

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 11º VARA CÍVEL
FORUM CENTRAL – SÃO PAULO - CAPITAL

Processo nº 1060040-29.2017.8.26.0100

Requerente: BANCO DO BRASIL S.A.

Requerido: GEOMENSURA COMERCIAL – EIRELI – EPP E OUTROS

ANDREA OLIVERA , Perito Judicial
nomeado nos autos à fl.238, após proceder as diligências necessárias vem apresentar
à Vossa Excelência o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel.

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

- I. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- II. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

- III. **VISTORIA DO IMÓVEL**
 - 3.1. **CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.2. **CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**
 - 3.3. **BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**
 - 3.4. **NORMAS E METODOLOGIA**

- IV. **PESQUISA DE ELEMENTOS**
 - 4.1. **VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

- V. **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
 - 5.1. **VALOR TOTAL DO TERRENO**
 - 5.2. **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)**

- VI. **CONCLUSÃO**

- VII. **ENCERRAMENTO**

ANEXO

- Fundamentação e Precisão.
- Documentação

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta na inicial que:

BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, bloco C, lote 32, Edifício Sede III, em Brasília, DF, inscrito no CNPJ sob n.º 00.000.000/0001-91, endereço eletrônico, cenopserv.oficios@bb.com.br, propõe **AÇÃO COM PEDIDO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em face à **GEOMENSURA COMERCIAL - EIRELI – EPP**, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.442.053/0001-16, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, 1751, Condomínio Comercial, Casa das Caldeiras, Conjunto de Escritórios 2501, Água Branca, São Paulo/SP, CEP: 05001000; **ADOLFO GUANDALINI NETO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob n.º 403.390.508-10, residente e domiciliado à Rua Varginha, 94, Sumaré, São Paulo/SP, CEP: 01253-020; **RAFAEL GUANDALINI**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob n.º 339.592.068-28, endereço residente e domiciliado à Rua Varginha, 94, Sumaré, São Paulo/SP, CEP: 01253-020, **MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob n.º 012.254.118-90, endereço, residente e domiciliada à Rua Varginha, 94, Sumaré, São Paulo/SP, CEP: 01253-020

Alega o Autor que o Requerido emitiu em favor do Exequente “Cédula de Crédito Bancário” n.º 497.102.724, para concessão de crédito no valor de R\$121.488,52 (cento e vinte e um mil quatrocentos e oitenta e oito reais e cinqüenta e dois centavos), com vencimento final em 28/11/2020. Conseqüentemente assumiu a obrigação de pagar o crédito concedido em 57 prestações mensais, conforme descrito na cláusula forma de pagamento da Cédula, acrescidas dos encargos financeiros estipulados na cédula. O Requerido não cumpriu com a obrigação assumida, deixando de disponibilizar ativos financeiros em sua conta corrente para débitos oriundos dessa operação. Assim, em razão do inadimplemento, o saldo devedor, apurado de acordo com as condições ajustadas na Cédula (doc. 02) é de **R\$ 142.762,63 (cento e quarenta e dois mil setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos)** conforme demonstra planilha anexa (doc. 03).

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

A operação de crédito foi garantida por aval, tendo como avalistas o segundo e demais executados, sendo estes, portanto, solidariamente responsáveis com a sociedade empresária executada pelo integral cumprimento de todos e quaisquer débitos da mesma para com o banco exeqüente. Foi dado em garantia em alienação fiduciária os seguintes bens:

- Imóvel Registro/Matrícula nº. 92211 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de SAO PAULO, localizado na Avenida Paulo VI, 172, escritura de venda e compra, lavrada/expedida em 13/04/2005 (LO 3555, fls 017) do 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP;

Desta forma, com o inadimplemento, resta aos Executados a obrigação de pagarem a quantia de **R\$ 142.762,63 (cento e quarenta e dois mil setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos)** conforme demonstrado em planilha de saldo devedor anexa aos autos.

Assim pede o Requerente que seja acolhida a presente ação, com pedido de Execução por quantia certa contra devedor solvente, a fim de se deferir as formas coercitivas para o cumprimento da obrigação, depois de cumpridas as formalidades legais; que sejam condenados os Executados ao pagamento das despesas processuais; e por fim que sejam condenados os Executados ao pagamento dos honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sob o valor do débito, nos termos do art. 827, CPC, no caso de pagamento.

O Autor pede ainda que no caso não haja pagamento voluntário no prazo supracitado, seja expedido mandado de penhora dos bens suficientes à garantia integral da obrigação, junto ao mandado de citação, indicando-se, desde já, os valores em contas-correntes em nome do executado, a serem bloqueados através do sistema BACENJUD, com intimação da penhora por termo nos autos; e não sendo encontrado dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira, proceda-se a imediata penhora dos bens dados em garantia, descritos na Cláusula Garantias da Cédula, quais sejam:

- Imóvel, Registro/ Matrícula nº. 92211 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de SÃO PAULO, localizado na Avenida Paulo VI, 172, escritura de venda e

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

compra, lavrada/expedida em 13/04/2005 (LO 3555, fls. 017) do 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.

Apresenta o Requerente à fl. 78/79 a Planilha de débito do requerido no valor de R\$ 142.762,63 (cento e quarenta e dois mil setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos) para data de 30/06/2017. A planilha foi atualizada e acostada nos autos à fl. 193/194 no valor de R\$ 187.719,30 (cento e oitenta e sete mil, setecentos e dezenove reais e trinta centavos) em 30/04/2019.

Diante do não pagamento do valor devido o Autor requer a penhora e conseqüente avaliação do bem dado em garantia no contrato objeto desta ação.

O M.M. Juiz de Direito deferiu a penhora do imóvel à fl. 165 dos autos e a avaliação judicial requerida à fl. 238, tendo sido esta Auxiliar de Justiça honrada com sua nomeação para perito do juízo.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel conforme determinou o R. Despacho fl. 238.

Imóvel situado á Avenida Paulo VI, s/n.º – Sumaré – 19º Subdistrito Perdizes – nesta Capital.

III. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em 10 de dezembro de 2019 às 13h30min no imóvel acima descrito.

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

Endereço	Avenida Paulo VI – s/nº		
Bairro	Sumaré		
Cidade	São Paulo		
Estado	São Paulo		
Matricula	Nº 92.211	Cadastro do Contribuinte	Nº 011.016.0043-8
Tipo de Imóvel	Terreno		
Uso	Comercial		

O imóvel avaliando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel

Frente Principal – Avenida Paulo VI

Lado Direito - Rua Grajaú

Lado Esquerdo - Rua Varginha

Fundos - Rua Joazeiro



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, iluminação pública, guias e sarjetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Alta
Aproveitamento	Residencial
Nível economico	Médio/Alto



Vista parcial da Avenida Paulo VI na quadra do imóvel

Imóvel

Trata-se de um terreno vazio, livre de construções com uso comercial- estacionamento.

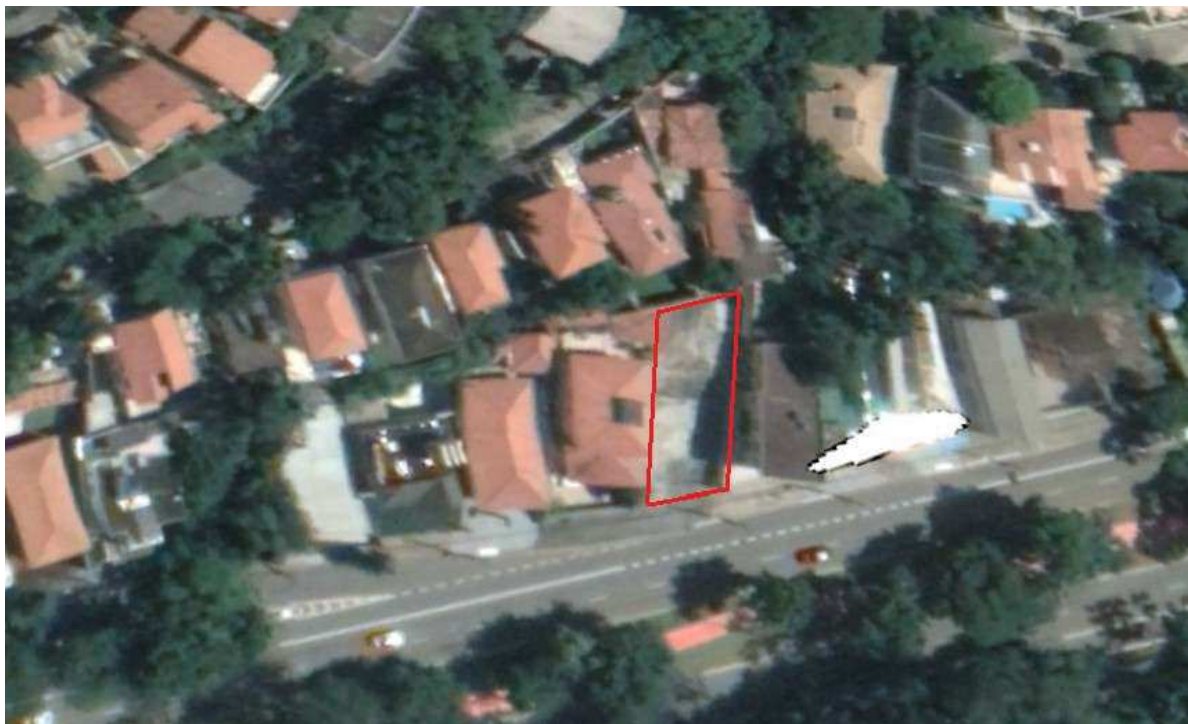
Terreno

O terreno formato irregular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

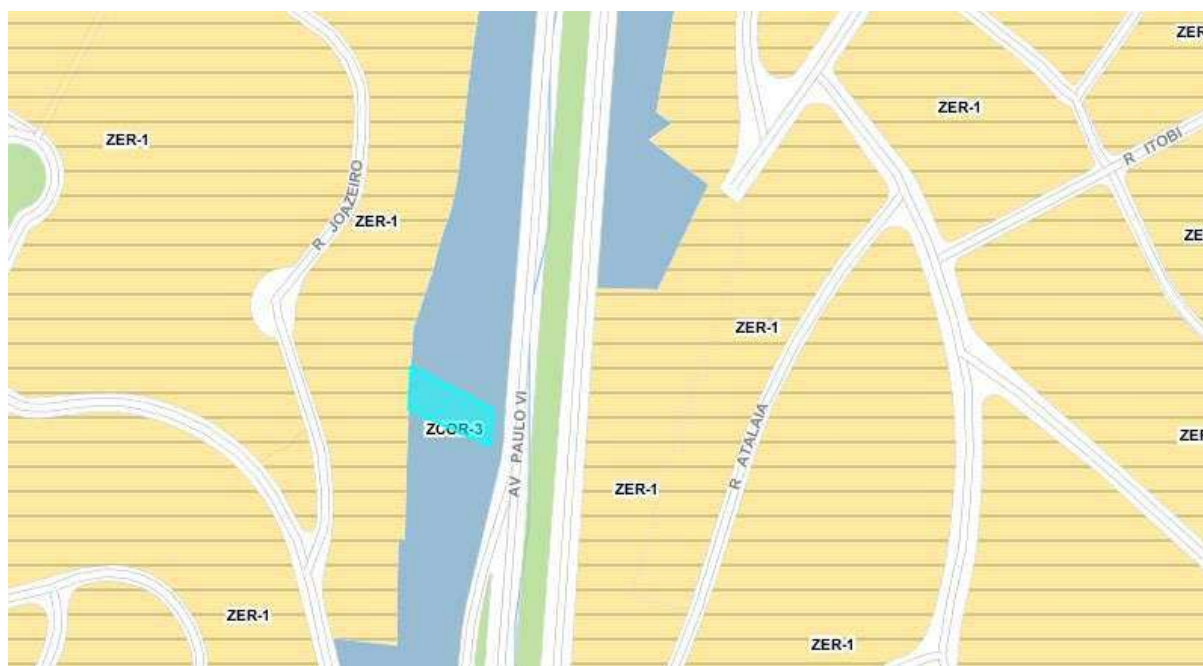
Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZCOR-3** – Zona Corredor 3.

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

Verificou-se que conforme a **Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores**, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 011, QUADRA 016** , tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a **R\$ 2.230,00** para o trecho em causa.



VISTA AÉREA



MAPA ZONEAMENTO

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

Segundo a documentação apresentada IPTU, o terreno apresenta as seguintes dimensões:

Frente = 13,10m

Profundidade equivalente = 33,59m

Área total de terreno = 440,00m²

3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

Vt preço à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada: A influência das diferentes profundidades e testadas, serão homogeneizadas consoante a instrução NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo em 13 de novembro de 2011. As frentes de referências, profundidades máximas e mínimas, bem como, a classificação por zona de influência, estão resumidas no quadro a seguir:

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _f	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	-	-	-		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2800 (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)*	

Ce esquina ou outras frentes: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas de grupo anteriores.

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

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Ff redução de oferta: Será feita a redução de 10% para compensar a eventual super estimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

- Vb construção:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Novembro de 2019** é de **R\$ 1.329,03/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de “Ross-Heidecke”.
- FL transporte:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade para o atual exercício.

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

3.3 BENFEITORIAS – TERRENO VAGO



ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

3.4 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR- NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

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

IV. PESQUISA DE ELEMENTOS



Mapa de Localização dos Comparativos

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

Localização	Setor	Quadra	Zona	Ofertante	Fone	Contato	FL	Testada	Padrão Construção
Av. Paulo VI, 384, Sumaré, São Paulo, SP	11	31	ZCOR-1	Sales Imóveis	(11)2899 7600	Sr. Marcos	2.011,00	12,00	Terreno vago
Av. Paulo VI, 1954, Sumaré, São Paulo, SP	11	16	ZCOR-3	4House Imóveis	(11)94979 4833	Sr. Francisco	2.230,00	13,00	RF • 500,00m2 • 2 anos • C
Rua Joazeiro, 185, Sumaré, São Paulo, SP	11	14	ZER-1	Paulo Leardi Imóveis	(11) 4750 7024	Sra.Livia	1.814,00	13,50	RF • 225,00m2 • 35 anos • C
Av. Paulo VI, Sumaré, São Paulo, SP	11	16	ZCOR-3	Godard Guimarães Im	(11)99757 2699	Sr. Guimarães	2.230,00	20,00	RM • 350,00m2 • 60 anos • F
Av. Paulo VI, 388, Sumaré, São Paulo, SP	11	31	ZCOR-1	Local Imóveis	(11)97150 8001	Sr. Bira	2.011,00	19,00	RS • 250,00m2 • 70 anos • H
Rua Joazeiro, 112, Sumaré, São Paulo, SP	11	16	ZER-1	VIP Prime Imóveis	(11)4750 6323	Sr. Vitor	1.856,00	13,00	RF • 300,00m2 • 40 anos • B
Av. Paulo VI, 2068, Sumaré, São Paulo, SP	11	16	ZCOR-3	Local Imóveis	(11)97150 8001	Sr. Bira	2.230,00	14,40	RSu • 353,00m2 • 50 anos • C

ELEMENTO 01-**Endereço:** Avenida Paulo VI, nº 384**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.150.000,00
• Área Terreno	361,00m ²
• Setor	11
• Quadra	031 IF = R\$2.011,00
• Zona	ZCOR1
• Construção	Construção sem valor
• Ofertante	Sales Imóveis
• Fone	(11) 2899-7600
• Contato	Sr. Marco

**ELEMENTO 02-****Endereço:** Avenida Paulo VI, nº 1.954**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 5.000.000,00
• Área Terreno	383,00/ Área C= 500,00m2
• Setor	11
• Quadra	16 IF= R\$2.230,00
• Zona	ZCOR 3
• Construção	RS – c – Foc = 0,9680
• Ofertante	4House Imóveis
• Fone	(11) 94979 4833
• Contato	Sr. Francisco



ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ELEMENTO 03-**Endereço:** Rua Joazeiro, nº 185**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.500.000,00
• Área Terreno	338,00m ² / Área C = 225,00m ²
• Setor	11
• Quadra	14 IF= R\$1.814,00
• Zona	ZER1
• Construção	RM – c – Foc= 0,6224
• Ofertante	Paulo Leardi Imóveis
• Fone	(11) 4750-7024
• Contato	Sra. Livia

**ELEMENTO 04-****Endereço:** Avenida Paulo VI,**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 4.500.000,00
• Área Terreno	800,00m ² / Área C =350,00m ²
• Setor	11
• Quadra	16 IF= R\$2.230,00
• Zona	ZCOR3
• Construção	RF – f – Foc = 0,3104
• Ofertante	Godard Guimarães Imóveis
• Fone	(11) 99757-2699
• Contato	Sr. Guimarães

**ELEMENTO 05-****Endereço:** Avenida Paulo VI, nº 426**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.100.000,00
• Área Terreno	450,00m ² / Área C = 250,00m ²
• Setor	11
• Quadra	31 IF= R\$2.011,00
• Zona	ZCOR1
• Construção	RM – h – Foc = 0,200
• Ofertante	Local Imóveis
• Fone	(11) 3094-0555
• Contato	Sr. Bira



ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ELEMENTO 06-**Endereço:** Rua Joazeiro, nº 112**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.980.000,00
• Área Terreno	420,00m ² / Área C = 300,00m ²
• Setor	11
• Quadra	16 IF= R\$1.856,00
• Zona	ZER1
• Construção	RS – b – Foc = 0,5560
• Ofertante	Vip Prime Imóveis
• Fone	(11) 4750-6332
• Contato	Sr. Bento

**ELEMENTO 07-****Endereço:** Avenida Paulo VI, nº 2068**Bairro:** Sumaré**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.760.000,00
• Área Terreno	360,00m ² / Área C = 353,00m ²
• Setor	11
• Quadra	16 IF= R\$2.230,00
• Zona	ZCOR3
• Construção	RM – c – Foc = 0,5064
• Ofertante	Local Imóveis
• Fone	(11) 3094-0555
• Contato	Sr. Bira



ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Ele nº	Preço Tot. à Vista R\$	FI	VB	Área Total de Terreno m2	VUB	CL	CF	CP	CE	Soma Coefic.	VU R\$/m2
1	2.150.000,00	0,90	0,00	361,00	5.360,11	0,1089	-0,0358	0,0000	0,0000	0,0731	5.751,90
2	5.000.000,00	0,90	2.829.000,00	383,00	4.362,92	0,0000	-0,0511	0,0000	0,0000	-0,0511	4.139,89
3	2.500.000,00	0,90	819.000,00	338,00	4.233,73	0,2293	-0,0583	0,0000	0,0000	0,1711	4.958,00
4	4.500.000,00	0,90	275.000,00	800,00	4.718,75	0,0000	-0,1294	0,0000	0,0000	-0,1294	4.107,91
5	2.100.000,00	0,90	83.000,00	450,00	4.015,56	0,1089	-0,1205	0,0274	0,0000	0,0158	4.079,12
6	2.990.000,00	0,90	975.000,00	420,00	4.085,71	0,2015	-0,0511	0,0000	0,0000	0,1504	4.700,16
7	2.760.000,00	0,90	631.000,00	353,00	5.249,29	0,0000	-0,0703	0,0099	0,0000	-0,0605	4.931,89
										Soma	32.668,87
										Média	4.666,98
										+30%	6.067,07
										-30%	3.266,89

VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2

R\$ 4.667,00/m2

(Quatro mil seiscentos e sessenta e sete Reais).

DATA BASE /dezembro/ 2.019

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

Estando a profundidade equivalente do terreno dentro dos parâmetros da região, a testada efetiva sendo menor que a de referência e o mesmo estar posicionado em meio da quadra o Valor Total do Terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times \{ V_u / [1 + (C_f + C_p + C_e)] \} \text{ onde:}$$

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

A_t ⇒ Área Total do Terreno	=	440,00 m ²
V_u ⇒ Valor Básico Unitário (<i>Vide anexo "A"</i>)	=	R\$ 4.667,00/ m ²
F_{pr} ⇒ Frente projetada do terreno	=	10,00 m (min. adotada)
F_r ⇒ Frente de referência do terreno	=	10,00 m
P_e ⇒ Prof. equivalente	=	40,00 m (máx.adotada)
P_{ma} ⇒ Prof. máxima de referência	=	40,00 m
P_{mi} ⇒ Prof. mínima de referência	=	25,00 m
C_f ⇒ Coeficiente de Frente	=	-0,0526
C_p ⇒ Coeficiente de Profundidade	=	0,0000
C_e ⇒ Coeficiente de esquina ou múltiplas frentes	=	0,0000

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_t = 440,00\text{m}^2 \times \{ \text{R\$ } 4.667,00/\text{m}^2 / [1 + (-0,0526 + 0,0000 + 0,0000)] \}$$

∴

$$V_t = \text{R } 2.167.000,00$$

(Dois milhões, cento e sessenta e sete mil Reais)

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

5.2 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_t)

Será dado pelo próprio valor apurado para o terreno, em números de:

V_t = R\$ 2.167.000,00

(Dois milhões, cento e sessenta e sete mil Reais)

Data base Dezembro/2019

VI. CONCLUSÃO

Após vistoria no imóvel, estudo da região com levantamento e pesquisa de ofertas procedeu-se aos diversos cálculos para encontrar o valor do imóvel avaliando que é de :

VALOR DO IMÓVEL

Situado à Avenida Paulo VI, s/nº - Matrícula nº 92.211

V_t = R\$ 2.167.000,00

(Dois milhões, cento e sessenta e sete mil Reais)

Data base Dezembro/2019

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

VII ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 36 (TRINTA E SEIS) folhas. Esta Auxiliar de Justiça se coloca á disposição das partes e deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

ANDREA OLIVEIRA
PERITO JUDICIAL

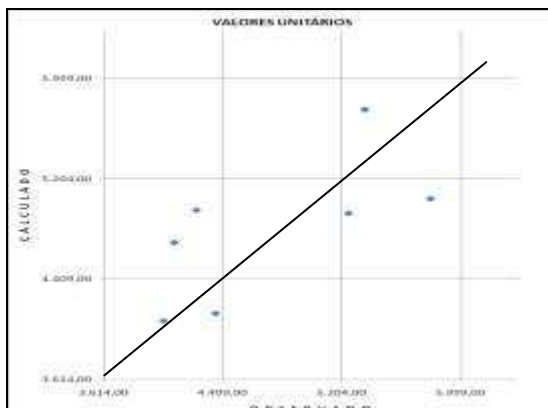
ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ANEXO

FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ARQTA. ANDREA OLIVEIRA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

GRÁFICO DE DISPERSÃO



LAUDO

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I