

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

LAUDO 04

***Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 72, Santo
Amaro, São Paulo, SP.***

I. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com prédio comercial e galpão industrial.																				
LOCAL:	Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 72, Vila Campo Grande, São Paulo, SP.																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO RESUMO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td>10.383,50 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">ÁREA CONSTRUÍDA (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prédio Administrativo</td> <td>4.176,00</td> </tr> <tr> <td>Galpão I</td> <td>1.904,00</td> </tr> <tr> <td>Galpão II</td> <td>2.403,00</td> </tr> <tr> <td>Galpão III</td> <td>1.511,00</td> </tr> <tr> <td>Galpão IV</td> <td>702,00</td> </tr> <tr> <td>Portaria</td> <td>70,00</td> </tr> <tr> <td>Área Total Construída (m2)</td> <td>10.766,00</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO RESUMO DE ÁREAS		Área do Terreno	10.383,50 m ²	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)		Prédio Administrativo	4.176,00	Galpão I	1.904,00	Galpão II	2.403,00	Galpão III	1.511,00	Galpão IV	702,00	Portaria	70,00	Área Total Construída (m2)	10.766,00
QUADRO RESUMO DE ÁREAS																					
Área do Terreno	10.383,50 m ²																				
ÁREA CONSTRUÍDA (m2)																					
Prédio Administrativo	4.176,00																				
Galpão I	1.904,00																				
Galpão II	2.403,00																				
Galpão III	1.511,00																				
Galpão IV	702,00																				
Portaria	70,00																				
Área Total Construída (m2)	10.766,00																				
<p>1 - Área de terreno extraída da matrícula nº. 249.310, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, acostada à fls. 1020/1025.</p> <p>2 – Áreas Construídas extraídas da Planta elaborada pela Vera Cruz Seguradora, a qual foi consignada em juízo e disponibilizada ao perito.</p>																					
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</p> <p>R\$ 43.000.000,00 (Quarenta e três milhões de reais)</p>																					
DATA DA AVALIAÇÃO: Setembro de 2018																					

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

III. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo N^o 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 13,95 %.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

IV.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um prédio comercial, galpões industriais e respectivo terreno.

IV.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo está situado na Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 72, esquina com a Rua Guaxatuba, apresentando frente, também para a Rua Marantaceas, no bairro denominado Vila Campo Grande, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Herbert Alfred Landsberger, Rua Guaxatuba e Marantaceas.

Trata-se da quadra 298 do setor 088 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial da frente do imóvel para a Rua Herbert Alfred Landsberger.



Outros aspectos da frente do imóvel para a Rua Herbert Alfred Landsberger.

IV.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está inserido em **Zona ZDE-2 – Zona de Desenvolvimento Econômico, com uso Predominantemente Industrial**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



IV.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV.4.1 GERAIS

IV.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Herbert Alfred Landsberger, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 9,00 m de largura de leito carroçável.

IV.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por galpões industriais, galpões comerciais, terrenos e casas, etc., que apresenta características predominantemente industriais.

IV.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

IV.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Washington Luís, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

IV.4.2 PARTICULARES

IV.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

IV.4.2.2 TERRENO

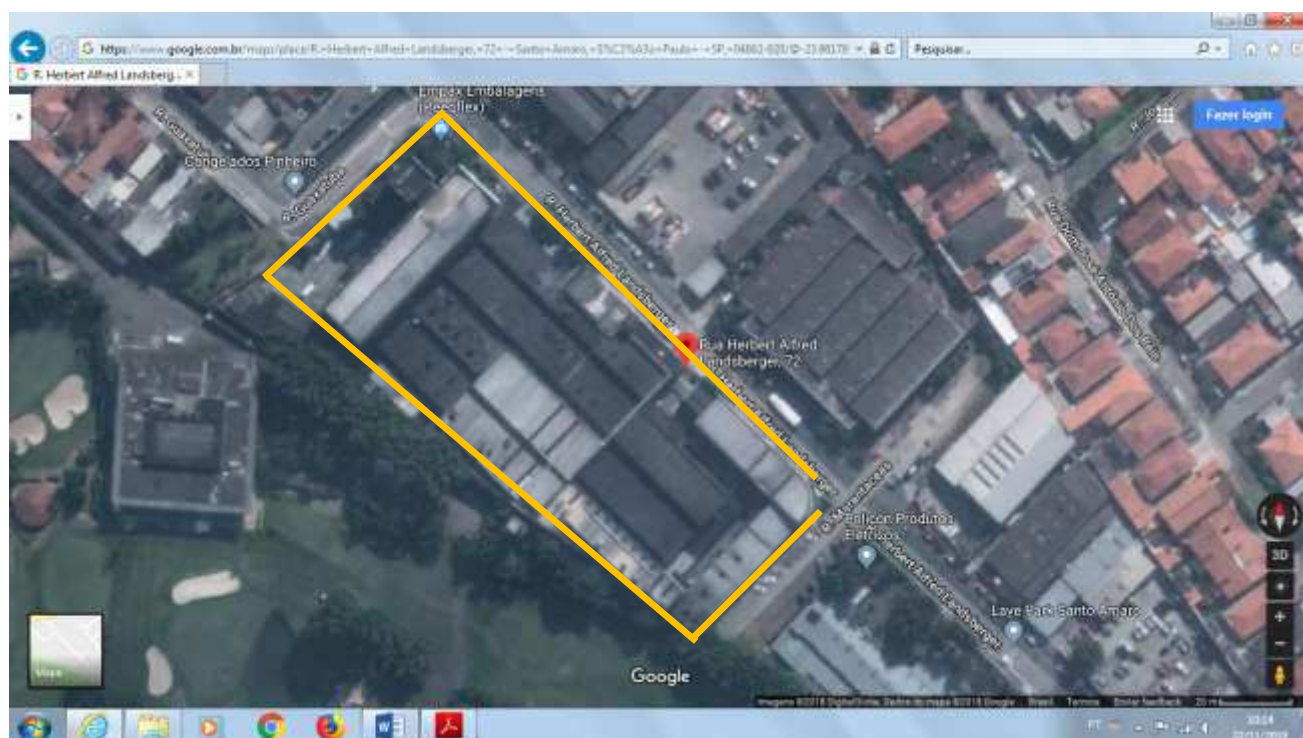
De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível das ruas para as quais entesta.

São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente (R. Herbert Alfred Landsberger)	6,88 m + 137,47 m + 7,07 m
Lateral Direita	27,40 m + 49,00 m + 6,88 m
Lateral Esquerda (R. Marantaceas)	7,07 m + 42,30 m
Fundos	170,30 m
Área	10.383,50 m²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 249.310 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, acostada à fls. 1020/1025.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

IV.4.2.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificados os seguintes prédios:

IV.4.2.3.1 Prédio Administrativo



Trata-se uma edificação composta por 4 (quatro) pavimentos, aproximadamente, 4.176,00 m² de área construída, do tipo Escritório de Padrão Médio, com elevador (+/-), que denota idade de 25 (vinte e cinco) anos e encontra-se em regular estado de conservação necessitando de reparos simples "e".

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; caixilhos em alumínio; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente apresenta as seguintes características e distribuições:

Cobertura: Para-raios.

Intermediário: Terraço e Caixa D'água.



4º. ANDAR: Casa de máquinas			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Casa de máquinas	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado sobre laje de concreto	Pintura látex sobre massa corrida



Vista parcial da casa de máquinas dos elevadores, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

3º. ANDAR			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall dos elevadores	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
2 banheiros	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Salão separados em salas por meio de divisórias e salas de reuniões	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Forro em régulas de alumínio
2 banheiros e copa	Azulejos até o teto	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Salas da diretoria	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Forro em régulas de alumínio



Detalhes de acabamento e conservação do hall dos elevadores.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do interior do salão, com destaque para a sala de espera



Detalhes de acabamento e conservação do interior do salão com destaque para as salas formadas por divisórias.



Detalhes de acabamento e conservação do interior de um banheiro.



Vista parcial do interior da copa.



Aspectos internos de outro banheiro.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do corredor de acesso às salas da diretoria.



Vista parcial do interior da sala de reuniões.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior de uma sala da diretoria.

2º. ANDAR			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall dos elevadores	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
2 banheiros	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Salão separados em salas por meio de divisórias e salas	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
2 banheiros e copa	Azulejos até o teto	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Salão e saída de emergência	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida



Vista parcial do interior do 2º.andar.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Outros aspectos do 2º. andar, com destaque para a sala de espera e salão separado por meio de divisórias.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior de uma sala.

1º. ANDAR			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall sem parada de elevadores	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
1 banheiro	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de produção	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado desempenado sobre concreto	Pintura látex sobre massa corrida
Depósito	Pintura latex sobre massa corrida e barra óleo até 2,00 m	Cimentado desempenado sobre concreto	Pintura látex sobre massa corrida



Detalhes de acabamento e conservação do hall dos elevadores.



Detalhes de acabamento e conservação da área destinada ao depósito.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

TÉRREO			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Recepção/ Hall de elevadores	Pintura látex sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
2 banheiros	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Expedição	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Rebobinadeira/ Corte de materiais	Pintura latex sobre massa corrida	Concreto estrutural com pintura base epoxi	Pintura látex sobre massa corrida



Vista parcial da área destinada a expedição.



Detalhes de acabamento e conservação da área destinada a rebobinadeira.

IV.4.2.3.2 GALPÃO DE PRODUÇÃO (Galpão I)

Trata-se de uma edificação com, aproximadamente, 1.904,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em Sheed com telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente é subdividido nos seguintes compartimentos: rebobinadeira, laminadeira, parafinadeira,

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO I			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Rebobinadeira	Pintura látex sobre massa corrida	Pintura epóxi e cimentado desempenado sobre concreto	Réguas de PVC
Laminadeira	Pintura látex sobre massa corrida	Pintura epóxi e cimentado desempenado sobre concreto	Réguas de PVC
Parafinadeira	Pintura látex sobre massa corrida	Pintura epóxi e cimentado desempenado sobre concreto	Réguas de PVC

A seguir são apresentadas ilustrações fotográficas dos compartimentos internos.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do galpão, com destaque para a área destinada à rebobinadeira.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Outros aspectos do interior do galpão, com destaque para a cobertura em sheed.



Vista parcial da área onde se encontra instalada a laminadeira.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Área onde se encontra instalada a Parafinadeira.

IV.4.2.3.3 GALPÃO II

Trata-se de uma edificação com, aproximadamente, 2.403,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (-), que denota idade de 35 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas termoacústicas sobre estrutura metálica; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente é subdividido nos seguintes compartimentos: impressora, extrusora e caldeira.

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO II			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Impressora	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telhas termoacústicas
Extrusora	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telhas termoacústicas
Caldeira	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Telhas termoacústicas



Detalhes de acabamento e conservação do interior do galpão, com destaque para a área destinada à impressora.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Outros aspectos internos do galpão com destaque para a área destinada à extrusora/imprensa.



Vista parcial da área destinada à caldeira.

IV.4.2.3.4 GALPÃO III

Trata-se de uma edificação composta por subsolo, pavimento térreo e pavimento superior com, aproximadamente, 1.511,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (-), que denota idade de 35 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas termoacústicas sobre estrutura metálica; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente é subdividido nos seguintes compartimentos:

- Pavimento térreo: impressora 41/58, extrusora 4, controle de qualidade/laboratório, almoxarifado e impressora 35.
- Subsolo: Depósito/ cubetes.
- Pavimento superior: administração de produção.

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO III – Pavimento Térreo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Impressora (41/58)	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Telhas termoacústicas
Extrusora (4)	Pintura látex sobre massa corrida	Pintura epóxi sobre concreto estrutural	Telhas termoacústicas
Controle de qualidade	Pintura látex sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
Almoxarifado Central/ depósito de cilindros/ impressora 35	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Telhas termoacústicas

GALPÃO III – Subsolo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Depósito - Cubetes	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado desempenado sobre concreto	Pintura látex sobre massa corrida

GALPÃO III – Pav. Superior			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Adm. de Produção	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico elevado	Termoacústico
Manutenção elétrica	Pintura látex sobre massa corrida	Pintura sobre concreto	Termoacústico



Detalhes de acabamento e conservação do interior do galpão, com destaque para a área da impressora.



Outros aspectos do interior do galpão com destaque para a área destinada à extrusora.



Vista parcial do interior do controle de qualidade/ laboratório.



Aspectos internos do subsolo.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da administração de produção.



Vista parcial do interior da oficina elétrica.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do local destinado ao almoxarifado/ depósito de cilindros/ impressora 35.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Outros aspectos internos do galpão.

IV.4.2.3.5 GALPÃO IV – Fábrica de Tintas

Trata-se de uma edificação composta por pavimento térreo com, aproximadamente, 702,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (-), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente é subdividido nos seguintes compartimentos:

GALPÃO IV – Fábrica de Tintas			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Área de Produção	Pintura látex sobre massa	Cacos cerâmicos	Telhas galvanizadas sem forro
Depósito de produtos químicos	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado queimado	Forro de gesso com luminárias embutidas



Fachada do galpão com destaque para suas características construtivas e estado de conservação.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do galpão.



Vista parcial de outras coberturas destinadas a depósitos.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Vista parcial do interior do depósito de produtos químicos.



Outros aspectos parciais das fachadas dos galpões.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1





Vista parcial do painel de controle de solventes.



Outros aspectos do interior da casa de controle de solventes.

IV.4.2.3.6 Portaria

Trata-se de uma edificação térrea, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-) com, aproximadamente, 70,00 m² de área construída, que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura laje de concreto armado; caixilhos de ferro; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

São as seguintes suas características internas:

PORTARIA			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Segurança	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Fachada da portaria.

IV.4.2.3.7 - Quadro resumo das áreas construídas.

Tendo em vista a indisponibilidade do Projeto Aprovado pela Prefeitura, cabe ao signatário salientar que as áreas construídas de cada edificação foram extraídas da Planta elaborada pela Vera Cruz Seguradora, a qual foi consignada em juízo e disponibilizada ao signatário.

Tendo como base a vistoria realizada e a Planta disponibilizada, as áreas construídas foram estimadas da seguinte forma:

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	
Prédio Administrativo	4.176,00
Galpão I	1.904,00
Galpão II	2.403,00
Galpão III	1.511,00
Galpão IV	702,00
Portaria	70,00
Área Total Construída (m²)	10.766,00

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Setembro/2018)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

V.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Foi realizada pesquisa de terrenos/galpões para venda, na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Topografia: apurado mediante as condições topográficas dos comparativos da amostra, com base em fatores corretivos definidos em Norma Técnica – IBAPE/2011.

Área: razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

V.1 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área, o respectivo valor unitário homogeneizado.

V.1.1 Valor Unitário Básico (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2018, é de:

$$V_u = R\$ 3.285,55/m^2$$

V.1.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_{\text{Terreno}} = V_{\text{unit.}} \times A_t$$

Onde:

$$V_{\text{Terreno}} = \text{valor total do terreno}$$

$$V_{\text{unit.}} = \text{valor unitário de terreno} = R\$ 3.285,85/m^2$$

$$A_{\text{terreno}} = \text{área de terreno} = 10.383,50 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 3.285,85/m^2 \times 10.383,50 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 34.118.623,48$$

V.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$C_B = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

C_B = Valor calculado da benfeitoria;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

V.2.1 Valor do Prédio Administrativo

$$V_{\text{Prédio Adm.}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Prédio Adm.}} = \text{Valor Prédio Administrativo}$$

$$\text{Área Construída} = 4.176,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,836 - \text{Esc. Médio com elevador (+/-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 25 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação "d"} = 0,716$$

$$V_{\text{Prédio Adm.}} = 4.176,00 \text{ m}^2 \times 1,836 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,716$$

$$V_{\text{Prédio Adm.}} = \text{R\$ } 7.498.558,99$$

V.2.2 Valor do Galpão I

$$V_{\text{Galpão I}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão I}} = \text{Valor do Galpão I}$$

$$\text{Área Construída} = 1.904,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,659 - \text{Galpão Médio (+/-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 35 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação "d"} = 0,702$$

$$V_{\text{Galpão I}} = 1.904,00 \text{ m}^2 \times 1,659 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,702$$

$$V_{\text{Galpão I}} = \text{R\$ } 3.028.879,98$$

V.2.3 Valor do Galpão II

$$V_{\text{Galpão II}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão II}} = \text{Valor do Galpão II}$$

$$\text{Área Construída} = 2.403,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,368 - \text{Galpão Médio (-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 35 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação "d"} = 0,702$$

$$V_{\text{Galpão II}} = 2.403,00 \text{ m}^2 \times 1,368 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,702$$

$$V_{\text{Galpão II}} = \text{R\$ } 3.152.162,54$$

V.2.4 Valor do Galpão III

$$V_{\text{Galpão III}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão III}} = \text{Valor do Galpão III}$$

$$\text{Área Construída} = 1.511,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,368 - \text{Galpão Médio (-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 35 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação "d"} = 0,702$$

$$V_{\text{Galpão III}} = 1.511,00 \text{ m}^2 \times 1,368 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,702$$

$$V_{\text{Galpão III}} = \text{R\$ } 1.982.071,41$$

V.2.5 Valor do Galpão IV

$$V_{\text{Galpão IV}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão IV}} = \text{Valor do Galpão IV}$$

$$\text{Área Construída} = 702,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,368 - \text{Galpão Médio (-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 35 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação "e"} = 0,648$$

$$V_{\text{Galpão IV}} = 702,00 \text{ m}^2 \times 1,368 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,648$$

$$V_{\text{Galpão IV}} = \text{R\$ } 850.021,36$$

V.2.6 Valor do prédio da Portaria

$$V_{\text{Portaria}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Portaria}} = \text{Valor da Portaria}$$

$$\text{Área Construída} = 70,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,368 - \text{Galpão Médio (-)}$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2$$

$$\text{Idade} = 35 \text{ anos}$$

$$\text{Depreciação} = 0,702$$

$$V_{\text{Galpão IV}} = 70,00 \text{ m}^2 \times 1,368 \times \text{R\$ } 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,702$$

$$V_{\text{Galpão IV}} = \text{R\$ } 91.823,30$$

V.2.5 Valor Total das benfeitorias

Será obtido mediante a soma dos valores apresentados nos itens VI.2.1 a VI.2.6, disso resultando:

Benfeitorias	Valores (R\$)
Prédio Administrativo	R\$ 7.498.558,99
Galpão I	R\$ 3.028.879,98
Galpão II	R\$ 3.152.162,54
Galpão III	R\$ 1.982.071,41
Galpão IV	R\$ 850.021,36
Portaria	R\$ 91.823,30
Valor Total das Edificações	R\$ 16.603.517,58

V.3 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição entre os valores apurados para o terreno e benfeitorias e, o resultado assim obtido, multiplicado pelo com o fator de comercialização, disso resultando:

$$V \text{ Imóvel} = (V \text{ Terreno} + V \text{ Benfeitorias}) \times Fc$$

$$V \text{ Imóvel} = (R\$ 34.118.623,48 + R\$ 16.603.517,58) \times 0,85$$

$$V \text{ Imóvel} = R\$ 43.113.819,90$$

Ou seja:

$$\mathbf{V \text{ Imóvel} = R\$ 43.000.000,00}$$

(Quarenta e três milhões de reais)

VI. QUESITOS

VI.1 Quesitos do Autor (fls. 1152/1153)

QUESITO 01: Queira o Sr. Perito indicar o método a ser adotado para avaliação do imóvel, descrevendo em que consiste e quais as normas técnicas aplicáveis.

Resposta: Obséquio, reporta-se ao que foi exposto no corpo do presente laudo.

QUESITO 02: Queira o Sr. Perito explicar se, para a avaliação do imóvel, realizou comparativos com outros imóveis da região. Se sim, queira indicar as características e localização de tais imóveis, bem como a forma de cálculo de seus valores de mercado.

Resposta: Obséquio, reporta-se ao que foi exposto no corpo do presente laudo, bem como nos anexos.

QUESITO 03: Queira o Sr. Perito detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado. Favor indicar metragem do terreno e da área construída, potencial construtivo e tipo de uso a que se destina.

Resposta: Obséquio, reportar-se ao que foi exposto no corpo do presente laudo.

QUESITO 04: Queira o Sr. Perito descrever o atual estado de conservação do imóvel, tanto internamente, quanto no que se refere à sua fachada e áreas externas.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no corpo do presente laudo.

QUESITO 05: Queira o Sr. Perito indicar o tipo de padrão do imóvel (baixo, médio ou alto), bem como a existência de benfeitorias.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.2.3

QUESITO 06: Queira o Sr. Perito descrever a região onde se situa o imóvel, indicando a existência e extensão de melhorias urbanas, tipo de zoneamento, possibilidade de acesso por transporte público, proximidade a grandes vias, etc.

Resposta: Obséquio, reporta-se ao exposto no corpo do presente laudo.

QUESITO 07: Queira o Sr. Perito indicar o valor de mercado do imóvel, considerando suas características de construção, localização e potencial de exploração (comercial ou residencial).

Resposta: Obséquio, reportar-se ao que foi exposto no corpo do presente laudo.

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 68 (sessenta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

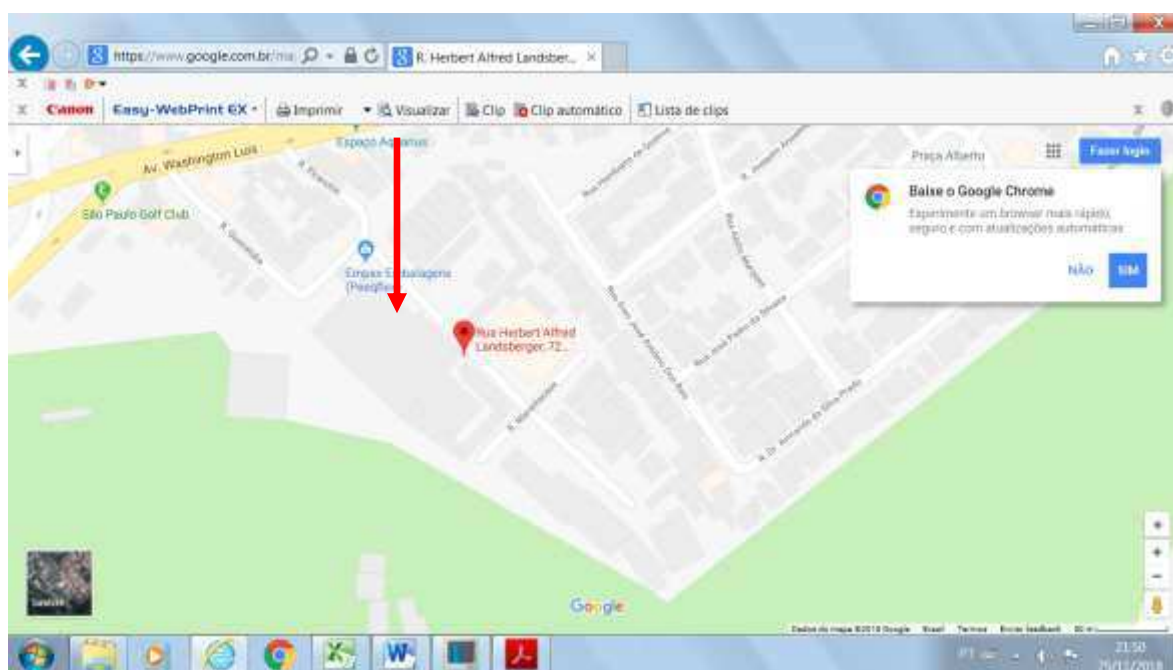
- ANEXO nº. 01: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ANEXO nº. 02: HOMOGENEIZAÇÃO (TERRENO)
ANEXO nº. 03: QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

São Paulo, 17 de setembro de 2018.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 135.

COMPARATIVO Nº. 02



Av, das Nações Unidas, 23.013.

COMPARATIVO Nº. 03



AV Engenheiro Eusébio Stevaux, 1771

COMPARATIVO Nº. 04



AV Engenheiro Eusébio Stevaux, 1896,

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO Nº. 05



Av. Eng^o. Alberto de Zagottis, 833.

COMPARATIVO Nº. 06



Rua Manuel Antonio da Luz, 116.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO Nº. 07



Rua Piranchin, 89

COMPARATIVO Nº. 08



Av. Washington Luiz, 231.

COMPARATIVO Nº. 09



Rua Manuel Figueiredo Landim, 680.

COMPARATIVO Nº. 10



Av. Eusébio Stevaux, 2496.

COMPARATIVO Nº. 11



Rua Taguapacá, 261.

COMPARATIVO Nº. 12



Rua Agostinho Togneri, 153.

COMPARATIVO Nº. 13



Rua Professor Campos de Oliveira, 410.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno Comercial / Industrial				
ENDEREÇO	Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 72				
SETOR	88	QUADRA	298		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Esquina
1.482,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Zoneamento	
10.383,50	151,41	68,58	1,00	ZDE-02	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - GALPAO

Econômico	0,518	0,609	0,700
Simplex	0,982	1,125	1,268
Médio	1,368	1,659	1,871
Superior	1,872		

Data Base	set/17	1,0000	1,0000
------------------	--------	--------	--------

--	--	--	--	--	--

COMPARATIVO 01 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão industrial/ comercial				
Endereço:	Rua Herbert Alfred Landsberger, nº. 135				
Setor	88				
Quadra	298				
Zona:	ZDE-2				
Fonte:	Império Imóveis (Sr. Renan) - Tel.: 94167-1296				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Industrial de padrão médio (+), com salão, escritórios, refeitório, vestiários, banheiros.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
3.570,00	60,50	59,01	17.000.000,00	1.482,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	3.149,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"e"					
Foc		0,683				
Coef. Padrão	1,871					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.555,67				
Valor da Construção	R\$	5.496.658,743				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frete	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
17.000.000,00	0,90	9.803.341,257	1,000	0,875	1,00	1,000

Valor Unitário	Vu	2.746,0340
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-343,0744
Fator Transposição	Ftr	0,0000
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	2.402,96
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão industrial/ comercial				
Endereço:	Av, das Nações Unidas, 23.013				
Setor	90				
Quadra	238				
Zona :	ZDE-2				
Fonte:	CLEZIA PRADO IMÓVEIS (Sr. Marcelo) - Tel.: 2476-4323 / 98692-6318				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Industrial de padrão médio (+/-), com: recepção, salão, sala de reuniões, copa, cozinha, refeitório, vestiários, banheiros.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d".		
Área de terreno (m²)	Fronte (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.260,00	26,84	84,20	13.050.000,00	1.216,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	2.496,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	20 anos					
Est. Conservação	"d"					
Foc		0,820				
Coef. Padrão	1,659					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.266,09				
Valor da Construção	R\$	4.638.060,853				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
13.050.000,00	0,90	7.106.939,147	1,000	0,826	1,22	1,000

Valor Unitário Vu 3.144,6633

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Grandeza Fd : -545,7324

Fator Transposição Ftr : 687,8951

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	3.286,83
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial/industrial				
Endereço:	AV Engenheiro Eusébio Stevaux, 1771				
Setor	90				
Quadra	280				
Zona :	ZDE-2				
Fonte:	BAMBERG BROKERS ASSESSORIA (Srª. Edna) - tel.: 5522-8000 / 99213-6841				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial/ Industrial de padrão médio (+/-), com: Escritório, refeitório, vestiários, banheiros.			Necessitando de reparos simples "e".		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
3.986,00	45,00	88,58	12.500.000,00	936,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	2.554,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"e"					
Foc		0,683				
Coef. Padrão	1,659					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.266,09				
Valor da Construção	R\$	3.952.934,386				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
12.500.000,00	0,90	7.297.065,614	1,000	0,887	1,58	1,000

Valor Unitário	Vu	1.830,6738
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-206,4901
Fator Transposição	Ftr	1.067,8930
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	2.692,08
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial/ industrial				
Endereço:	AV Engenheiro Eusébio Stevaux, 1896				
Setor	90				
Quadra	238				
Zona :	ZDE-2				
Fonte:	SCHEID IMÓVEIS (Sr. Márcio) - Tel.: 5523-0177 / 94165-5535				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial/ Industrial de padrão médio (+/-), com: Escritório, refeitório, vestiários, banheiros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m ²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
10.000,00	60,00	166,67	30.000.000,00	851,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	6.500,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,594				
Coef. Padrão	1,659					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.266,09				
Valor da Construção	R\$	8.749.390,710				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frete	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
30.000.000,00	0,90	18.250.609,290	1,000	0,991	1,74	1,000

Valor Unitário Vu 1.825,0609

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Grandeza Fd : -17,0901

Fator Transposição Ftr : 1.353,2473

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	3.161,22
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Av. Eng.º Alberto de Zagottis, 833				
Setor	88				
Quadra	298				
Zona :	ZM				
Fonte:	ESTILO A IMÓVEIS (Sr. Alexandre) - Tel.: 5523-5044 / 94731-645				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial de padrão médio (+/-), com: Salão, Escritório, refeitório, vestiários, banheiros.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.300,00	100,00	23,00	6.600.000,00	1.229,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	900,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"e"					
Foc		0,594				
Coef. Padrão	1,659					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.266,09				
Valor da Construção	R\$	1.211.454,098				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
6.600.000,00	0,90	4.728.545,902	1,000	0,828	1,21	1,000

Valor Unitário Vu 2.055,8895

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Grandeza Fd : -353,0537

Fator Transposição Ftr : 423,2222

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	2.126,06
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Rua Manuel Antonio da Luz, 116				
Setor	88				
Quadra	14				
Zona :	ZEMP				
Fonte:	PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS (Sr. Sérgio) -Tel.: 3443-9903 / 94012-3310				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial de padrão médio (-), com: Salão, Escritório, banheiros.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
1.710,00	29,00	58,97	9.200.000,00	1.207,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	1.092,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"e"					
Foc		0,683				
Coef. Padrão	1,368					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	1.868,61				
Valor da Construção	R\$	1.393.673,565				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
9.200.000,00	0,90	6.886.326,435	1,000	0,798	1,23	1,000

Valor Unitário	Vu	4.027,0915
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-812,8904
Fator Transposição	Ftr	917,5229
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	4.131,72
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Rua Piranchin, 89				
Setor	88				
Quadra	7				
Zona :	ZC				
Fonte:	DELMO IMÓVEIS (Sr. Rafael) - Tel.: 5524-0001 / 94468-1986				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial de padrão simples (+/-), com: Salão, Escritório e 4 banheiros.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
834,00	16,00	52,13	2.200.000,00	1.217,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	530,00
Tipo	Galpão	
Padrão	Médio (-)	
Idade	30 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,610
Coef. Padrão	1,125	
R8N	1.365,94	
Valor Unitário	R\$/m²	1.536,68
Valor da Construção	R\$	496.809,452

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Frente	Coeficiente de Grandeza	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
2.200.000,00	0,90	1.483.190,548	1,000	0,730	1,22	1,000

Valor Unitário	Vu	1.778,4059
Fator Testada	Fp :	0,0000
Fator Grandeza	Fd :	-480,8273
Fator Transposição	Ftr :	387,2453
Fator Topografia	Ft :	0,0000

Valor Unitário Médio	1.684,82
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 08 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Av. Washington Luiz, 231				
Setor	88				
Quadra	7				
Zona :	ZC				
Fonte:	SCHEID IMOVEIS (Sr. Márcio) - Tel.: 5523-0177 / 94165-5535				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão Comercial de padrão médio (-), com: Salão, Escritório e 4 banheiros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
5.586,00	41,00	136,24	22.000.000,00	1.583,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	3.503,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (-)					
Idade	35 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,565				
Coef. Padrão	1,368					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	1.868,61				
Valor da Construção	R\$	3.698.335,494				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Frete	Coeficiente de Grandeza	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
22.000.000,00	0,90	16.101.664,506	1,000	0,925	0,94	1,000

Valor Unitário	Vu	2.882,5035
Fator Testada	Fp :	0,0000
Fator Grandeza	Fd :	-214,9417
Fator Transposição	Ftr :	-183,9121
Fator Topografia	Ft :	0,0000

Valor Unitário Médio	2.483,65
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 09 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com prédio comercial				
Endereço:	Rua Manuel Figueiredo Landim, 680				
Setor	90				
Quadra	196				
Zona :	ZDE - 2				
Fonte:	EDK IMOVEIS (Sr. Edy) - Tel.: 12-3631-3405 / 12-99623-7707				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Edifício comercial de padrão médio com elevador (+/-), com 3 pavimentos divididos em salas.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
1.470,00	28,00	52,50	7.000.000,00	918,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	1.523,00				
Tipo	Escritório					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"c"					
Foc		0,687				
Coef. Padrão	1,836					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.507,87				
Valor da Construção	R\$	2.623.982,536				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
7.000.000,00	0,90	3.676.017,464	1,000	0,783	1,61	1,000

Valor Unitário	Vu	2.500,6922
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-542,1545
Fator Transposição	Ftr	1.536,3730
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	3.494,91
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 10 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com prédio comercial				
Endereço:	Av. Eusébio Stevaux, 2496				
Setor	90				
Quadra	238				
Zona :	ZDE - 2				
Fonte:	LOCAL IMOVEIS (Srª. Maria Amorim) - Tel.: 3094-0555				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Edifício comercial de padrão médio (+/-) sem elevador, COM 02 PAVIMENTOS; RECEPÇÃO; COZINHA, ESCRITÓRIOS; ÁREAS EM VÃO LIVRE; ENERGIA TRIFÁSICA; VESTIÁRIOS, REFEITÓRIOS E DIVERSOS BANHEIROS.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.243,00	75,20	29,83	8.500.000,00	851,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	2.194,00
Tipo	Escritório	
Padrão	Médio (+/-)	
Idade	30 anos	
Est. Conservação	"c"	
Foc		0,687
Coef. Padrão	1,656	
R8N	1.365,94	
Valor Unitário	R\$/m²	2.262,00
Valor da Construção	R\$	3.409.457,772

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
8.500.000,00	0,90	4.240.542,228	1,000	0,826	1,74	1,000

Valor Unitário	Vu	1.890,5672
Fator Testada	Fp :	0,0000
Fator Grandeza	Fd :	-329,5675
Fator Transposição	Ftr :	1.401,8189
Fator Topografia	Ft :	0,0000

Valor Unitário Médio	2.962,82
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 11 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Rua Taguapacá, 261				
Setor	9				
Quadra	242				
Zona :	ZDE- 2				
Fonte:	REIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (Sr. Adolfo) - Tel.: 5044-5536 / 99594-5207				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão comercial de padrão Médio (+), com área fabril, área administrativa dividida em salas, escritórios, vestiários, refeitório e banheiros.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
4.479,00	79,20	56,55	16.000.000,00	849,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	2.384,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+)					
Idade	35 anos					
Est. Conservação	"c"					
Foc		0,733				
Coef. Padrão	1,871					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.555,67				
Valor da Construção	R\$	4.465.968,302				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Grandeza	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
16.000.000,00	0,90	9.934.031,698	1,000	0,900	1,75	1,000

Valor Unitário Vu 2.217,9129

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Grandeza Fd : -221,2757

Fator Transposição Ftr : 1.653,6382

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	3.650,28
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 12 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial/ industrial				
Endereço:	Rua Agostinho Togneri, 153				
Setor	90				
Quadra	245				
Zona :	ZDE - 2				
Fonte:	RETHA IMOVEIS (Sr. Ailton) - Tel.: 4777-9800 / 97390-9949				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão comercial de padrão Médio (+), com área fabril, área administrativa dividida em salas, escritórios, vestiários, refeitório e banheiros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
3.682,00	42,20	87,25	17.000.000,00	923,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	3.409,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,594				
Coef. Padrão	1,871					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.555,67				
Valor da Construção	R\$	5.175.101,317				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Frente	Coeficiente de Grandeza	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
17.000.000,00	0,90	10.124.898,683	1,000	0,878	1,61	1,000

Valor Unitário	Vu	2.749,8367
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-334,2401
Fator Transposição	Ftr	1.665,3941
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	4.080,99
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 13 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial/ industrial				
Endereço:	Rua Professor Campos de Oliveira, 410				
Setor	88				
Quadra	230				
Zona :	ZDE - 2				
Fonte:	LOPES ERWIN MAACK IMÓVEIS Srª. Marta) - Tel.: 5694-2222 / 99111-0552				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpão comercial de padrão Médio (+), com área fabril, área administrativa dividida em salas, escritórios, vestiários, refeitório e banheiros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.400,00	80,00	30,00	9.800.000,00	1.114,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	1.920,00				
Tipo	Galpão					
Padrão	Médio (+)					
Idade	25 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,626				
Coef. Padrão	1,871					
R8N	1.365,94					
Valor Unitário	R\$/m²	2.555,67				
Valor da Construção	R\$	3.071.715,382				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Frete	Coeficiente de Grandeza	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
9.800.000,00	0,90	5.748.284,618	1,000	0,833	1,33	1,000

Valor Unitário	Vu	2.395,1186
Fator Testada	Fp	0,0000
Fator Grandeza	Fd	-400,7269
Fator Transposição	Ftr	791,2061
Fator Topografia	Ft	0,0000

Valor Unitário Médio	2.785,60
-----------------------------	-----------------

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m2)	Unitário de Partida (R\$/m2)	Unitário Final (R\$/m2)	Verificação da amostra
1	3.570,00	2.746,03	2.402,96	2.402,96
2	2.260,00	3.144,66	3.286,83	3.286,83
3	3.986,00	1.830,67	2.692,08	2.692,08
4	10.000,00	1.825,06	3.161,22	3.161,22
5	2.300,00	2.055,89	2.126,06	Discrepante
6	1.710,00	4.027,09	4.131,72	4.131,72
7	834,00	1.778,41	1.684,82	Discrepante
8	5.586,00	2.882,50	3.494,91	3.494,91
9	1.470,00	2.500,69	3.494,91	3.494,91
10	2.243,00	1.890,57	2.962,82	2.962,82
11	4.479,00	2.217,91	3.650,28	3.650,28
12	3.682,00	2.749,84	4.080,99	4.080,99
13	2.400,00	2.395,12	2.785,60	2.785,60

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	3.073,48
Desvio padrão	729,85
Coef. de variação	23,75%
Limite inferior	2.151,44
Limite superior	3.995,52

Após o 1º. saneamento da amostra, com o descarte do comparativo nº. 7, por ser o discrepante mais distante da média, teremos a seguinte média saneada..

Média saneada	3.189,20
Desvio padrão	625,46
Coef. de variação	19,61%

Após o 2º. saneamento da amostra, com o descarte do comparativo nº. 5, por continuar discrepante, teremos a seguinte média saneada..

Média saneada	3.285,85
Desvio padrão	554,09
Coef. de variação	16,86%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 3.285,85 /m²

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 03

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X \text{ min} = 3.285,85 - \frac{1,372 \times 554,09}{(11)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 3.056,64$$

$$X \text{ max} = 3.285,85 + \frac{1,372 \times 554,09}{(11)^{1/2}}$$

$$X \text{ max} = 3.515,06$$

$$\text{Amplitude} = \frac{3.515,06 - 3.056,64}{3.285,85} = 13,95 \% (< 30 \%)$$

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO FÓRO
CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1138940-60.2016.8.26.0100


JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços**, requerida por **Salusse Marangoni Advogados** contra **Peeqflex Participações Empreendimentos e Serviços Ltda.**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue os Laudos via eletrônica, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., requerer a expedição de guia de levantamento da importância de **R\$ 24.400,00 (Vinte e quatro mil e quatrocentos reais)**, conforme guias de depósitos acostadas à fls. 1157/1158 e 1169/1170, importância essa fixada a título de honorários definitivos.

O respectivo formulário MLE é apresentado em anexo.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de novembro de 2018.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG^o. CIVIL
CREA 060.104.468 1

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): 1138940-60.2016.8.26.0100**Nome do beneficiário do levantamento:** José Roberto Pricoli**Advogado:** Perito: José Roberto Pricoli**OAB:** CREA 060.104.468 1**Nº da página do processo onde consta procuração:** 1028 (Nomeação)**Tipo de levantamento:** () Parcial() Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** 1157/115/ e 1169/1170**CPF ou CNPJ:** 032.494.998-70**Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:Ag. 5941-2 Conta: 5698-7**Observações:**