0,6087$

Sendo assim, teremos:

$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R)$

$\text{Foc} = [0,20 + (0,6087) \times (1,00 - 0,20)]$

$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6870"$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: $[\text{classe} = \text{residencial} / \text{grupo} = \text{casas} / \text{padrão superior no intervalo mínimo de (PC) - (2.6)}] = "2,3560"$;

$\text{V(casas térreas principal e periférica)} = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times \text{f(p)} \times (\text{PC} - \text{casas})$

$\text{V(casas térreas principal e periférica)} = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (1.040,60 \text{ m}^2 \times 0,3500) \times 0,6870 \times 2,3560]$

$\text{V(casas térreas principal e periférica)} = \text{R\$ } 884.698,18$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.4.1.2. **AMPLO SALÃO DE FESTAS, PISCINAS, POMAR, CAMPO DE FUTEBOL** – *FATOR DE PROPORCIONALIDADE = 55% DA TOTALIDADE DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – A (c amplo salão e infraestrutura) = $0,5500 \times 1.040,60 \text{ m}^2 = \underline{572,33 \text{ m}^2}$*

- a). I(e) = “36 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 36/70 = 0,5142 ou 51,42%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “b” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,6087”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - b – entre nova e regular para as casas térrea principal e periférica, cuja depreciação é de (0,3200%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$50,00\% \text{ ----- } 0,6230$$

$$51,42\% \text{ ----- } K \text{ (interp)} = 0,6087$$

$$52,00\% \text{ ----- } 0,6029$$

b). escrevendo a equação baseada no “*Teorema de Tales*”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{50,00\% - 51,42\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{50,00\% - 52,00\%}{0,6230 - 0,6029}$$

$$\frac{- 1,4200\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0201}$$

$$-1,2460 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,2460 - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,217458$$

$$K(\text{interp}) = 1,217458/2,0000, \text{ portanto } \underline{\underline{K(\text{interp}) = 0,6087}}$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,6087) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6870"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão médio no intervalo mínimo de (PC) - (2.5)] = "1,9030";

$$\text{V(amplo salão de festas e infraestrutura)} = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times \text{f(p)} \times (\text{PC} - \text{casas})$$

$$\text{V(casas térreas principal e periférica)} = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (1.040,60 \text{ m}^2 \times 0,5500) \times 0,6870 \times 1,9030]$$

$$\underline{\text{V(amplo salão de festas e infraestrutura)} = \text{R\$ } 1.122.931,55}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.4.1.3. **CASA DO CASEIRO** – FATOR DE PROPORCIONALIDADE = 10% DA TOTALIDADE DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – A (c casa do caseiro) = $0,1000 \times 1.040,60 \text{ m}^2 = \underline{\underline{104,60 \text{ m}^2}}$

- a). I(e) = “36 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = $36/70 = 0,5142$ ou 51,42%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “b” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,6087”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - b – entre nova e regular para as casas térrea principal e periférica, cuja depreciação é de (0,3200%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$50,00\% \text{ ----- } 0,6230$$

$$51,42\% \text{ ----- } K \text{ (interp)} = 0,6087$$

$$52,00\% \text{ ----- } 0,6029$$

b). escrevendo a equação baseada no “*Teorema de Tales*”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{50,00\% - 51,42\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{50,00\% - 52,00\%}{0,6230 - 0,6029}$$

$$\frac{- 1,4200\%}{0,6230 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0201}$$

$$-1,2460 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,2460 - 0,028542$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,217458$$

$$K(\text{interp}) = 1,217458/2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,6087}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,6087) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6870"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão médio no intervalo mínimo de (PC) - (2.4)] = "1,2510";

$$V(\text{casa do caseiro}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{casas})$$

$$V(\text{casa do caseiro}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (1.040,60 \text{ m}^2 \times 0,1000) \times 0,6870 \times 1,2510]$$

$$\underline{V(\text{amplo salão de festas e infraestrutura}) = \text{R\$ } 134.217,49}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.1.5. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES PARA A MATRÍCULA Nº 9.994

Para as construções, situadas à Rua Viriato Correa nº 270 no Bairro de Vila Izaura na Cidade de Itapira, SP, considerando as mesmas de classe residencial, grupos de casas com padrões construtivos, simples, médio e superior, cujas variações são dadas para os intervalos mínimos de (PC), idades das benfeitorias de 36 anos, estados de conservação “b - entre nova e regular”, o valor total, é de:

R\$ 2.141.850,00 - (Outubro / 2020)

(Dois Milhões, Cento e Quarenta e Um Mil,
Oitocentos e Cinquenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.2.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.994 -
APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) – dedução de 5% do unitário, devido à inexistência de elementos comparativos assemelhados ao imóvel avaliando situado no Bairro de Eleutério e principalmente na Cidade de Itapira, SP, ou seja, ter-se-á - **FAM = 0,9500**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) . FAM$$

$$Vi = (R\$ 3.595.930,00 + R\$ 2.141.850,00) . 0,9500$$

$$Vi = R\$ 5.450.891,00$$

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Viriato Correa nº 270 no Bairro de Vila Izabel na Cidade de Itapira, SP, é de:

R\$ 5.450.890,00 - (Outubro / 2020)

(Cinco Milhões, Quatrocentos e Cinquenta Mil,
Oitocentos e Noventa Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.3. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA MATRÍCULA
Nº 52.648**

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_i = (V_t + V_B) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 52.648

O terreno de 155,95 m² pode ser classificado como Grupo I Zonas de Uso Residencial Horizontal, 2ª Zona Residencial Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 200,00 a 500,00 m² conforme delimitam as linhas vermelhas na Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE – SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações								
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500						
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000						
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.					
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)						
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)						

O terreno de 155,95 m² está situado à Rua Chamantá nº 383, Bairro da Mooca, Cidade de São Paulo, SP, cuja área do lote se localiza em uma ÁREA URBANA, devidamente nivelada com o logradouro público retro descrito e sobre o setor 100, quadra 108 e lote 0130, segundo o subitem 9.17 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - MATRÍCULA Nº 52.648

10.3.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

10.3.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela PGV do Município de São Paulo do Ano de 2.014, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Aplicar-se-á o índice de correção vigente para o Ano de 2.020, ou seja, 28,07%, mais precisamente sobre o índice fiscal da Planta Genérica de Valores (PGV) da Cidade de São Paulo e implementada no Ano de 2.014.

10.3.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 10,00 m.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Profundidade no intervalo de 25,00 a 40,00 m.

10.3.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.3.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.3.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.3.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$\mathbf{Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]}$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.3.1.2. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES
AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA Nº 52.648**

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- e) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

**(5) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$,
onde:**

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

**(6) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação}$
pela (idade), onde:**

- f) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Setembro de 2.020 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.500,76/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.2.1. RUA CHAMANTÁ Nº 453 X TR. SEBASTIÃO TESSARI

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (1) = 195,00 m² x (1,4970 x R\$ 1.500,76) x 0,6874

Valor da Construção (1) = R\$ 301.146,06

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (1)} &= \frac{(750.000,00 \times 0,900) - 301.146,06}{124,96} + \left\{ \frac{(10)}{(8)} + \frac{(25,00)}{(15,62)} + \right. \\ &\quad \left. \frac{(1.634,17)}{(1.634,17)} + \frac{(124,96)}{(124,96)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\} \\ &= (1.634,17) \quad (155,95) \end{aligned}$$

$$\text{VUT(1)} = \text{R\$ } 2.991,79/\text{m}^2 \times (1,2569) = \text{R\$ } 3.760,38/\text{m}^2$$

10.3.1.2.2. RUA CHAMANTÁ Nº 162

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (2) = 150,00 m² x (1,4970 x R\$ 1.500,76) x 0,6055

Valor da Construção (2) = R\$ 204.050,87

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (2)} &= \frac{(750.000,00 \times 1,000) - 204.050,87}{150,00} + \left\{ \frac{(10)}{(5)} + \frac{(1)}{(1)} + \right. \\ &\quad \left. \frac{(1.634,17)}{(1.634,17)} + \frac{(124,96)}{(124,96)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\} \\ &= (1.422,86) \quad (155,95) \end{aligned}$$

$$\text{VUT(2)} = \text{R\$ } 3.639,66/\text{m}^2 \times (1,2433) = \text{R\$ } 4.525,19/\text{m}^2$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.2.3. RUA CHAMANTÁ Nº 416 X RUA PARTICULAR

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (3) = 120,00 m² x (1,7430 x R\$ 1.500,76) x 0,6874

Valor da Construção (3) = R\$ 215.774,15

Valor Unitário do Terreno (3) = $\frac{(950.000,00 \times 0,9000) - 215.774,15}{154,80} + \left\{ \frac{(10)}{(6,450)} + \frac{(25,00)}{(24,00)} \right\} +$

$\frac{(1.634,17)}{(1.728,95)} + \frac{(154,80)}{(155,95)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(3) = R\$ 4.129,37/m² x (1,0556) = **R\$ 4.358,96/m²**

10.3.1.2.4. RUA CHAMANTÁ Nº 168

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (4) = 220,00 m² x (1,7430 x R\$ 1.500,76) x 0,6055

Valor da Construção (4) = R\$ 348.454,01

Valor Unitário do Terreno (4) = $\frac{(1.500.000,00 \times 1,000) - 348.454,01}{240,00} + \left\{ \frac{(10)}{(8)} + \frac{(1)}{(8)} \right\} +$

$\frac{(1.634,17)}{(1.694,37)} + \frac{(240,00)}{(155,95)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(4) = R\$ 4.798,11/m² x (1,0655) = **R\$ 5.112,39/m²**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.2.5. CHAMANTÁ Nº 178/184

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (5) = 150,00 m² x (1,4970 x R\$ 1.500,76) x 0,6055

Valor da Construção (5) = R\$ 204.050,87

Valor Unitário do Terreno (5) =
$$\frac{(820.000,00 \times 0,9000) - 204.050,87}{145,60} + \left\{ \frac{(10)}{0,2000} + \frac{(1)}{(5,600)} + \right.$$

$$\frac{1}{4} \left\{ \frac{(1.634,17)}{(1.739,19)} + \frac{(145,60)}{(155,95)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\}$$

VUT(5) = R\$ 3.667,23/m² x (1,0455) = **R\$ 3.834,09/m²**

10.3.1.2.6. RUA CHAMANTÁ Nº 636 X RUA DR. GABRIEL G. AM.

Dados extraídos do Anexo – III (Matrícula nº 52.648).

Valor da Construção (6) = 220,00 m² x (1,4970 x R\$ 1.500,76) x 0,5240

Valor da Construção (6) = R\$ 258.992,40

Valor Unitário do Terreno (6) =
$$\frac{(820.000,00 \times 0,9000) - 258.992,40}{150,00} + \left\{ \frac{(10)}{0,2000} + \frac{(1)}{(5)} + \right.$$

$$\frac{1}{4} \left\{ \frac{(1.634,17)}{(1.634,17)} + \frac{(150,00)}{(155,95)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\}$$

VUT(6) = R\$ 3.193,38/m² x (1,1390) = **R\$ 3.637,33/m²**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

- Limite superior (+30%) = R\$ 5.466,14/m²

Não houve a eliminação de nenhum valor unitário sequer, com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média aritmética pura e simples para o terreno da Matrícula nº 52.648:

R\$ 4.205,00/m²/Outubro de 2.020

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.3.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA A (MATRÍCULA Nº 52.648)

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona (Zona de Uso Residencial Horizontal - Zona Residencial Horizontal Médio - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	10,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00 m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00 m
Expoente do Fator frente (f)	0,2000
Expoente do Fator profundidade (p)	0,5000
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	02
Área do terreno avaliando/penhorado	155,95 m ²
Fator topografia (nivelado c/lograd.)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1) – Rua Chamantá nº 383	R\$ 1.634,17/m ²
Data-base	Outubro de 2.020

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.3, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.3.1.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 52.648

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - Matrícula nº 52.648) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t - Matrícula nº 52.648) = R\$ 4.205,00/m^2 \times 155,95m^2 \times [(6,500/10,00)^{0,2000} + (23,99/25,00)^{0,5000} + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]$$

$$V(t - Matrícula nº 52.648) = R\$ 588.253,21$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua Chamantá nº 383 no Bairro da Mooca na Cidade de São Paulo, SP, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 588.255,00 - (Outubro / 2020)

(Quinhentos e Oitenta e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.4. VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648

10.3.1.4.1. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL = 397,00 m² (PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP)

- a). $I(e)$ = “39 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 39/70 = 0,5571$ ou 55,71%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5207”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

$$54,00\% \text{ ----- } 0,5369$$

$$55,71\% \text{ ----- } K \text{ (interp) } = 0,5207$$

$$56,00\% \text{ ----- } 0,5179$$

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\underline{54,00\% - 55,71\%} = \underline{54,00\% - 56,00\%}$$

$$0,5369 - k \text{ (interp) } \quad 0,5369 - 0,5179$$

$$\underline{- 1,7100\%} = \underline{- 2,0000\%}$$

$$0,5369 - k \text{ (interp) } \quad 0,0190$$

$$-1,0738 + 2 \times k \text{ (interp) } = - 0,03249$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,0738 - 0,03249$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,04131$$

$$K(\text{interp}) = 1,04131/2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,5207}$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,5207) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6166"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = comercial-industrial / grupo = escritórios / padrão econômico no intervalo mínimo de (PC) - (2.1.1)] = "2,3130";

$$V(\text{prédio industrial e escritórios}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{escritórios})$$

$$V(\text{prédio industrial e escritórios}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (397,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,6166 \times 2,3130]$$

$$\underline{V(\text{prédio industrial e escritórios}) = \text{R\$ } 849.729,91}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.5. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES PARA A MATRÍCULA Nº 52.648

Para a construção, sito à Rua Chamantá nº 383 no Bairro da Mooca na Cidade de São Paulo, SP, considerando a mesma de classe comercial/industrial, grupos de escritórios com padrão construtivo econômico para o intervalo médio de (PC), idade da construção de 39 anos, estado de conservação “d - entre regular e necessitando de reparos simples”, o valor total, é de:

R\$ 849.730,00 - (Outubro / 2020)

(Oitocentos e Quarenta e Nove Mil, Setecentos e Trinta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.648 - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) – dedução de 10% do unitário, devido aos inúmeros elementos comparativos existentes em um raio mínimo inferior a 200,00 metros do imóvel avaliando e na própria Rua Chamantá, SP, pois o número das ofertas é alto e com grande margem especulativa por parte das imobiliárias, ou seja, ter-se-á - **FAM = 0,9000**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 585.255,00 + R\$ 849.730,00) \cdot 0,9000$$

$$Vi = R\$ 1.291.486,50$$

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Chamantá nº 383 no Bairro da Mooca na Cidade de São Paulo, SP, é de:

R\$ 1.291.485,00 - (Outubro / 2020)

(Um Milhão, Duzentos e Noventa e Um Mil,
Quatrocentos e Oitenta e Cinco Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.4. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA MATRÍCULA
Nº 85.208**

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_i = (V_t + V_B) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 85.208

O terreno de 1.267,00 m² pode ser classificado como Grupo II Zonas de Ocupação Vertical (Incorporação), 5ª Zonas de Incorporações Padrão Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 800,00 a 2.000,00 m², conforme delimitam as linhas vermelhas na Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE – SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (FILIAL DO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Características e Recomendações	Observações gerais					
		Frente e Profundidade	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)					
		Referências	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com área fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

O terreno de 1.267,00 m² está situado à Rua General Irulegui Cunha nº 553, Bairro do Jardim Independência, Cidade de São Paulo, SP, cuja área do lote se localiza em uma ÁREA URBANA, devidamente nivelada com o logradouro público retro descrito e sobre o setor 118, quadra 342 e lote 0078, segundo o subitem 9.24 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - MATRÍCULA Nº 85.208

10.4.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

10.4.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela PGV do Município de São Paulo do Ano de 2.014, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Aplicar-se-á o índice de correção vigente para o Ano de 2.020, ou seja, 28,07%, mais precisamente sobre o índice fiscal da Planta Genérica de Valores (PGV) da Cidade de São Paulo e implementada no Ano de 2.014.

10.4.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 16,00 m.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.4.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.4.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.4.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.4.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$\mathbf{Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]}$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.2. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA Nº 85.208

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- g) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

**(7) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$,
onde:**

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

(8) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação pela (idade)}$, onde:

- h) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Setembro de 2.020 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.500,76/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.2.1. RUA SUSANA Nº 744

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (1) = 800,00 m² x (0,6090 x R\$ 1.500,76) x 0,5340

Valor da Construção (1) = R\$ 390.444,93

Valor Unitário do Terreno (1) =
$$\frac{(2.200.000,00 \times 0,900) - 390.444,93}{1.000,00} + \left\{ \frac{1}{4} [(1) + (1) + (553,26) + (1.000,00) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1] \right\}$$

(952,84) (1.267,00)

VUT(1) = R\$ 1.589,56/m² x (0,5232) = **R\$ 831,66/m²**

10.4.1.2.2. RUA MARCELO MULLER Nº 451

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (2) = 1.364,00 m² x (1,3680 x R\$ 1.500,76) x 0,7294

Valor da Construção (2) = R\$ 2.069.448,42

Valor Unitário do Terreno (2) =
$$\frac{(4.300.000,00 \times 0,9000) - 2.069.448,42}{1.000,00} + \left\{ \frac{1}{4} [(1) + (1) + (553,26) + (1.000,00) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1] \right\}$$

(931,07) (1.267,00)

VUT(2) = R\$ 1.800,55/m² x (0,5368) = **R\$ 966,49/m²**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.2.3. RUA SUSANA Nº 527

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (3) = 950,00 m² x (1,1250 x R\$ 1.500,76) x 0,5340

Valor da Construção (3) = R\$ 856.502,49

Valor Unitário do Terreno (3) = $\frac{(3.500.000,00 \times 0,900) - 856.502,49}{1.000,00} + \{[(1) + (1) +$

^{1/4}
 $(553,26) + (1.000,00) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$
(826,05) (1.267,00)

VUT(3) = R\$ 2.293,50/m² x (0,6123) = **R\$ 1.404,35/m²**

10.4.1.2.4. AVENIDA VILA EMA Nº 722

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (4) = 1.600,00 m² x (1,1250 x R\$ 1.500,76) x 0,5407

Valor da Construção (4) = R\$ 1.460.629,68

Valor Unitário do Terreno (4) = $\frac{(4.000.000,00 \times 0,900) - 1.460.629,68}{1.499,78} + \{[(1) + (1) +$

^{1/4}
 $(553,26) + (1.499,78) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$
(916,98) (1.267,00)

VUT(4) = R\$ 1.426,46/m² x (0,6464) = **R\$ 922,09/m²**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.2.5. SUSANA Nº 921

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (5) = 1.390,00 m² x (1,1250 x R\$ 1.500,76) x 0,5407

Valor da Construção (5) = R\$ 1.268.922,03

Valor Unitário do Terreno (5) = $\frac{(4.000.000,00 \times 0,9000) - 1.268.922,03}{1.096,00} + \{[(1) + (1) +$

^{1/4}
 $(553,26) + (1.096,00) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$
(922,10) (1.267,00)

VUT(5) = R\$ 2.126,90/m² x (0,5644) = **R\$ 1.200,43/m²**

10.4.1.2.6. RUA SUSANA Nº 366

Dados extraídos do Anexo – IV (Matrícula nº 85.208).

Valor da Construção (6) = R\$ 0,000

Valor da Construção (6) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (6) = $\frac{(2.500.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{1.000,00} + \{[(1) + (1) +$

^{1/4}
 $(553,26) + (1.000,00) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$
(936,19) (1.267,00)

VUT(6) = R\$ 2.250,00/m² x (0,5335) = **R\$ 1.200,38/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.3. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 85.208

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} \text{- Média Aritmética} &= \text{R\$ } 831,66/\text{m}^2 + \text{R\$ } 966,49/\text{m}^2 + \text{R\$ } 1.404,35/\text{m}^2 + \text{R\$ } 922,09/\text{m}^2 + \text{R\$ } \\ &1.200,43/\text{m}^2 + \text{R\$ } 1.200,38/\text{m}^2 = \frac{\text{R\$ } 6.525,40/\text{m}^2}{6,000} = \text{R\$ } 1.087,57/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 761,30/\text{m}^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 1.413,84/\text{m}^2$$

Não houve a eliminação de nenhum valor unitário sequer, com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média aritmética pura e simples para o terreno da Matrícula nº 85.208:

R\$ 1.090,00/m²/Outubro de 2.020

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.3.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA A (MATRÍCULA Nº 85.208)

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo II – 5ª Zona (Zona de Ocupação Vertical - Incorporação - Incorporações Padrão Médio - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	16,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	Não se Aplica
Profundidade máxima (P _{ma})	Não se Aplica
Expoente do Fator frente (f)	Não se Aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	Não se Aplica
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	Não se Aplica
Área do terreno avaliando/penhorado	1.267,00 m ²
Fator topografia (nivelado c/lograd.)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1) – Rua Gal. Irul. Cunha nº 553	R\$ 553,26/m ²
Data-base	Outubro de 2.020

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.4, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.3.1.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA
PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 85.208

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - Matrícula nº 85.208) = V(ut) \times A(ut)$$

$$V(t - Matrícula nº 85.208) = R\$ 1.090,00/m^2 \times 1.267,00m^2$$

$$V(t - Matrícula nº 85.208) = R\$ 1.381.080,00$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua General Irulegui Cunha nº 553 no Bairro do Jardim Independência na Cidade de São Paulo, SP, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 1.381.000,00 - (Outubro / 2020)

(Um Milhão, Trezentos e Oitenta e Um Mil Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.4. VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208**10.4.1.4.1. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL = 1.200,00 m² (PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP)****10.4.1.4.1.1. FATOR DE PROPORÇÃO DE 75% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL PARA O GALPÃO = 900,00 m² (PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP)**

- a). $I(e)$ = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). $I(r)$ = “80 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/80 = 0,4000$ ou 40,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7019”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,7019) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,7615"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = comercial-industrial / grupo = galpões / padrão médio no intervalo mínimo de (PC) - (3.3)] = "1,3680";

$$V(\text{galpão}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{galpão})$$

$$V(\text{galpão}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (1.200,00 \text{ m}^2 \times 0,7500) \times 0,7615 \times 1,3680]$$

$$\underline{V(\text{galpão}) = \text{R\$ } 1.407.050,74}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.4.1.2. FATOR DE PROPORÇÃO DE 25% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL PARA OS ESCRITÓRIOS = 300,00 m² (PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP)

- a). $I(e)$ = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/70 = 0,4571$ ou 45,71%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,6502”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - c – regular para os escritórios, cuja depreciação é de (2,5200%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$44,00\% \text{ ----- } 0,6660$$

$$45,71\% \text{ ----- } K \text{ (interp)} = 0,6502$$

$$46,00\% \text{ ----- } 0,6475$$

b). escrevendo a equação baseada no “*Teorema de Tales*”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{44,00\% - 45,71\%}{0,6660 - k \text{ (interp)}} = \frac{44,00\% - 46,00\%}{0,6660 - 0,6475}$$

$$\frac{- 1,7100\%}{0,6660 - k \text{ (interp)}} = \frac{- 2,0000\%}{0,0185}$$

$$-1,3320 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,031635$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,3320 - 0,031635$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 1,300365$$

$$K(\text{interp}) = 1,300365/2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,6502}$$

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,6502) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,7202"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = comercial-industrial / grupo = escritórios / padrão econômico no intervalo mínimo de (PC) - (2.1.1)] = "2,0810";

$$V(\text{escritórios}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{escritórios})$$

$$V(\text{escritórios}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (1.200,00 \text{ m}^2 \times 0,2500) \times 0,7202 \times 2,0810]$$

$$\underline{V(\text{escritórios}) = \text{R\$ } 674.773,01}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4.1.5. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES PARA A MATRÍCULA Nº 85.208

Para as construções, sito à Rua General Irulegui Cunha nº 553 no Bairro do Jardim Independência na Cidade de São Paulo, SP, considerando a mesma de classe comercial/industrial, grupos de galpões e escritórios com padrões construtivos médios e econômicos para os intervalos mínimos de (PC), idades das construções de 32 anos, estado de conservação “c - regular”, o valor total, é de:

R\$ 2.081.825,00 - (Outubro / 2020)

(Dois Milhões e Oitenta e Um Mil,
Oitocentos e Vinte e Cinco Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**10.4.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.208 -
APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) – dedução de 10% do unitário, pois o índice fiscal pertencente ao logradouro público do imóvel avaliando, mais precisamente, onde se situa a Rua General Irulegui da Cunha, inequivocamente tem uma desvalorização que supera 50%, quando comparado com os índices fiscais dos elementos comparativos do campo amostral utilizado, ou seja, ter-se-á - **FAM = 0,9000**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 1.381.000,00 + R\$ 2.081.825,00) \cdot 0,9000$$

$$Vi = R\$ 3.116.542,50$$

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua General Irulegui da Cunha nº 553 no Bairro do Jardim Independência na Cidade de São Paulo, SP, é de:

R\$ 3.116.540,00 - (Outubro / 2020)

(Três Milhões, Cento e Dezesesseis Mil, Quinhentos e Quarenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor total para os imóveis penhorados referente as Matrículas nº 29.089, 9.994, 52.648 e 82.208, cujas áreas são constituídas por terrenos e construções, perfaz o total de:

R\$ 17.419.045,00 - (Outubro / 2020)

(Dezesete Milhões, Quatrocentos e Dezenove Mil,
Quarenta e Cinco Reais)

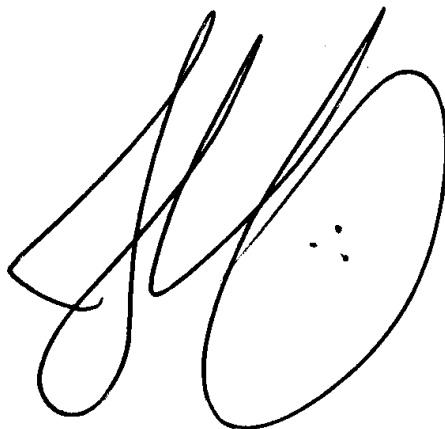
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 216 (duzentas e dezesseis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhadas por 06 (seis) anexos conforme abaixo descrito, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Elementos Comparativos (Matrícula nº 29.089)
Anexo	II	-	Elementos Comparativos (Matrícula nº 9.994)
Anexo	III	-	Elementos Comparativos (Matrícula nº 52.648)
Anexo	IV	-	Elementos Comparativos (Matrícula nº 82.208)
Anexo	V	-	NBR-14.653 Graus de Precisão III e Fundamentação II (Matrículas nº 29.089, 52.648 e 82.208)
Anexo	VI	-	NBR-14.653 Graus de Precisão III e Fundamentação II (Matrículas nº 29.089, 52.648 e 82.208)

São Paulo, 28 de Outubro de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote

Data: 15/10/2020

Endereço: Avenida Getúlio Vargas nº 970

Bairro: Pires - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 230.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 500,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pires-bairros-itapira-500m2-venda-RS230000-id-72946317/>

Imobiliária/Corretor - não há

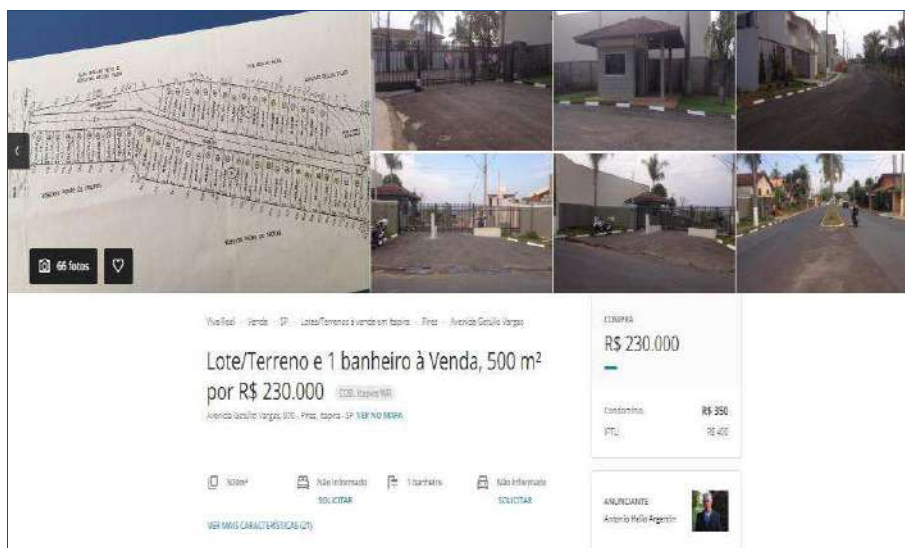
Contato - Sr. Antônio Hélio Argentin

Fone: (19) 98321-2726

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote nu

Data: 15/10/2020

Endereço: Não informado

Bairro: Jardim Itapuã - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 160.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 320,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-em-itapira-sp-794490343>

Imobiliária/Corretor - não há - código 794490343

Contato - Sr. Guilherme (Proprietário)

Fone: não divulgado

OBSERVAÇÕES

1 - lote urbano;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote nu

Data: 16/10/2020

Endereço: Não informado

Bairro: Loteamento Campo Belo - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 140.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 250,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancias-de-recreio-santa-fe-bairros-itapira-250m2-venda-RS140000-id-2458850000/>

Imobiliária/Corretor - MR Consultoria em Investimentos Imobiliários Ltda

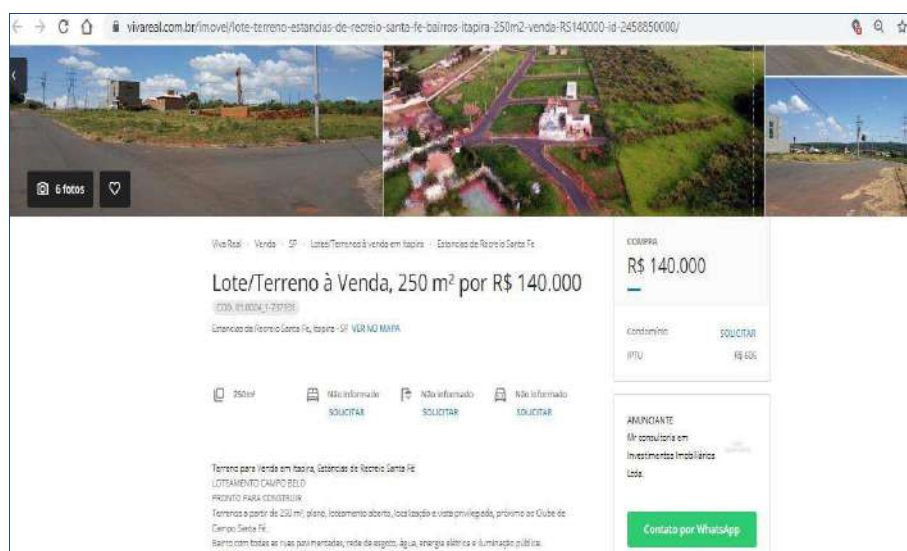
Contato: código 01.0004_1-737931

Fone: (19) 3569-7003

OBSERVAÇÕES

1 - lote urbano;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote nu

Data: 16/10/2020

Endereço: Rua Antônio Pugina s/n

Bairro: Parque Residencial Braz Cavenaghi - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 75.984,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 160,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-braz-cavenaghi-bairros-itapira-160m2-venda-RS75984-id-2496957544/>

Imobiliária/Corretor - MR Consultoria em Investimentos Imobiliários Ltda

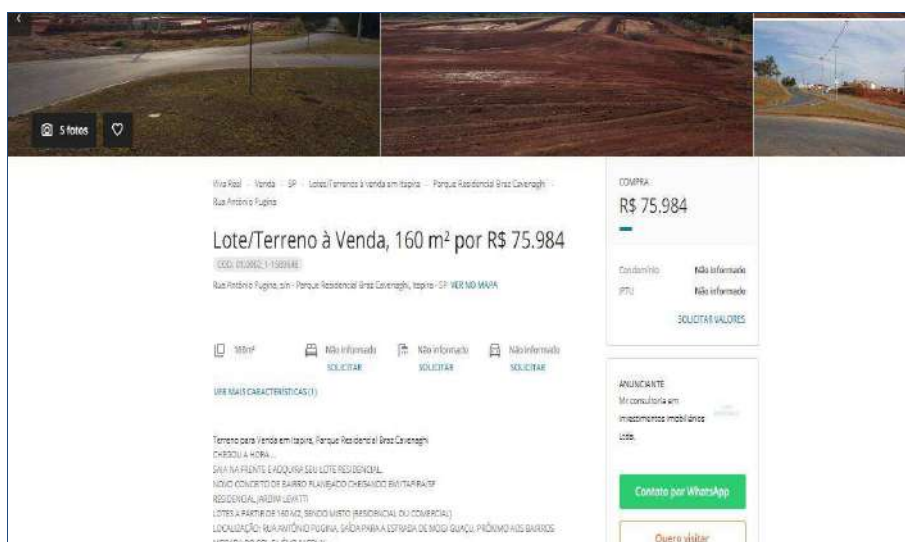
Contato: código COD. 01.0002_1-1589648

Fone: (19) 3569-7003

OBSERVAÇÕES

1 - lote urbano;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote nu

Data: 16/10/2020

Endereço:

Bairro: Pires - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 75.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 160,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pires-bairros-itapira-160m2-venda-RS75000-id-2497594805/>

Imobiliária/Corretor - Remax Ponto Mogi Mirim Ltda

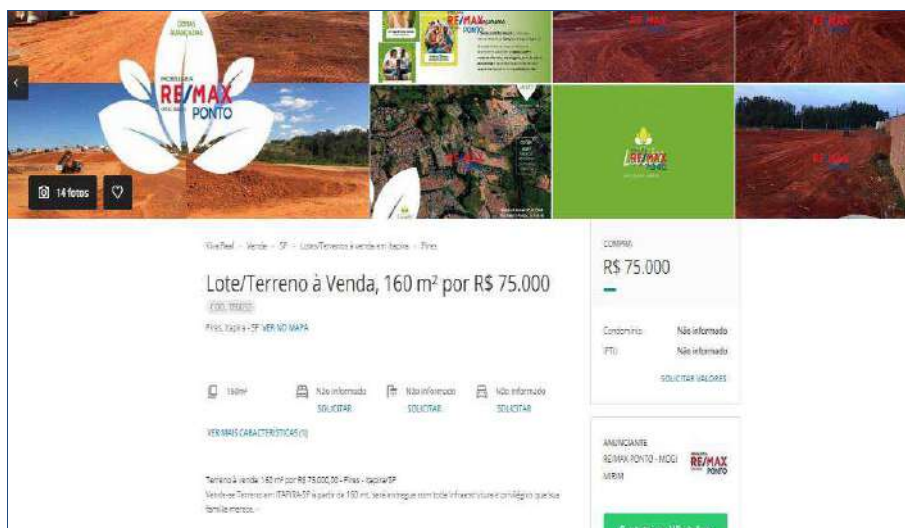
Contato: código TE-0032

Fone: (19) 3549-0849

OBSERVAÇÕES

1 - lote urbano;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06 (MATRÍCULA Nº 29.089)

Tipo: lote nu

Data: 16/10/2020

Endereço: Villagio Di Verona

Bairro: Pires - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 110.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 250,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-marta-bairros-itapira-250m2-venda-RS110000-id-2458850888/>

Imobiliária/Corretor - MR Consultoria em Investimentos Imobiliários Ltda

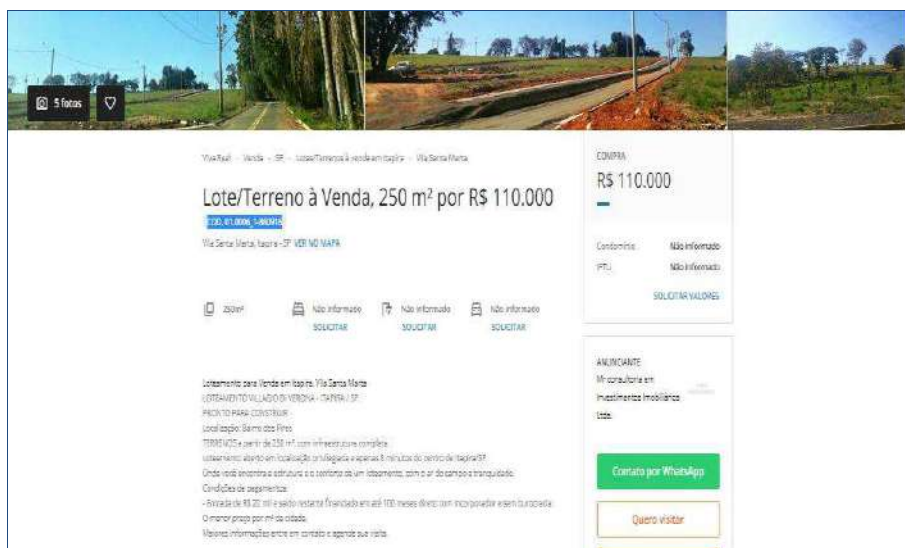
Contato: código COD. 01.0006_1-860916

Fone: (19) 3569-7003

OBSERVAÇÕES

1 - lote urbano;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01 (MATRÍCULA Nº 9.994)

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço: Rua Genny Davis Zonini

Bairro: Vila Isabel - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 130.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 400,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-jardim-isaura-itapira-sp-ff191adc-1c99-42b8-8ede-191e7e6e52e7>

Imobiliária/Corretor - MV Imobiliária - código - 1022-MV76422

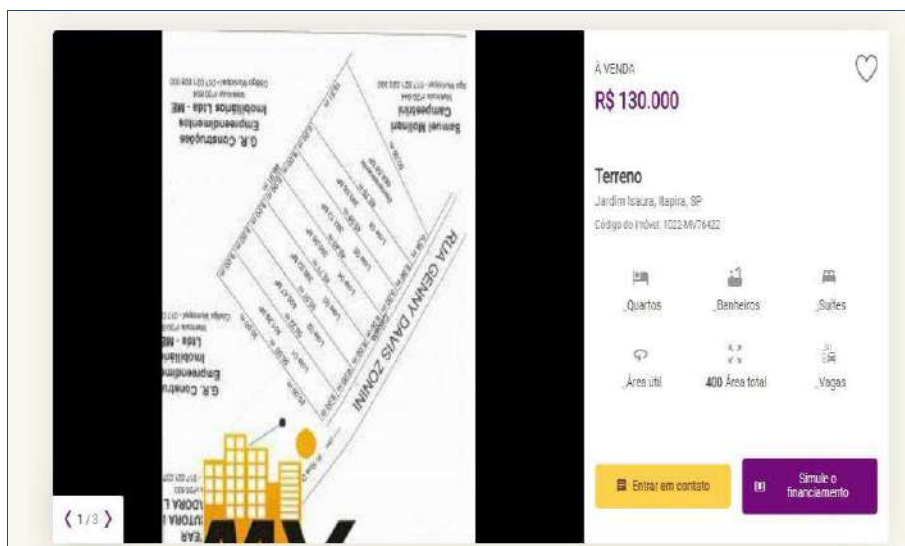
Contato - Sr. Samuel Molinari

Fone: (19) 3812-2400

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02 (MATRÍCULA Nº 9.994)

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço:

Bairro: Parque Felicidade - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 240.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 647,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: não informado

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-felicidade-bairros-itapira-647m2-venda-RS240000-id-2498398765/>

Imobiliária/Corretor - DP & V Administração de Imóveis - código - TE- 0012

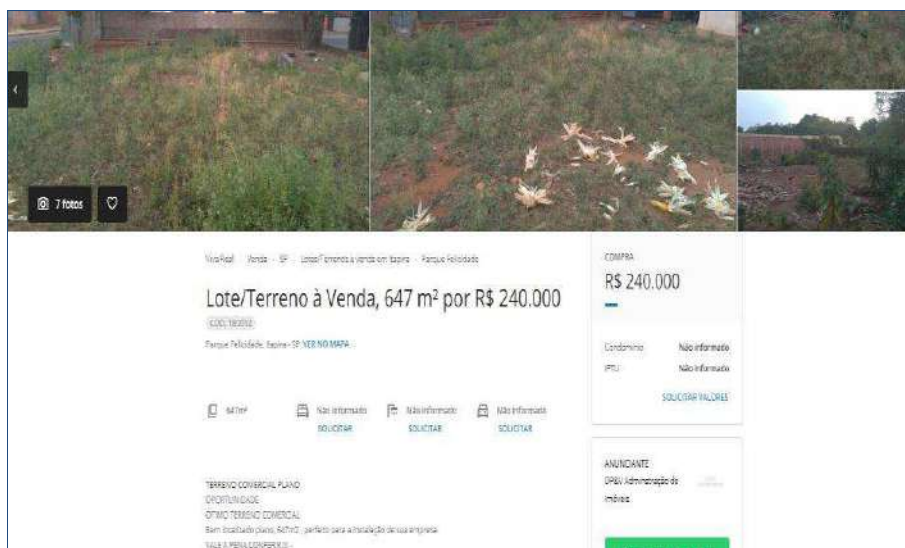
Contato - não há

Fone: (19) 3254-7606

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03 (MATRÍCULA Nº 9.994)

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço: Rua Grécia

Bairro: Cubatão - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 120.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 180,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 9,000 m

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-180m-no-cubatao-784320184>

Imobiliária/Proprietário - Alfredo Salvarani - código 784320184

Contato - não há

Fone: não há

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Alfredo_salvarani

Chat

Último acesso há 2 horas

Verificado com

na OLX desde fevereiro de 2013

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

Conheça o

Novo Honda

WR-V 2021

A vida por outro ângulo.

Conforto e dirigibilidade para todos os momentos.

Acesse nosso site

HONDA

R\$ 120.000

Vendo terreno de 180m² (9x20) plano, pronto para construir na rua Grécia, (rua do posto do supermercado Cubatão). Próximo a escolas, creches, supermercados, farmácias, etc. próximo ao centro. Estudo troca por terreno grande em área nobre...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04 (MATRÍCULA Nº 9.994)

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço: Rua Grécia

Bairro: Cubatão - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 120.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 500,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 15,00 m

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/vendo-terreno-786008993>

Imobiliária/Proprietário - João Casso Manoel - código 786008993

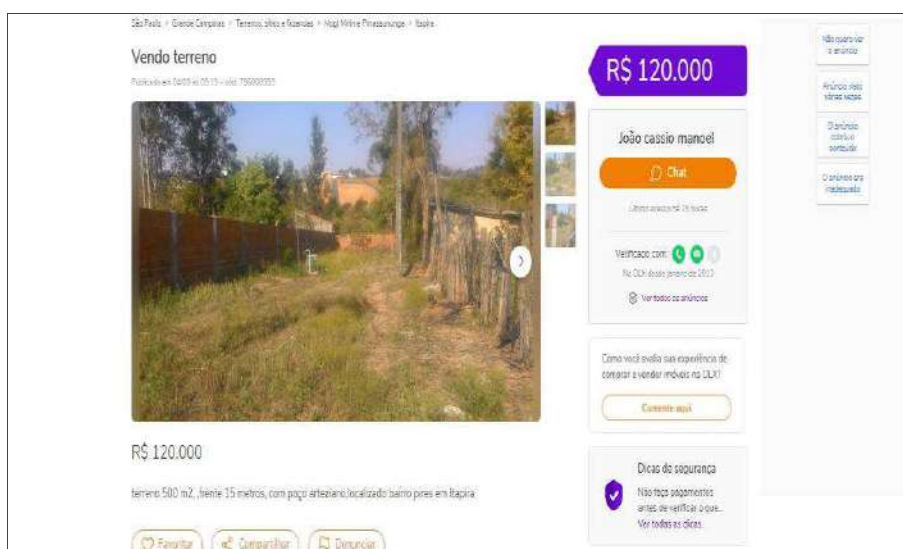
Contato - não há

Fone: não há

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço: Rua Fiorevante Miquelini

Bairro: Parque Santa Bárbara - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 180.000,00

Natureza: oferta

Situação: Meio de Quadra

Área: 360,00 m²

Testada:

Formato: Regular

Topografia: não informado

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0.00 m²

Link da Pesquisa: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-360-metros-781910885>

Imobiliária/Proprietário - Renato Pereira - código 781910885

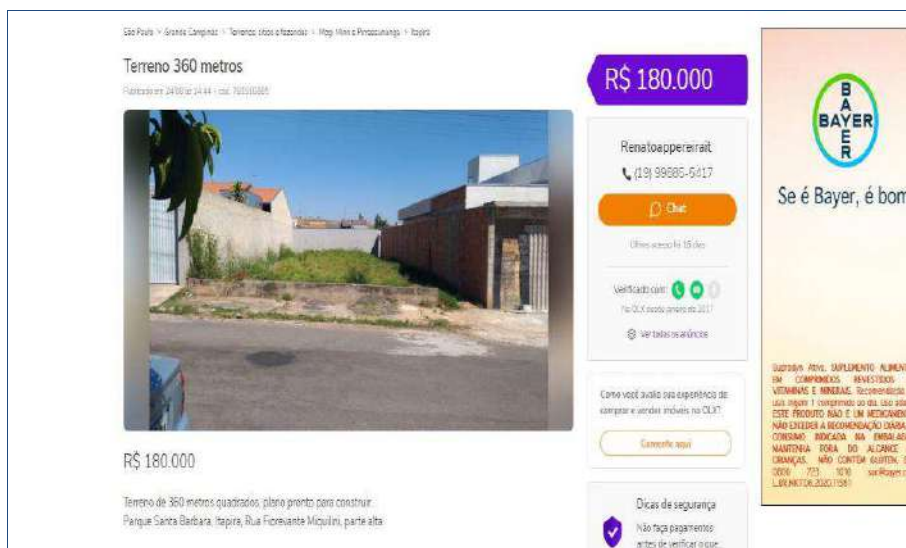
Contato - não há

Fone: (19) 99885-5417

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06 (MATRÍCULA Nº 9.994)

Tipo: lote

Data: 19/10/2020

Endereço:

Bairro: Morada do Sol - Itapira - SP

Setor: não informado

Zona: ZU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 95.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 173,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada:

Formato: Regular

Topografia: não informado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Link da Pesquisa: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-173-metros-797809834>

Imobiliária/Proprietário - Toninho - código 781910885

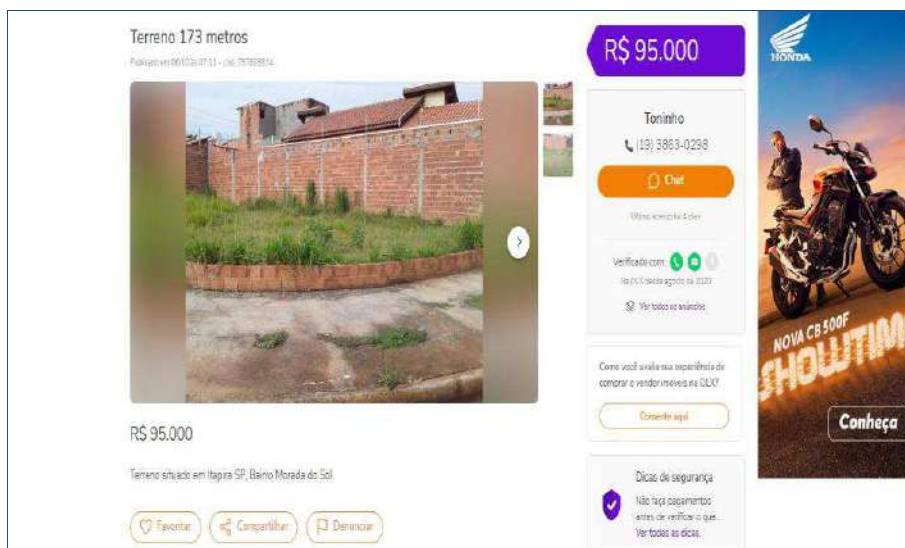
Contato - não há

Fone: (19) 3863-0298

OBSERVAÇÕES

1 - lote;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 453 x Travessa Sebastião Tessari

Bairro: Mooca

Setor: 100

Zona: Z-M1

Quadra: 108

I.F.1: 1.634,17/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 750.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 124,96 m²

Situação: Esquina

Testada: 8,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (2.4 = 1,4970)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 97,50 m²

Valor da Construção: R\$ 301.146,06

Área Superior: 97,50 m²

Área Total: 195,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paralelo Imóveis

Endereço - Rua Juventus nº 731

Contato - Sra. Célia

Fone: (11) 2065-3333

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 162

Bairro: Mooca

Setor: 052

Zona: Z-M1

Quadra: 321

I.F.1: 1.422,86/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 750.000,00

Natureza: negócio realizado

DADOS DO TERRENO

Área: 150,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (2.4 = 1,4970)

Idade: 42 anos

Área Térreo: 75,00 m²

Valor da Construção: R\$ 204.050,87

Área Superior: 75,00 m²

Área Total: 150,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paralelo Imóveis

Endereço - Rua Juventus nº 731

Contato - Sra. Célia

Fone: (11) 2065-3333

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 416 x Rua Particular e Sem Saída

Bairro: Mooca

Setor: 052

Zona: Z-M1

Quadra: 121

I.F.1: 1.728,95/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 950.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 154,80 m²

Situação: Esquina

Testada: 6,450 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo máximo de PC, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 60,00 m²

Valor da Construção: R\$ 215.774,15

Área Superior: 60,00 m²

Área Total: 120,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bella Casa Imóveis

Endereço - Rua da Mooca nº 2.879

Contato - Sra. Michelle

Fone: (11) 2081-1461

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 168

Bairro: Mooca

Setor: 052

Zona: Z-M1

Quadra: 310

I.F.1: 1.728,95/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 1.500.000,00

Natureza: negócio realizado

DADOS DO TERRENO

Área: 240,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 8,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo máximo de PC, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 42 anos

Área Térreo: 110,00 m²

Valor da Construção: R\$ 348.454,01

Área Superior: 110,00 m²

Área Total: 220,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário Particular

Endereço - Rua da Mooca nº 2.879

Contato - Sra. Ana

Fone: (11) 98541-7355

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 178/184 x Rua Particular Sem Saída

Bairro: Mooca

Setor: 052

Zona: Z-M1

Quadra: 309

I.F.1: 1.739,19/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 820.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 145,60 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,600 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,4970)

Idade: 42 anos

Área Térreo: 75,00 m²

Valor da Construção: R\$ 204.050,87

Área Superior: 75,00 m²

Área Total: 150,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paralelo Imóveis

Endereço - Rua Juventus nº 731

Contato - Sra. Célia

Fone: (11) 2065-3333

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: imóvel residencial

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Chamantá nº 363 x Rua Doutor Gabriel Galvanese Amato

Bairro: Mooca

Setor: 100

Zona: Z-M1

Quadra: 108

I.F.1: 1.634,17/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 820.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 150,00 m²

Situação: Esquina

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,4970)

Idade: 49 anos

Área Térreo: 101,00 m²

Valor da Construção: R\$ 258.992,40

Área Superior: 101,00 m²

Área Total: 202,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Terra Vale Imóveis

Endereço - Rua Madre de Deus nº 604

Contato - Sr. Alessi

Fone: (11) 2528-8362

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "a", ou seja, nova;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel industrial
Endereço: Rua Susana nº 744
Bairro: Jardim Independência
Setor: 118
Quadra: 371

Data: 01/10/2020

Zona: ZPI
I.F.1: 952,84/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 2.200.000,00
Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.000,00 m²
Testada: 20,00 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: galpão industrial
Padrão: econômico no intervalo médio de PC, ou seja, (3.1 = 0,6090)
Idade: 30 anos
Área Térreo: 800,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 390.444,93
Área Total: 800,00 m²

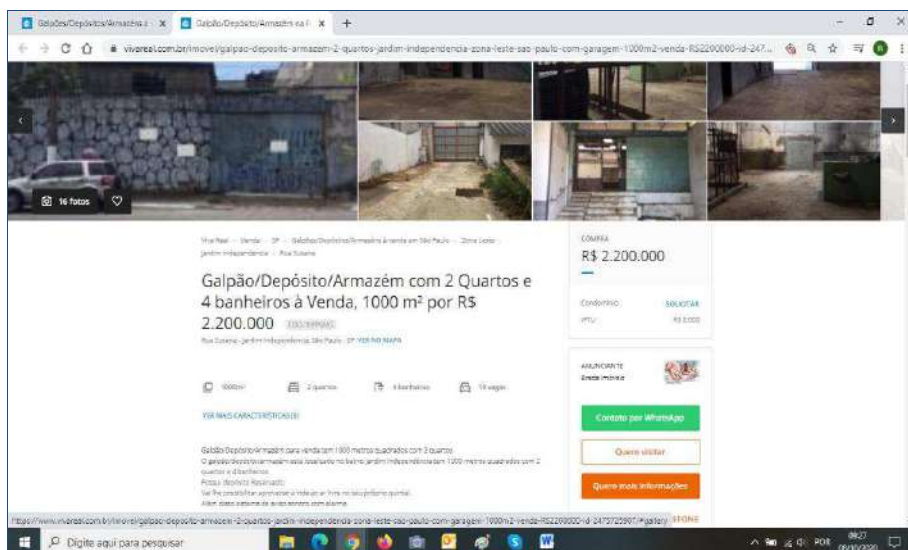
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Breda Imóveis
Endereço - Rua Pirassununga nº 1.228
Contato - Sr. César

Fone: (11) 94003-1749

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos de simples a importantes;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel industrial
Endereço: Rua Marcelo Muller nº 451
Bairro: Jardim Independência
Setor: 118
Quadra: 372

Data: 01/10/2020

Zona: ZEIS-3
I.F.1: 931,07/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 4.300.000,00
Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.000,00 m² Situação: Meio de Quadra
Testada: 20,00 m Formato: Regular
Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

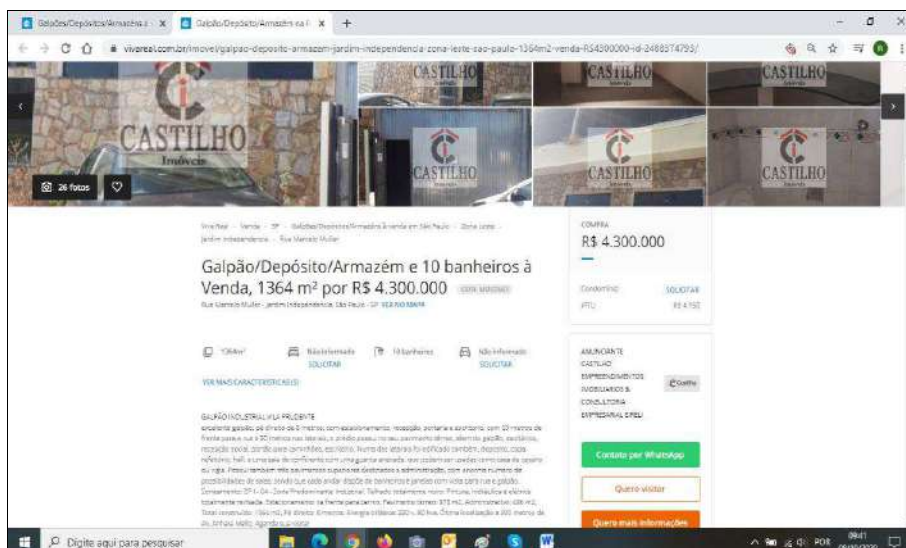
Tipo Construção: galpão industrial
Padrão: médio no intervalo mínimo de PC, ou seja, (3.3 = 1,3680)
Idade: 24 anos
Área Térreo: 1.364,00 m² Valor da Construção: R\$ 2.069.448,42
Área Superior: 0,00 m² Área Total: 1.364,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castilho Imóveis
Endereço - Rua Sebastião Preto nº 99
Contato - Sra. Eliana Fone: (11) 2966-9444

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel industrial
Endereço: Rua Susana nº 527
Bairro: Jardim Independência
Setor: 118
Quadra: 425

Data: 01/10/2020

Zona: ZPI
I.F.1: 826,05/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 3.500.000,00
Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.000,00 m² Situação: Meio de Quadra
Testada: 10,00 m Formato: Regular
Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

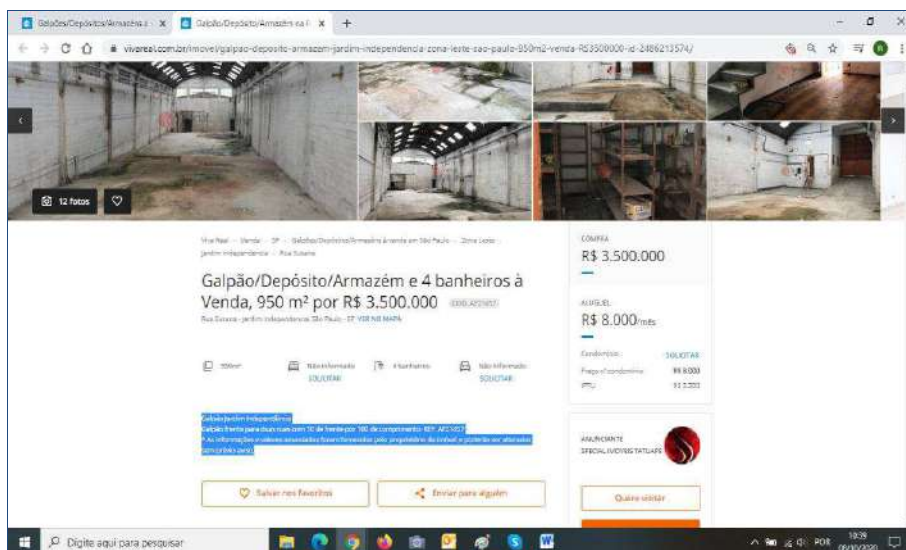
Tipo Construção: galpão industrial
Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (3.2 = 1,1250)
Idade: 30 anos
Área Térreo: 950,00 m² Valor da Construção: R\$ 856.502,49
Área Superior: 0,00 m² Área Total: 950,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Special Imóveis
Endereço - Rua Acuruí nº 482
Contato - Sra. Maria Cláudia Fone: (11) 2672-6672

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos de simples a importantes;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel industrial
Endereço: Avenida Vila Ema nº 722
Bairro: Vila Ema
Setor: 102
Quadra: 117

Data: 01/10/2020

Zona: ZEIS-3
I.F.1: 916,98/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 4.000.000,00
Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.499,78 m² Situação: Meio de Quadra
Testada: 26,40 m Formato: Regular
Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: galpão industrial
Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (3.2 = 1,1250)
Idade: 36 anos
Área Térreo: 1.600,00 m² Valor da Construção: R\$ 1.460.629,68
Área Superior: 0,00 m² Área Total: 1.600,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castilho Imóveis
Endereço - Rua Sebastião Preto nº 99
Contato - Sra. Maria Cláudia Fone: (11) 2672-6672

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação “e”, ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: imóvel industrial
Endereço: Rua Susana nº 921
Bairro: Jardim Independência
Setor: 118
Quadra: 364

Data: 01/10/2020

Zona: ZPI
I.F.1: 922,10/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 4.000.000,00
Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.096,00 m²
Testada: 20,00 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: galpão industrial
Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (3.2 = 1,1250)
Idade: 36 anos

Área Térreo: 1.000,00 m²

Valor da Construção: R\$ 1.268.922,03

Área Superior: 390,00 m²

Área Total: 1.390,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bom Sucesso Imóveis
Endereço - Rua Bruna nº 565
Contato - Sr. Amauri

Fone: (11) 2671-2727

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: lote

Data: 01/10/2020

Endereço: Rua Susana nº 366

Bairro: Jardim Independência

Setor: 118

Zona: ZPI

Quadra: 357

I.F.1: 936,19/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e de incorporação Valor: R\$ 2.500.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 1.000,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 20,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 000,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,000

Área Superior: 390,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bom Sucesso Imóveis

Endereço - Rua Bruna nº 565

Contato - Sr. Amauri

Fone: (11) 2671-2727

OBSERVAÇÕES

1 - lote sem benfeitorias;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o **grau de precisão (III)** no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT-NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO VI

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o **grau de precisão (III)** no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (I)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT-NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 1001209 – 67 / 17

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **GCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** em face de **YR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar o levantamento dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 28 de Outubro de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1001209-67.2017.8.26.0009**

Nome do beneficiário do levantamento: **FÁBIO MARTIN**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA: **5060203570**

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito:** **421 e 425**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 12.900,00**

CPF ou CNPJ: **077.476.538-08**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;

() III – Crédito em con outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL

AGÊNCIA: **4859-3**

CONTA CORRENTE: **700.265-3**

Observações: