



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo nº 1063062-66.2015.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe que **UBC IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. move em face de **CARLOS WEN HSIUNG TUNG E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 273 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 63.869, do 3º CRI/SP, a seguir transcrito:

*“**UM PRÉDIO E RESPECIVO TERRENO**, situado à rua Jairo Goes, sob nº 37, antiga Travessa do Brás, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 9,60 metros de frente, por 26,00 metros da frente aos fundos”.*

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
E-mail mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com Fones: (11) 2965.3272 e 99906.8442

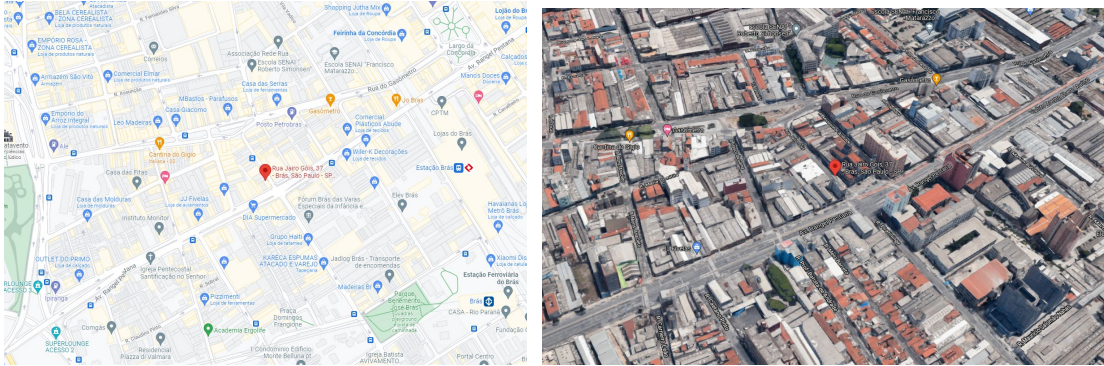
JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

| | |
|---|--|
| TIPO | Galpão Padrão Simples |
| FAIXA | Mínimo |
| UNITÁRIO | 0,982 |
| ANO CONSTRUÇÃO | 1970 (51 Anos) |
| ESTADO DA EDIFICAÇÃO | “g” (necessitando de reparos importantes) |
| LOCALIZAÇÃO | Rua Jairo Góis nº 37 – Brás – São Paulo/SP – CEP 03004-010 |
| MATRÍCULA | 63.869 – 3º CRI/SP |
| CONTRIBUINTE | 002.082.0047-9 |
| <u>QUADRO DE ÁREAS</u> | |
| Frente..... | 9,50m |
| Área Terreno..... | 232,00m ² |
| Área Construída..... | 390,00m ² |
| <i>NOTA: Dados extraídos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel/PMSP</i> | |
| FINALIDADE: APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL | |
| DATA DA VISTORIA: 18/11/2021 | |
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 2.100.000,00 | |
| DATA DA AVALIAÇÃO: 10/01/2022 | |

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

3.0 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



4.0 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Jairo Góis**, no trecho em consideração, tem perfil plano, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, a 1900m das Estações CPTM e Metrô Luz, situando-se no **Bairro Brás**, na Cidade de São Paulo/SP, um dos maiores centros comerciais do país, porém, enquadrada em área sujeita a alagamentos.

4.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço acima indicado, acompanhado do Assistente Técnico Antonio Alberto Campedelli e do Requerido Carlos Wen Hsiung Tung, o signatário procedeu à vistoria do imóvel, produzindo fotografias digitais apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.



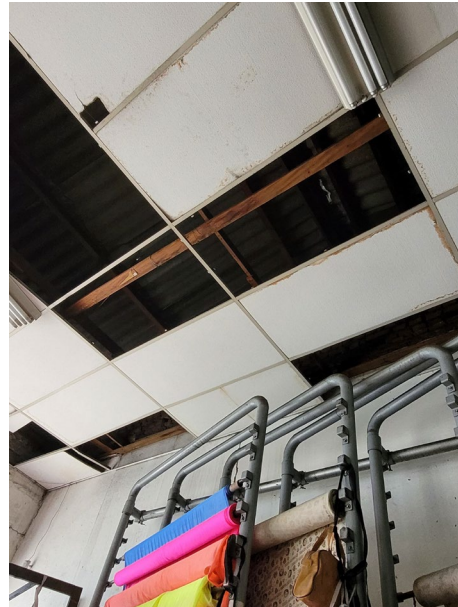
Vista parcial fachada do imóvel

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
E-mail: mktoscano3@gmail.com Fones: (11) 99906.8442

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



Vista parcial interior do imóvel (dos fundos para a frente)



Vista parcial interior do imóvel

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



Vista parcial fundos do imóvel - Sanitários à esquerda
Teto em péssimo estado de conservação



Teto sinais de infiltração (águas pluviais)

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



Vista parcial escada de acesso ao mezanino



Detalhe teto rebaixado da loja (sob o mezanino)



Vista parcial mezanino (piso em tábuas de madeira)

5.0 – DAS BENFEITORIAS

Sobre o imóvel acima descrito está erigido um galpão comercial com mezanino, padrão de construção simples, com os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Paredes com pintura sobre reboco, piso cerâmico e cimento, teto rebaixado com placas de isopor, fechamento com três portas de aço de enrolar manual e comportas contra enchente, em péssimo estado geral de conservação, necessitando de reparos importantes, como troca de instalações elétricas, hidráulicas, pisos e revestimentos, telhados etc.

6.0 – DA AVALIAÇÃO SEGUNDO O MÉTODO DA COMPOSIÇÃO

O método a ser utilizado na presente avaliação é o **Método da Composição**, que consiste na determinação do Valor Unitário de Terreno a partir de Elementos Comparativos coletados na região onde está localizado o imóvel avaliando e dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis foram enquadrados na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando de 20,00 metros a 40,00 metros.

6.1 - Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

6.2 - Fator transposição

Para a transposição de valores serão considerado os índices locais fixados nas Plantas Genéricas de Valores da Cidade de São Paulo.

6.3 - Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

6.4 - Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

7.0 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1 - Determinação do Valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (6.1 a 6.4), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1 | | | |
|--|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| ENDEREÇO: RUA DO GASÔMETRO Nº 57 - BRÁS | | | |
| SETOR/QUADRA: 002 - 053 | | | |
| OFERTA: R\$ 2.250.000,00 – Nov/21 | | | |
| FONTE: Imobiliária Prime Brokers (11) 5599-3131 cd. PB41240 | | | |
| DADOS DO TERRENO | | DADOS DA CONSTRUÇÃO | |
| ÁREA DO TERRENO | 165,00m² | TIPO | Galpão Padrão Médio |
| TESTADA | 11,65m | FAIXA | Valor médio |
| P. EQUIVALENTE | 14,16m | UNITÁRIO | 1,659 |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Paradigma | R\$ 2.541,00 | IDADE | 3 anos |
| | | ESTADO | (c) regular |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Comparativo | R\$ 2.134,00 | ÁREA CONSTRUÍDA | 545,00m² |
| | | F _{oc} | 0,9636 |
| | | CUB – GI NOV/21 | R\$ 1.006,37 |

Valor da Construção:

$$V_b = 545,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.006,37 \times 1,659 \times 0,9636 = \text{R\$ } 876.794,00$$

A_c Cub Unit F_{oc}

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 2.250.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 876.794,00 = \text{R\$ } 1.148.206,00$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 1.148.206,00 / 165,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 6.958,82$$

Homogeneizações (cálculo de V_u):

$$\text{Fator profundidade} - P_e \text{ entre } \frac{1}{2} P_{mi} \text{ e } P_{mi} = (14,16/20,00)^{0,50} = 0,8414 \rightarrow F_p (1/C_p) = 1,1884$$

$$\text{Fator frente} - (11,65/10,00)^{0,25} = 1,0389 \rightarrow F_f (1/C_f) = 0,9625$$

$$\text{Fator transporte} - F_t (2.541,00/2.134,00) = 1,1907$$

Cálculo de V_u:

$$V_u = (\text{R\$ } 6.958,82 \times 1,1884 \times 0,9625 \times 1,1907)$$

V_u médio F_p F_f Transp

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.476,55/\text{m}^2$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2 | | | |
|---|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| ENDEREÇO: RUA CAETANO PINTO Nº 249 - BRÁS | | | |
| SETOR/QUADRA: 003 - 013 | | | |
| OFERTA: R\$ 3.800.000,00 – Nov/21 | | | |
| FONTE: Casa Império Imóveis (11) 3459-0788 cd. Ga0002 | | | |
| DADOS DO TERRENO | | DADOS DA CONSTRUÇÃO | |
| ÁREA DO TERRENO | 875,00m² | TIPO | Galpão Padrão Simples |
| TESTADA | 9,90m | FAIXA | Valor médio |
| P. EQUIVALENTE | 88,38m | UNITÁRIO | 1,125 |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Paradigma | R\$ 2.541,00 | IDADE | 40 anos |
| | | ESTADO | (e) reparos simples |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Comparativo | R\$ 1.350,00 | ÁREA CONSTRUÍDA | 885,00m² |
| | | F _{oc} | 0,4963 |
| | | CUB – GI NOV/21 | R\$ 1.006,37 |

Valor da Construção:

$$V_b = 885,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.006,37 \times 1,125 \times 0,4963 = \text{R\$ } 497.276,29$$

A_c Cub Unit F_{oc}

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 3.800.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 497.276,29 = \text{R\$ } 2.922.723,71$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 2.922.723,71 / 875,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.340,25$$

Homogeneizações (cálculo de V_u):

$$\text{Fator profundidade } F_p - P_e \text{ entre } P_{ma} \text{ e } 2 P_{ma} \quad F_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{1 - (P_{ma}/P_e)\} * (P_{ma}/P_e)^{0,50}]$$

$$= 1,2182$$

$$\text{Fator frente } F_f - (9,90/10,00)^{0,25} = 0,9974 \rightarrow (1/C_f) = 1,01$$

$$\text{Fator transporte } F_t - (2.541,00/1.350,00) = 1,1822$$

Cálculo de V_u:

$$V_u = (\text{R\$ } 3.340,25 \times 1,2182 \times 1,01 \times 1,1822)$$

V_u médio F_p F_f Transp

$$V_{u2} = \text{R\$ } 7.735,43/\text{m}^2$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3 | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| ENDEREÇO: RUA PALMONIRO MÔNACO Nº 420 - BRÁS | | | |
| SETOR/QUADRA: 003 - 060 | | | |
| OFERTA: R\$ 3.490.000,00 – Nov/21 | | | |
| FONTE: Campano Imóveis (11) 97282-1987 cd. OR074 | | | |
| DADOS DO TERRENO | | DADOS DA CONSTRUÇÃO | |
| ÁREA DO TERRENO | 710,00m² | TIPO | Galpão Padrão Médio |
| TESTADA | 22,00m | FAIXA | Valor médio |
| P. EQUIVALENTE | 32,27m | UNITÁRIO | 1,659 |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Paradigma | R\$ 2.541,00 | IDADE | 51 anos |
| | | ESTADO | (e) reparos simples |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Comparativo | R\$ 1.514,00 | ÁREA CONSTRUÍDA | 800,00m² |
| | | F _{oc} | 0,5114 |
| | | CUB – GI NOV/21 | R\$ 1.006,37 |

Valor da Construção:

$$V_b = 800,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.006,37 \times 1,659 \times 0,5114 = \text{R\$ } 683.053,59$$

A_c Cub Unit F_{oc}

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 3.490.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 683.053,59 = \text{R\$ } 2.457.946,41$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 2.457.946,41 / 710,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.461,90$$

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator profundidade **F_p** – entre P_{mi} e P_{ma} **F_p = 1,00**

Fator frente **F_f** – $(22,00/10,00)^{0,25} = 0,9974 \rightarrow (1/C_f) = 1,2179$

Fator transporte **F_t** – $(2.541,00/1.514,00) = 1,6783$

Cálculo de V_u:

$$V_u = (\text{R\$ } 3.461,90 \times 1,0000 \times 1,2179 \times 1,6783)$$

V_u médio F_p F_f Transp

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.076,13/\text{m}^2$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4 | | | |
|---|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| ENDEREÇO: RUA MONSENHOR ANDRADE Nº 343/353 - BRÁS | | | |
| SETOR/QUADRA: 002 - 047 | | | |
| OFERTA: R\$ 2.000.000,00 – Nov/21 | | | |
| FONTE: Lopes Imóveis (11) 3067-0064 cd. RE0377946 | | | |
| DADOS DO TERRENO | | DADOS DA CONSTRUÇÃO | |
| ÁREA DO TERRENO | 510,00m² | TIPO | Galpão Padrão Simples |
| TESTADA | 12,90m | FAIXA | Valor mínimo |
| P. EQUIVALENTE | 39,53m | UNITÁRIO | 0,982 |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Paradigma | R\$ 2.541,00 | IDADE | 25 anos |
| | | ESTADO | (e) reparos simples |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Comparativo | R\$ 1.523,00 | ÁREA CONSTRUÍDA | 501,00m² |
| | | F _{oc} | 0,6598 |
| | | CUB – GI NOV/21 | R\$ 1.006,37 |

Valor da Construção:

$$V_b = 501,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.006,37 \times 0,982 \times 0,6598 = \text{R\$ } 326.677,49$$

A_c Cub Unit F_{oc}

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 2.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 326.677,49 = \text{R\$ } 1.473.322,51$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 1.473.322,51 / 510,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.888,87$$

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator profundidade **F_p** – entre P_{mi} e P_{ma} **F_p = 1,00**

Fator frente **F_f** – (12,90/10,00)^{0,25} = 1,0657 → (1/C_f) = **0,9383**

Fator transporte **F_t** – (2.541,00/1.523,00) = **1,6684**

Cálculo de V_u:

$$V_u = (\text{R\$ } 2.888,87 \times 1,0000 \times 0,9383 \times 1,6684)$$

V_u médio F_p F_f Transp

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.522,41/\text{m}^2$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5 | | | |
|---|----------------------------|---------------------|--------------------------------|
| ENDEREÇO: RUA PIRATININGA Nº 212/218 - BRÁS | | | |
| SETOR/QUADRA: 003 - 014 | | | |
| OFERTA: R\$ 2.600.000,00 – Nov/21 | | | |
| FONTE: CCR Imóveis (11) 3892-9800 cd. PIR00 | | | |
| DADOS DO TERRENO | | DADOS DA CONSTRUÇÃO | |
| ÁREA DO TERRENO | 390,00m² | TIPO | Galpão Padrão Simples |
| TESTADA | 7,32m | FAIXA | Valor mínimo |
| P. EQUIVALENTE | 53,28m | UNITÁRIO | 0,982 |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Paradigma | R\$ 2.541,00 | IDADE | 50 anos |
| | | ESTADO | (g) reparos importantes |
| ÍNDICE LOCAL/2013 Comparativo | R\$ 1.667,00 | ÁREA CONSTRUÍDA | 510,00m² |
| | | F _{oc} | 0,2962 |
| | | CUB – GI NOV/21 | R\$ 1.006,37 |

Valor da Construção:

$$V_b = 510,00m^2 \times R\$ 1.006,37 \times 0,982 \times 0,2962 = R\$ 149.287,83$$

A_c Cub Unit F_{oc}

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 2.600.000,00 \times 0,90 - R\$ 149.287,83 = R\$ 2.190.712,17$$

$$V_{ut} = R\$ 2.190.712,17 / 390,00m^2 = R\$ 5.617,21$$

Homogeneizações (cálculo de V_u):

$$\text{Fator profundidade } F_p - P_e \text{ entre } P_{ma} \text{ e } 2 P_{ma} \quad F_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{1 - (P_{ma}/P_e)\} * (P_{ma}/P_e)^{0,50}]$$

$$= 1,0344$$

$$\text{Fator frente } F_f - (7,32/10,00)^{0,25} \rightarrow (1/C_f) = 1,0811$$

$$\text{Fator transporte } F_t - (2.541,00/1.667,00) = 1,5243$$

Cálculo de V_u:

$$V_u = (R\$ 5.617,21 \times 1,0344 \times 1,0811 \times 1,5243)$$

V_u médio F_p F_f Transp

$$V_{u5} = R\$ 9.575,15/m^2$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

7.2 – Tabelas da Avaliação do Terreno

| TABELA 1 | | |
|------------------------|----------------|------------------------------|
| Elemento | Valor Unitário | Valor Unitário Homogeneizado |
| 1 | R\$ 6.958,82 | R\$ 9.476,55 |
| 2 | R\$ 3.340,25 | R\$ 7.735,43 |
| 3 | R\$ 3.461,90 | R\$ 7.076,13 |
| 4 | R\$ 2.888,87 | R\$ 4.522,41 |
| 5 | R\$ 5.617,21 | R\$ 9.575,15 |
| Soma | R\$ 22.267,05 | R\$ 38.385,67 |
| n. elementos | 05 | 05 |
| Média | R\$ 4.453,41 | R\$ 7.677,13 |
| Intervalo de Confiança | | |
| Desvio Padrão: - 30% | | R\$ 5.373,99 |
| Desvio Padrão: + 30% | | R\$ 9.980,27 |

Excluindo-se o elemento nº **4**, o qual resultou fora do intervalo de confiança, temos:

| TABELA 2 | | |
|------------------------|----------------|------------------------------|
| Elemento | Valor Unitário | Valor Unitário Homogeneizado |
| 1 | R\$ 6.958,82 | R\$ 9.476,55 |
| 2 | R\$ 3.340,25 | R\$ 7.735,43 |
| 3 | R\$ 3.461,90 | R\$ 7.076,13 |
| 5 | R\$ 5.617,21 | R\$ 9.575,15 |
| Soma | R\$ 19.378,18 | R\$ 33.863,26 |
| n. elementos | 04 | 04 |
| Média | R\$ 4.844,54 | R\$ 8.465,81 |
| Intervalo de Confiança | | |
| Desvio Padrão: - 30% | | R\$ 5.926,07 |
| Desvio Padrão: + 30% | | R\$ 11.005,55 |

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

Após a segunda iteração, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

7.3 – Avaliação do terreno

Cálculo dos coeficientes de homogeneização para avaliação do terreno total

a) Fator Frente (Ff)

$$C_f = (9,50/10,00)^{0,25} = 0,9872$$

$$F_f = (1/C_f) = (1/0,9872) = \mathbf{1,0130}$$

b) Coeficiente de Profundidade (Cp)

$$P_e = \text{Área}/\text{Frente} = 232,00/9,50 = 24,42\text{m}$$

$$C_p = (P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma}) \mathbf{1,000}$$

7.3.1 - Valor do terreno (Vt)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_f \times C_p$$

Vt = valor do terreno

Vu = valor unitário básico de terreno = R\$ 8.465,81/m²

At = Área total do terreno = 232,00m²

Cf = coeficiente de frente = 1,0130

Cp = coeficiente de profundidade = 1,000

$$V_t = V_u \times A_t \times C_f \times C_p = R\$ 8.465,81/\text{m}^2 \times 232,00 \text{ m}^2 \times 1,0130 \times 1,000$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 1.989.600,80}$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

7.4 – Valor do Terreno

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte **terreno** do imóvel objeto da avaliação em

R\$ 1.989.600,00
(UM MILHÃO E NOVECENTOS E OITENTA E NOVE MIL E SEISCENTOS REAIS)

8.0 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

| | |
|-----------------------------------|--|
| CLASSE | COMERCIAL |
| GRUPO | Galpão |
| PADRÃO | Simplex |
| INTERVALO | Mínimo |
| FAIXA DE VALOR/UNITÁRIO | 0,982 |
| CUB GI – NOV/2021 | R\$ 1.006,37 |
| CONSERVAÇÃO | “g” (necessitando reparos importantes) |
| FATOR CONSERVAÇÃO | 0,2862 |
| IDADE APARENTE - Ie | 51 anos |
| VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir | 60 anos |
| Ie/Ir * 100 | 85% |
| VALOR RESIDUAL | 20% |
| ÁREA CONSTRUÍDA | 390,00m ² |

8.1 - Valor Unitário das Benfeitorias

As características descritas permitem enquadrar a construção existente sobre o imóvel avaliado no presente laudo em Casa Padrão Simples, valor médio da faixa, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos:2018” – Ibape/SP e suas adequações, onde teremos:

$$V_{ub} = 0,982 \times 1.006,37/m^2 \text{ (Índice Sinduscon/SP – Nov/21)}$$

Unit Cub Gi

$$V_{ub} = \mathbf{R\$ 988,25/m^2}$$

8.2 – Depreciação pelo Método de Ross/Heidecke

Entende-se por **depreciação** a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal.

O Método de **Ross/Heidecke** é definido como um método misto, considerando idade real (**Ross**) e estado de conservação (**Heidecke**), frequentemente utilizado na avaliação imobiliária, sendo analisada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescência, estado de conservação e tipo de acabamento**.

Após identificar o **padrão construtivo** da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (**F_{oc}**). O **Coefficiente de Depreciação (F_{oc})** será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1 Ibape/SP**

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\mathbf{ROSS: D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)}$$

$$\mathbf{HEIDECK: D = A + (1 - C) \cdot C}$$

Para alcançar o coeficiente “**K**”, foi estabelecida uma relação percentual entre a idade da edificação (**Ie**) e sua vida referencial (**Ir**), bem como seu estado de conservação, obtido na **Tabela 2 Ibape/SP**.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

Assim, obtido o F_{oc} , pode-se calcular o **valor da benfeitoria**, através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * \text{Cub Gi} * \text{Unitário} * F_{oc}$$

ABREVIATURAS UTILIZADAS

V_B = Valor da Benfeitoria
Área = Área Total Construída
Cub Gi = Índice Sinduscon/SP (Galpão)
Unitário = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo
 F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do **Quadro 1 Ibape/SP**, proveniente do estudo de Heidecke.

O fator **K** é obtido na **Tabela 2 Ibape/SP**, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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

8.3 - Fator Obsolescência

Conforme explicitado, o fator obsolescência é determinado pela expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = $51/60 = 85 \% = 0,1077$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,1077 * 1,8 = \mathbf{0,2862}$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

8.4 – Cálculo do Valor das Benfeitorias (V_{vb})

O valor de venda da benfeitoria será dado pela expressão:

$$V_{vb} = V_{ub} \times A_c \times F_{oc}$$

V_{vb} = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 988,25/m²

A_c = Área construída = 390,00m²

F_{oc} = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,2862

$$V_{vb} = R\$ 988,25/m^2 \times 390,00 \text{ m}^2 \times 0,2862$$

$$V_{vb} = R\$ 110.306,49$$

8.5 – Valor das Benfeitorias

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, enfatizando o desgaste das coberturas pela idade, o signatário avalia a quota parte **BENFEITORIA** do imóvel objeto da avaliação em

R\$ 110.306,00

(CENTO E DEZ MIL E TREZENTOS E SEIS REAIS)

9.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A seguir, faremos a soma da quota parte valor do terreno e da quota parte valor das benfeitorias.

$$VI = V_t + V_b$$

$$VI = R\$ 1.989.600,80 + R\$ 110.306,49 = R\$ 2.099.907,29$$

10.0 - CONCLUSÃO

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JAIRO GÓIS Nº 37, BRÁS, SÃO PAULO/SP**, em

R\$ 2.100.000,00
(DOIS MILHÕES E CEM MIL REAIS)

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

11.0 – RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE (fl. 314)

1 – “Descreva o perito o imóvel objeto da avaliação, no tocante à sua ocupação, uso e estado de conservação.” **Resposta:** Pede-se reportar ao item 2.0 do presente laudo;

2 – “Qual a área de terras que ocupa o referido imóvel e o valor desta parcela?”
Resposta: Pede-se reportar aos itens 7.0 a 7.4 do presente laudo;

3 – “Qual o valor das construções erigidas sobre a terra, indicando a real depreciação ante ao estado de conservação.” **Resposta:** Pede-se reportar aos itens 8.0 a 8.5 do presente laudo;

4 – “Informe a perícia se o referido imóvel pode ter outras explorações dispare das que se utiliza na atualidade.” **Resposta:** O quesito formulado refoge ao mister para o qual foi nomeado o signatário, tão somente a determinação do valor de mercado do imóvel;

5 – “Informe o perito se o imóvel está ocupado e, se positivo, por quem? Existe contrato de aluguel vigente?” **Resposta:** Na data da vistoria o signatário foi recepcionado pelo Sr. Calos Wen Hsiung Tung, o qual afirmou ser o locatário do imóvel objeto da avaliação. Com relação à existência de contrato de aluguel vigente, o questionamento refoge ao mister para o qual o signatário foi nomeado;

6 – “Qual o valor aproximado do aluguel de referido imóvel?” **Resposta:** O quesito formulado refoge ao mister para o qual foi nomeado o signatário, tão somente a determinação do valor de mercado (venda) do imóvel

11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 21 (vinte e uma) páginas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 10 de janeiro de 2022

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP