

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DO TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 0002191-43.2013.8.26.0008
Requerente: **João Palasthy Neto**
Requerido: **Antonio Adauto Wasicovich**
Assunto: Alienação Judicial de Bens

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
3.1.	Localização	6
3.2.	Mapa Fiscal.....	7
3.3.	Zoneamento	7
3.4.	Melhoramentos da Região	8
3.5.	Ocupação	8
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	9
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia.....	11
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	11
5.3.	Resultados.....	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
7.	CONCLUSÕES	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	17
9.	ENCERRAMENTO	19
	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	24
	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	27

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua das Dálías, 143 – Vila Bela – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 9.643 (6º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Certidão de dados cadastrais: 051.061.0014-3
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento por Fatores
Valor de Venda: <u>R\$ 2.143.000,00</u> (ref. Agosto 2023) (dois milhões, cento e quarenta e três mil reais)

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria interna do imóvel avaliando, optou-se por examinar pelo lado externo conforme preconiza a Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua das Dálias, 143, bairro Vila Bela, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 9.643 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “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.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS ajuizado por JOÃO PALASTHY NETO, em face de ANTÔNIO ADAUTO WASICOVICH, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

2.2. Avaliação de Imóvel pelo lado externo

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria interna, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria interna do imóvel avaliando, optou-se por examinar pelo lado externo.

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa. “

(Grifo nosso)

3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua das Dálías, na quadra completada pela Rua Monsenhor Januário Sangirardi, Rua Professor Oliveira e Sousa e Rua Carlos Alberto Moretti.

Distante cerca de 12 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Av. Gen Edgar Facó.

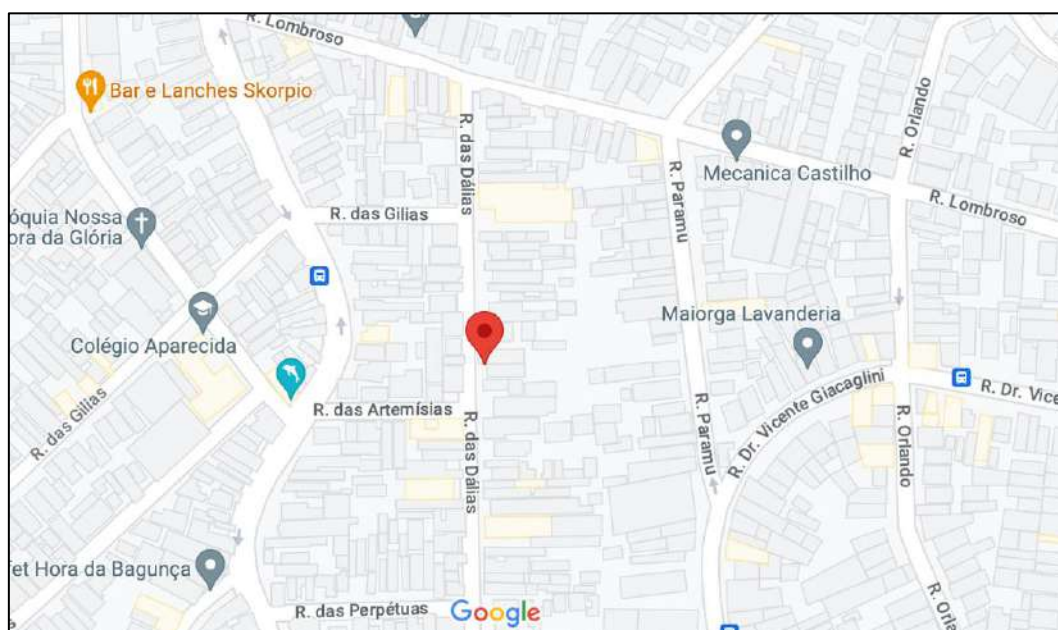


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 – Foto aérea (Google Earth)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 061 do SETOR 051 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 1.391,00 em 2023.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 1.391,00 ref. 2023

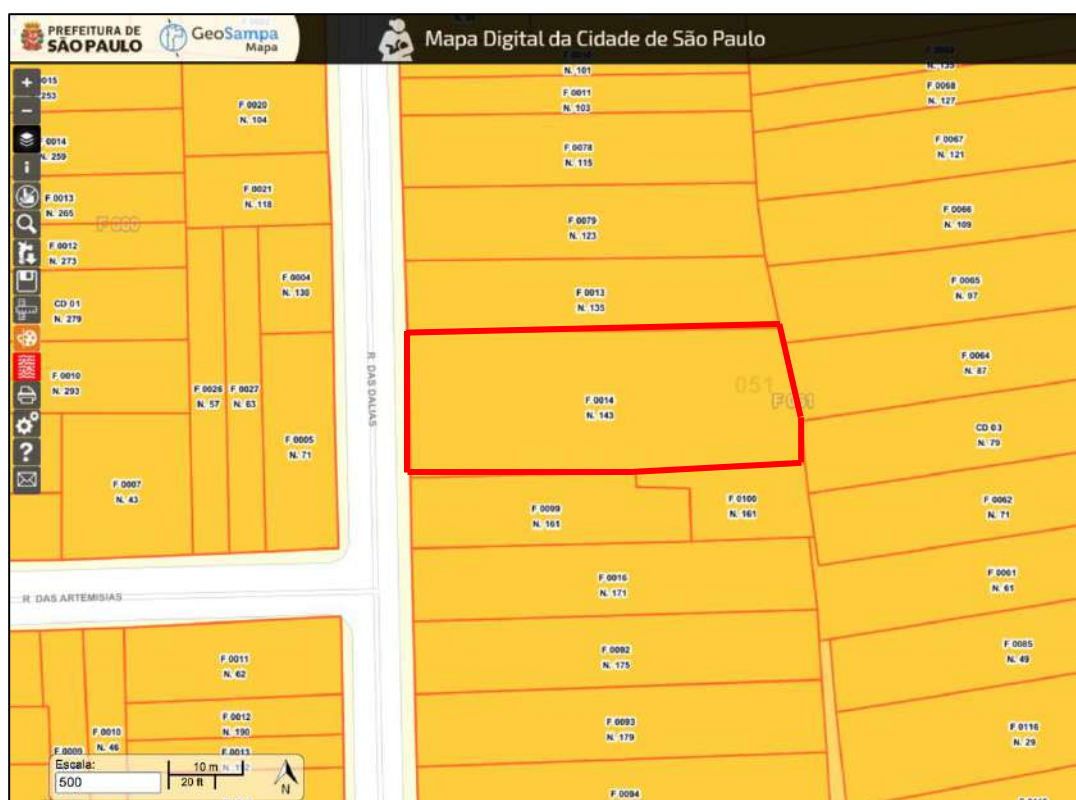


Figura 2 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM- Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita pelo lado externo. A Avaliação por semelhança está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria externa do imóvel, ocorreu no dia 06/07/23 às 9h30.

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando possui as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I.

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 residência térrea Coberturas simples para a guarda de veículos
Estrutura	Alvenaria estrutural
Fachada	Pintura
Piso Externo	Asfalto e brita

4.2. Benfeitoria

4.2.1. Acabamentos internos

Conforme mencionado o imóvel não foi vistoriado internamente.

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 9.643 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes medidas:

Frente do terreno: 20,0 m²;

Fundos do Terreno: 20,0 m;

Profundidade do Terreno: 53,0 m de um lado e 54,0m de outro lado;

Área do terreno: 1.040 m² (informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura de São Paulo)

Área construída: 0 m² (informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura de São Paulo).

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 051.061.0014-3

Local do Imóvel:
R DAS DALIAS, 143
CEP 03202-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DAS DALIAS, 143
CEP 03202-060

Contribuinte(s):
CPF 006.261.068-69 ANTONIO ADAUTO WASICOVICH

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.040	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.040		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Figura 4 – Trecho da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (destaque para a informação da área construída)

Como a área construída não está averbada na matrícula e não está cadastrada na Certidão de Dados na Prefeitura de São Paulo não será considerada nos cálculos do valor do imóvel.

Outra questão é que a benfeitoria não obedece o recuo mínimo frontal estabelecido de 5 metros e que portanto para a regularização será necessária a demolição parcial da construção.

4.2.3. Padrão Construtivo

Conforme mencionado o imóvel não foi vistoriado internamente.

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

Conforme mencionado o imóvel não foi vistoriado internamente.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real/aparente (anos)
1	Rua das Valerianas, 161	640.000,00	576.000,00	3.840,00	224,00	150	1.396	2	1	3	28,0	8,00	2,355	44
2	Rua Ipomeias, 383	1.690.000,00	1.521.000,00	6.337,50	500,00	240	1.350	14	14	3	25,0	20,00	2,154	56
3	Rua Paramu, 307	2.000.000,00	1.800.000,00	6.206,90	375,00	290	1.655	4	6	8	46,9	8,00	2,355	33
4	Rua Gradau, 191	1.100.000,00	990.000,00	3.300,00	220,00	300	1.378	3	4	2	44,0	5,00	2,154	39
5	Rua Marques de Santo Amaro, 213	500.000,00	450.000,00	1.875,00	230,00	240	577	3	3	3	23,0	10,00	1,903	54
PERÍCIA	Rua das Dálías, 143	?	?	?	1.040,00	0	1.391	-	-	-	52,0	20,00	-	-

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda imóvel do REQUERIDO

A referida pesquisa abrangeu 5 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 2.147,96 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit,VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A : Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.956,49	terreno		-	70,00	20%	-	0,0%	1,000			1,000	1,0000	-

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

$$V_{VD} = [(2.147,96 \times 1.040,0) + 0] \times 0,96$$

$V_{VD} = \text{R\$ } 2.142.401,97$ ou em números redondos **R\$ 2.143.000,00**

ref. Agosto de 2023



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua das Dálias, 143 – Vila Bela – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 9.643 (6º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Certidão de dados cadastrais: 051.061.0014-3
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento por Fatores
Valor de Venda: <u>R\$ 2.143.000,00</u> (ref. Agosto 2023) (dois milhões, cento e quarenta e três mil reais)

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria interna do imóvel avaliando, optou-se por examinar pelo lado externo conforme preconiza a Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Requerente

8.1.1. Esclareça o louvado perito judicial qual o objetivo do trabalho a ser elaborado?

R. Conforme mencionado no item 2 o presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua das Dálías, 143, bairro Vila Bela, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 9.643 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

8.1.2. Qual a localização, metragem e situação documental do imóvel?

R. O imóvel está situado na Rua das Dálías, 143, bairro Vila Bela, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 9.643 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel tem 1.040m² de terreno e segundo a matrícula e a Certidão de Dados Cadastrais na Prefeitura de São Paulo o imóvel não possui área construída averbada.

8.1.3. Qual o valor do metro quadrado do imóvel?

R. O valor do metro quadrado do terreno é de R\$2.147,96.

8.1.4. O imóvel apresenta qualquer construção? A mesma se encontra regular perante os órgãos competentes?

R. Possui construção irregular pois não está averbada na matrícula e ainda não respeita o recuo mínimo de frente.

8.1.5. Esclareça o louvado perito qual a exploração comercial é realizada na localidade pelos Executados? Qual o tempo de ocupação do imóvel pelos Executados?

R. Pelas fotos no local funciona um estacionamento de veículos. Não há informações do tempo de ocupação do imóvel pelos Executatos.

8.1.6. Esclareça o louvado perito judicial, qual o valor de mercado do imóvel e qual o seu valor para fins de locação?

R. O valor calculado do imóvel é de R\$ 2.143.000,00. O valor para locação não fez parte do escopo deste Laudo, mas pode-se aplicar o índice FipeZAP de rentabilidade de aluguel para imóveis comerciais divulgado pelo Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) de 0,50% por mês, portanto R\$10.715,00/mês de valor de locação.

8.1.7. Esclareça o louvado perito judicial, nos valores encontrados, seja para fins de venda, seja para fins de locação quais foram os critérios utilizados? Foi adotado método comparativo e outra forma de avaliação? Houve tratamento de informação?

R. Conforme informado no item 5 deste Laudo foi utilizado o método comparativo de dados de mercado utilizando o tratamento de fatores.

8.1.8. Acrescente o louvado perito judicial nomeado o que entender necessário para atingir o objetivo do presente trabalho?

R. Nada a acrescentar.

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e sete) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2023



LUCAS AOAS S. PEREIRA

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Frente do imóvel



Foto 02 – Frente do imóvel

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 03 – Lado esquerdo do terreno



Foto 04 – Vista geral do terreno

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 05 – Vista do lado direito (detalhe para o recuo de aproximadamente 1m do muro frontal)



Foto 6 – Vista da rua na frente do imóvel

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 07 – Vista da rua na frente do imóvel

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 01

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua das Valerianas, 161

Bairro Vila Bela

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 224 m²

Área Construída 150 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com.br

Valor 640.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 02

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Ipomeias, 383

Bairro Vila Bela

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 500 m²

Área Construída 240 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com.br

Valor 1.690.000,00



LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 03

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Paramu, 307

Bairro Vila Bela

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 375 m²

Área Construída 290 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com.br

Valor 2.000.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 04

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Gradau, 191

Bairro Vila Alpina

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 220 m²

Área Construída 300 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com.br

Valor 1.100.000,00



LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

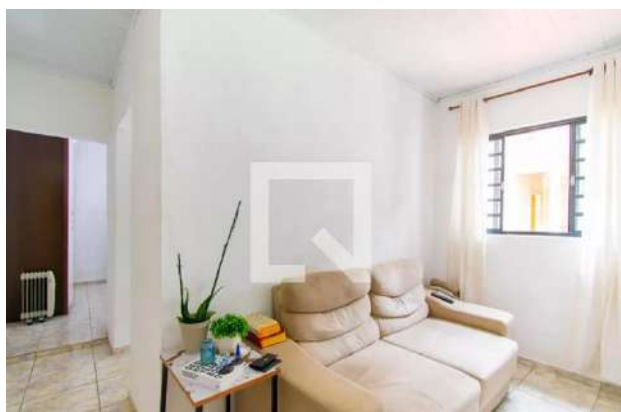
Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Carlos Alberto Moretti, 489			
Bairro	Vila Alpina	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Casa			
Uso	Residencial			
Área Terreno	230 m ²			
Área Construída	240 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com.br			
Valor	500.000,00			



LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Agosto de 2023

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.956,49	terreno		-	70,00	20%	-	0,0%	1,000			1,000	1,0000	-
1	1.956,49	2.5 - Casa (Médio)	2,355	150,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,488	g	52,60%	0,231	0,3851	266.162,15
2	1.956,49	2.5 - Casa (Médio)	2,154	240,00	70,00	20%	56,00	80,0%	0,280	f	33,20%	0,187	0,3496	353.627,27
3	1.956,49	2.5 - Casa (Médio)	2,355	290,00	70,00	20%	33,00	47,1%	0,653	e	18,10%	0,535	0,6280	839.060,71
4	1.956,49	2.5 - Casa (Médio)	2,154	300,00	70,00	20%	39,00	55,7%	0,566	e	18,10%	0,464	0,5710	721.893,79
5	1.956,49	2.5 - Casa (Médio)	1,903	240,00	70,00	20%	54,00	77,1%	0,317	f	33,20%	0,212	0,3693	329.961,66

Onde:

$$V_b = R_8 N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
					Fator Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp			
					Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	V0	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma					1.391,00				25m a 40m			
1	373.837,85	0,9	224,00	1.502,03	1.396,00	0,9964	-5,38	1.496,65	28,00	1,0000	0,00	1.502,03
2	1.336.372,73	0,9	500,00	2.405,47	1.350,00	1,0304	73,06	2.478,53	25,00	1,0000	0,00	2.405,47
3	1.160.939,29	0,9	375,00	2.786,25	1.655,00	0,8405	-444,45	2.341,80	46,88	1,0113	31,51	2.817,76
4	378.106,21	0,9	220,00	1.546,80	1.378,00	1,0094	14,59	1.561,39	44,00	1,0042	6,57	1.553,37
5	170.038,34	0,9	230,00	665,37	577,00	2,4107	938,66	1.604,03	23,00	1,0426	28,33	693,69
Média				1.781,18				1.896,48				1.794,46
DP				833,34				472,96				833,04
CV				46,79%				24,94%				46,42%

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \times Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1) \quad Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Paradigma	10,00				1,00					
1	8,00	1,0456	68,55	1.570,58	1,00	1,0000	0,00	1.502,03	1.565,20	1,0421
2	20,00	0,8706	-311,39	2.094,08	1,00	1,0000	0,00	2.405,47	2.167,14	0,9009
3	8,00	1,0456	127,16	2.913,42	1,00	1,0000	0,00	2.786,25	2.500,47	0,8974
4	5,00	1,1487	230,01	1.776,80	1,00	1,0000	0,00	1.546,80	1.797,97	1,1624
5	10,00	1,0000	0,00	665,37	1,00	1,0000	0,00	665,37	1.632,36	2,4533
Média				1.804,05				1.781,18	1.932,63	
DP				816,50				833,34	393,94	
CV				45,26%				46,79%	20,38%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		46,79%		
Transposição	Obrigatório	 24,94%	 44,98%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 46,42%	 20,26%	 Usar
Testada	Obrigatório	 45,26%	 24,88%	 Usar
Topografia	Complementar	 46,79%	 20,38%	 Usar
Todos			20,38%	



LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	1.565,20	1.565,20	1.565,20	1.565,20	1.565,20
2	2.167,14	2.167,14	2.167,14	2.167,14	2.167,14
3	2.500,47	2.500,47	2.500,47	2.500,47	2.500,47
4	1.797,97	1.797,97	1.797,97	1.797,97	1.797,97
5	1.632,36	1.632,36	1.632,36	1.632,36	1.632,36
Média	1.932,63	1.932,63	1.932,63	1.932,63	1.932,63
Média + 30%	2.512,42	2.512,42	2.512,42	2.512,42	2.512,42
Média - 30%	1.352,84	1.352,84	1.352,84	1.352,84	1.352,84
Desvio padrão	393,94	393,94	393,94	393,94	393,94
Elementos	5	5	5	5	5

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			1.391,00			25m a 40m		
Avaliando	1.040,00	1.932,63	1.391,00	1,0000	0,0000	52,00	1,0292	0,0292
Pesquisados								
1	224,00	1.932,63		0,9964	-0,0036		1,0000	0,0000
2	500,00	1.932,63		1,0304	0,0304		1,0000	0,0000
3	375,00	1.932,63		0,8405	-0,1595		1,0113	0,0113
4	220,00	1.932,63		1,0094	0,0094		1,0042	0,0042
5	230,00	1.932,63		2,4107	1,4107		1,0426	0,0426

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	C	Vua	Vt
Paradigma	10,00			1,00					
Avaliando	20,00	0,8706	-0,1294	1,00	1,0000	0,0000	1,1114	2.147,96	2.233.881,31
Pesquisados									
1		1,0456	0,0456		1,0000	0,0000	0,9596	1.854,63	415.436,73
2		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	1,1100	2.145,17	1.072.585,80
3		1,0456	0,0456		1,0000	0,0000	1,1143	2.153,51	807.567,49
4		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	0,8603	1.662,65	365.782,49
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,4076	787,76	181.185,25

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	640.000,00	0,90	576.000,00	415.436,73	266.162,15	0,85
2	1.690.000,00	0,90	1.521.000,00	1.072.585,80	353.627,27	1,07
3	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	807.567,49	839.060,71	1,09
4	1.100.000,00	0,90	990.000,00	365.782,49	721.893,79	0,91
5	500.000,00	0,90	450.000,00	181.185,25	329.961,66	0,88
MÉDIA						0,96

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f \quad F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	2.233.881,31
Valor da Benfeitoria - Vb	-
Fam	0,96
Valor do Imóvel - Vi	2.142.401,97

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	1.932,63
DP da Amostra	393,94
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	540,22
Amplitude (%)	27,95%
Grau de Precisão	III

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

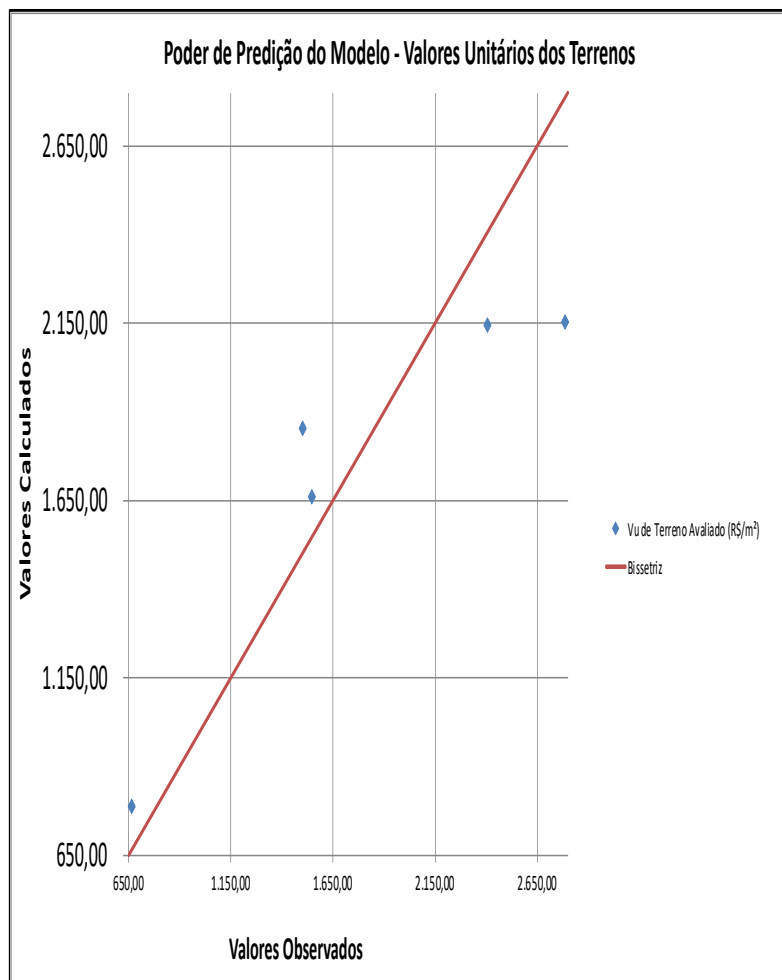
São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Tel. (11) 98560-0083

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Handwritten signature