

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1^a Vara Cível do Foro Regional IV

Lapa

Processo nº 1011719-28.2015.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel, proposta por Eliane Alves Branco em face de Cime Comercial Imperatriz de Materiais Elétricos Ltda e outro, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel, proposta por Eliane Alves Branco em face de Cime Comercial Imperatriz de Materiais Elétricos Ltda e outro.

À fls. 301, foi o signatário honrado com a nomeação de Vistor Oficial do Juízo, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 303, objeto da matrícula nº 39.440 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 205).

Existem várias espécies de valor, destacando-se as seguintes: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios, bem assim os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

VISTORIA

Do local e da região

O imóvel avaliando situa-se à Rua Monteiro de Melo nºs. 433, 437 e 441, no quarteirão completado pela Rua Coriolano, Rua Jeroaquara e Rua Clélia, 14º subdistrito - Lapa, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona mista, predominantemente comercial, de densidade demográfica média, onde a taxa de ocupação máxima é de 50% e o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 vezes a área do terreno, observando os recuos mínimos de frente, fundos e laterais.

As características do local são por demais conhecidas, dispensando exposição mais aprofundada, bastando lembrar que o ponto se insere na ala velha da zona Oeste da cidade, por onde circulam várias linhas de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e vice-versa e ao centro da cidade; além do que se concentra inúmeros estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços os mais variados, além de

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

prédios comerciais e residenciais, com unidades de padrão simples, médio e superior de acordo com a classificação do estudo elaborado pela Comissão de Peritos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, comércio de gêneros de primeira necessidade, posto de saúde, hospital, creche, parque infantil e escola pública. A circulação de veículos e pedestres ao longo da Rua Monteiro de Melo pode ser considerado de médio a significativo.

Pelo que nos foi dado a observar, na região em estudo predominam lotes com 10,00m de frente, profundidade equivalente entre 20,00m e 40,00m de aproveitamento eficiente, razão pela qual o local se insere na 4^a região geoeconômica, segundo a classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003.

Do imóvel

Trata-se de um prédio assobradado, erigido ao nível da rua, no alinhamento predial do logradouro de sua situação e junto às divisas laterais do lote. Construído há cerca de 40 anos, segundo se infere da matrícula nº 39.440 do 10º CRI (fls. 209), o pavimento térreo é ocupado por 2 (duas) lojas nºs. 433 e 437 e o superior por salas de escritórios, identificado pelo nº 441 da Rua Monteiro de Melo; de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais – IPTU (documento anexo), a edificação possui a área de 623,00m² e está

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

erigida em terreno plano, que aparentemente seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais, com 11,20m de frente e área de 297,00m²; o imóvel acha-se cadastrado na prefeitura sob o número de contribuinte 023.070.0020-8.

Estrutura mista de alvenaria e concreto, paredes revestidas interna e externamente, caixilhos de ferro, compreendendo: amplos salões no térreo, com sanitários, e dependências de escritórios no pavimento superior. Pisos revestidos com materiais de padrão comercial, paredes com pintura a látex sobre massa corrida, sobreprvestimento de azulejos nas paredes dos sanitários; instalações elétricas e hidráulicas completas, com número mínimo de tomadas e interruptores, luminárias para lâmpadas fluorescentes e aparelhos sanitários básicos, de modelos comuns, servidos apenas por água fria; de uma forma geral, o imóvel se encontra em bom estado de conservação.

AVALIAÇÃO

Dois são os métodos clássicos para se determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo Direto

Para se determinar o valor de um imóvel por comparação com outros semelhantes é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

respeito, como bem pondera o eng^o Eduardo Camargo Fidélis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos cotejados sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais; além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na determinação do valor de uma casa devemos considerar, como comparativos, somente casas, e nunca apartamentos, conjuntos comerciais, lojas, armazéns, etc.
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões dos comparativos

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

válidas desde a metade da área até o dobro dela. Devem possuir, também, características construtivas e, especialmente, de forma, equivalentes às do caso; e

5) que o número de elementos comparativos, efetivamente utilizados, seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, a par desta regra, pesquisou-se nas proximidades, inclusive junto a imobiliárias, e como não encontramos ofertas que preenchessem simultaneamente todas as condições acima expostas, prudentemente devemos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na determinação do valor do imóvel em questão, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.

Método do Custo de Reprodução

Pelo método do custo de reprodução, o valor de um imóvel corresponde à soma dos valores do terreno e da construção, fazendo incidir no somatório o inevitável fator de comercialização.

Valor do terreno

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo de dados de mercado, observando-se os critérios estabelecidos nas Normas Para Avaliação de Imóveis

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geo-econômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão $V_t = A_t \times V_u$;
- d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

- e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até Pma): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e 2 Pma):

$$\text{fator} = (Pma / 2 Pma)^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de 2 Pma):

$$\text{fator} = (Pma / 3 Pma)^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação, Pma poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times Cf, \text{ onde:}$$

$$Cf = (Fp / Fr)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } Fr / 2 \text{ e } 2 Fr$$

i) Para frente projetada inferior a $Fr / 2$ ou superior a $2 Fr$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face às suas características, o terreno será avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times Ft \times Fp \times Vu, \text{ onde:}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 297,00m²

Ft = frente = 11,20 > fator testada = 1,029

Fp = profundidade equivalente = 26,52m > fator profundidade = 1,000

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geoeconômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno, no local da avaliação, resulta em **R\$ 4.274,00/m²**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Rua Caio Graco (S 023 – Quadra 035) / IF = 1872.

Galpão com um só pavimento, 2 sanitários, 200,00m², erigido no alinhamento predial do logradouro, totalmente vedado; sem forro, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira, piso cimentado, paredes com pintura à base de látex, sobre massa fina, barra de azulejos nos sanitários, instalações hidráulicas e elétricas

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

sumárias, dotados de louças sanitárias simples, com poucos pontos de luz e tomadas;

estado de conservação sofrível, aparenta idade de 40 anos.

Terreno retangular, plano, ao nível da rua, com 11,00m de frente e área de 250,00m², aproximadamente.

Informação: Rua Bairi, 29 .

Aluguel: R\$ 6.700,00 / mês

$$V_c = 200,00\text{m}^2 \times 0,726 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,546 = \text{R\$ } 128.608,00$$

$$A = (V_i \times \%) / 12$$

$$A = [(V_t + V_c) \times \%) / 12$$

$$A = (0,08V_t + 0,115V_c) / 12, \text{ onde:}$$

$$A = (\text{R\$ } 6.700,00 \times 0,9) = \text{R\$ } 6.030,00/\text{mês}$$

$$V_c = \text{R\$ } 128.608,00$$

$$6.030 = [0,08V_t + (0,115 \times 128.608)] / 12$$

$$72.360 - 9.117 = 0,08V_t.$$

$$V_t = 63.243 / 0,08$$

$$V_t = \text{R\$ } 790.538,00$$

$$q = (790.538) / 250 \times 1914 / 1872 \times 0,953 \times 1,173$$

$$q = \underline{\text{R\$ } 3.614,00/\text{m}^2}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 02

Rua Clélia (S 022 – Q 014) / IF = 1806

Edificação assobradada, 305,00m², erigida no alinhamento predial do logradouro, com característica construtiva residencial, para ocupação comercial; 12 salas, 5 banheiros, cozinha, 4 vagas; piso de lajotas cerâmicas e tacos, paredes com pintura à base de látex, sobre massa corrida, revestimento de azulejos nas áreas laváveis, forro de laje, cobertura de telhas de barro, instalações elétricas e hidráulicas completas, dotadas de aparelhos comuns; regular estado de conservação, aparenta idade de 50 anos.

Terreno retangular, ao nível da rua, com 10,00m de frente, encerrando a área de 340,00m².

Informação: Rua Mario, 84.

Aluguel: R\$ 12.000,00/mês

$$V_c = 305,00\text{m}^2 \times 1,386 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,470 = \text{R\$ } 322.306,00$$

$$A = (V_i \times \%) / 12$$

$$A = [(V_t + V_c) \times \%) / 12$$

$$A = (0,08V_t + 0,115V_c) / 12, \text{ onde:}$$

$$A = (\text{R\$ } 12.000,00 \times 0,9) = \text{R\$ } 10.800,00/\text{mês}$$

$$V_c = \text{R\$ } 322.306,00$$

$$10.800 = [0,08V_t + (0,115 \times 198.683)] / 12$$

$$129.600 - 22.848 = 0,08V_t > V_t = 106.752 / 0,08$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.334.400,00$$

$$q = (1.334.400) / 340 \times 1914 / 1806 \times 1,000 \times 1,000$$

$$q = \underline{\text{R\$ } 4.159,00/\text{m}^2}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 03

Rua Clélia (S 023 – Q 037) / IF = 1965

Edificação assobradada, com característica construtiva do tipo residencial, adaptada para ocupação comercial, 7 salas, 3 banheiros, copa, cozinha, 3 vagas e demais dependências, com divisórias de alvenaria, erigida recuada do alinhamento predial do logradouro e afastada da lateral esquerda do lote; fechamento com alvenaria de tijolos, forro de laje e cobertura com telhas de barro, sobre tesouras de madeira; piso de lajotas cerâmicas e tacos, paredes com pintura à base de látex, sobre massa corrida, revestimento de azulejos nas áreas laváveis, instalações elétricas e hidráulicas completas, dotadas de aparelhos comuns, estado de conservação bastante sofrível, aparenta idade superior a 50 anos e área construída de 460,00m², aproximadamente.

Terreno retangular, plano, ao nível da rua, com 8,00m de frente e área de 487,00m².

Informação: Rua Pio XI, 186.

Preço: R\$ 2.200.000,00.

$$V_c = 460,00\text{m}^2 \times 1,386 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,405 = \text{R\$ } 418.874,00$$

$$q = [(2.200.000 \times 0,9) - 418.874] / 487 \times 1914 / 1965 \times 0,946 \times 1,118$$

$$q = \underline{\text{R\$ } 3.302,00/\text{m}^2}$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 04

Rua Clélia (S 023 – Q 048) / IF = 1842

Edificação térrea, 250,00m², característica residencial, ocupação comercial; 6 salas, 3 banheiros, cozinha, 4 vagas; pisos de cerâmicas e tacos, paredes com pintura à base de látex, massa corrida, azulejos, regular conservação, aparenta idade 30 a 40 anos.

Terreno retangular, plano, ao nível da rua, com 8,00m de frente e área de 420,00m².

Informação: Rua Gomes Freire, 439.

Preço: R\$ 2.300.000,00.

$Vc = 250,00m^2 \times 1,386 \times R\$ 1.622,21/m^2 \times 0,589 = R\$ 331.074,00$

$q = [(2.300.000 \times 0,9) - 331.074] / 420 \times 1914 / 1842 \times 0,946 \times 1,118$

$q = \underline{R\$ 4.550,00/m^2}$

Amostra nº 05

Praça Cornélia (S 023 – Q 048) / IF = 1746.

Edificação assobradada, 517,00m², erigida no alinhamento predial do logradouro, característica residencial, ocupação comercial, 16 salas, 4 banheiros, cozinha, espaço para 8 vagas, forros de laje e cobertura com telhas de barro, sobre tesouras de madeira; piso de lajotas cerâmicas e tacos, paredes com pintura à base de látex, sobre massa corrida, revestimento de azulejos nas áreas laváveis, instalações elétricas e

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

hidráulicas completas, dotadas de aparelhos comuns, somente para água fria; regular estado de conservação, aparenta idade entre 30 e 40 anos.

Terreno retangular, ao nível da rua, com 7,00m de frente e área de 400,00m².

Informação: Rua Pio XI, 738.

Preço: R\$ 2.300.000,00.

$V_c = 517,00\text{m}^2 \times 1,560 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,589 = \text{R\$ } 770.615,00$

$q = [(2.300.000 \times 0,9) - 770.615] / 400 \times 1914 / 1746 \times 1,097 \times 1,204$

$q = \underline{\text{R\$ } 4.703,00/\text{m}^2}$

Amostra nº 06

Rua Clélia (S 023 - Q 037) / IF = 1965

Edificação térrea, com característica construtiva do tipo residencial, adaptada para ocupação comercial, 8 salas, 4 banheiros, copa, cozinha, 7 vagas e demais dependências, com divisórias de alvenaria, erigida recuada do alinhamento predial do logradouro e afastada da lateral esquerda do lote; fechamento com alvenaria de tijolos, forro de laje e cobertura com telhas de barro, sobre tesouras de madeira; piso de lajotas cerâmicas e tacos, paredes com pintura à base de látex, sobre massa corrida, revestimento de azulejos nas áreas laváveis, instalações elétricas e hidráulicas completas, dotadas de aparelhos comuns, somente para água fria; bom estado de conservação, aparenta idade de 40 anos e área construída de 300,00m².

Terreno retangular, plano, ao nível da rua, com 10,00m de frente e área de 520,00m².

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Informação: Rua Bairi, 67.

Oferta de Aluguel: R\$ 16.000,00/mês

$$V_c = 300,00\text{m}^2 \times 1,386 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,546$$

$$V_c = \text{R\$ } 368.285,00$$

$$A = (V_i \times \%) / 12$$

$$A = [(V_t + V_c) \times \%) / 12$$

$$A = (0,08V_t + 0,115V_c) / 12, \text{ onde:}$$

$$A = (\text{R\$ } 16.000,00 \times 0,9) = \text{R\$ } 14.400,00/\text{mês}$$

$$V_c = \text{R\$ } 368.285,00$$

$$14.400 = [0,08V_t + (0,115 \times 368.285)] / 12$$

$$172.800 = 0,08V_t + 42.353$$

$$V_t = 368.285,00 / 0,08$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.833.650,00$$

$$(1.630.588) / 520 \times 1914 / 1965 \times 1,000 \times 1,167$$

$$q = \underline{\text{R\$ } 3.564,00/\text{m}^2}$$

Amostra nº 07

Rua Camilo (S 023 – Q 073) / IF = 1664

Terreno: 7,75m x 40,00m = 270,00m²

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Construção velha, sem valor comercial.

Informação: Rua Pio XI, 167.

Preço: R\$ 1.200.000,00.

$$q = (1.200.000 \times 0,9) / 270 \times 1914 / 1664 \times 1,066 \times 1,000$$

$$q = \underline{\text{R\$ 4.905,00/m}^2}$$

Amostra 08

Rua Guaicurus (S 023 – Q 089) / IF = 1447

Galpão padrão médio, com 400,00m² de área construída, piso de concreto rústico, paredes revestidas interna e externamente, sem forro, cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica, regular estado de conservação, idade aparente 40 anos.

Terreno: 14,00m de frente e área de 700,00m².

Informação: Rua Vespasiano, 583.

Oferta: Preço de venda: R\$ 2.500.000,00.

$$V_c = 400,00\text{m}^2 \times 1,326 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 0,546 = \text{R\$ } 469.789,00$$

$$q = [(2.500.000 \times 0,9) - 469.789] / 700 \times 1914 / 1447 \times 0,946 \times 1,118$$

$$q = \underline{\text{R\$ 3.558,00/m}^2}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra nº 09

Rua Coriolano (S 023 – Q 059) / IF = 1900

Terreno: 8,00m = 300,00m²

Construção de valor desprezível.

Informação: Rua Doze de Outubro, 385.

Preço: R\$ 1.600.000,00.

$$q = (1.600.000 \times 0,9) / 300 \times 1914 / 1900 \times 1,057 \times 1,000$$

$$q = \underline{\text{R\$ 5.111,00/m}^2}$$

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 3.614,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 4.159,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.302,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 5.550,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 4.703,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 3.564,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 4.905,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 3.558,00/m²

Amostra nº 09 = R\$ 5.111,00/m²

Média aritmética = R\$ 4.274,00/m²

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, a média aritmética dos valores acima alcançados corresponde ao preço unitário básico de terreno, a saber:

$$q = \underline{\text{R\$ 4.274,00/m}^2}.$$

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor do terreno resulta em:

$$Vt = 297,00\text{m}^2 \times 1,029 \times 1,00 \times \text{R\$ 4.274,00/m}^2$$

$$\underline{\text{Valor do terreno = R\$ 1.306.190,00}}$$

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão médio do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*” elaborado pelo IBAPE/SP. Considerando a sua idade, o seu estado de conservação e as suas características intrínsecas, o valor das construções será obtido pela fórmula:

$$Vc = A \times 1,386 \times R8N \times Cd, \text{ onde:}$$

Vc = valor procurado das construções

A = área construída = 623,00m²

R8N = unitário básico SINDUSCON = R\$ 1.516,02/m² (estimado para a data do laudo)

Cd = idade da construção = 40 anos > coeficiente de depreciação = 0,546

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo-se as letras na fórmula preceituada, o valor das construções resulta em:

$$V_c = 623,00\text{m}^2 \times 1,386 \times \text{R\$ } 1.516,02/\text{m}^2 \times 0,546$$

Valor das construções = R\$ 714.741,00

VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o fator de comercialização, a saber:

$$VI = (\text{R\$ } 1.306.190,00 + \text{R\$ } 714.741,00) \times 1,000$$

VI = R\$ 2.021.000,00

Conclusão

Considerando então:

- os aspectos intrínsecos do imóvel: terreno (topografia, medidas lineares e área) e construções (tipo, padrão, acomodações, materiais de acabamento, área construída, idade aparente e estado de conservação);
- as características de ocupação do logradouro de situação;
- a exclusão do método comparativo direto e adoção do método do custo de reprodução como critério de avaliação do bem;
- as ofertas registradas nas imobiliárias, acerca do preço do m2 básico do terreno;

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

- a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias;
- a classificação dada à construção, face o estudo do IBAPE; e
- o fator de comercialização incidente no somatório dos valores atribuídos ao terreno e às construções,

o valor do imóvel situado à Rua Monteiro de Melo nºs. 433, 437 e 441, Lapa, objeto da matrícula nº 39.440 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado em **R\$ 2.021.000,00** (dois milhões, vinte e um mil reais), em números redondos.

ENCERRAMENTO

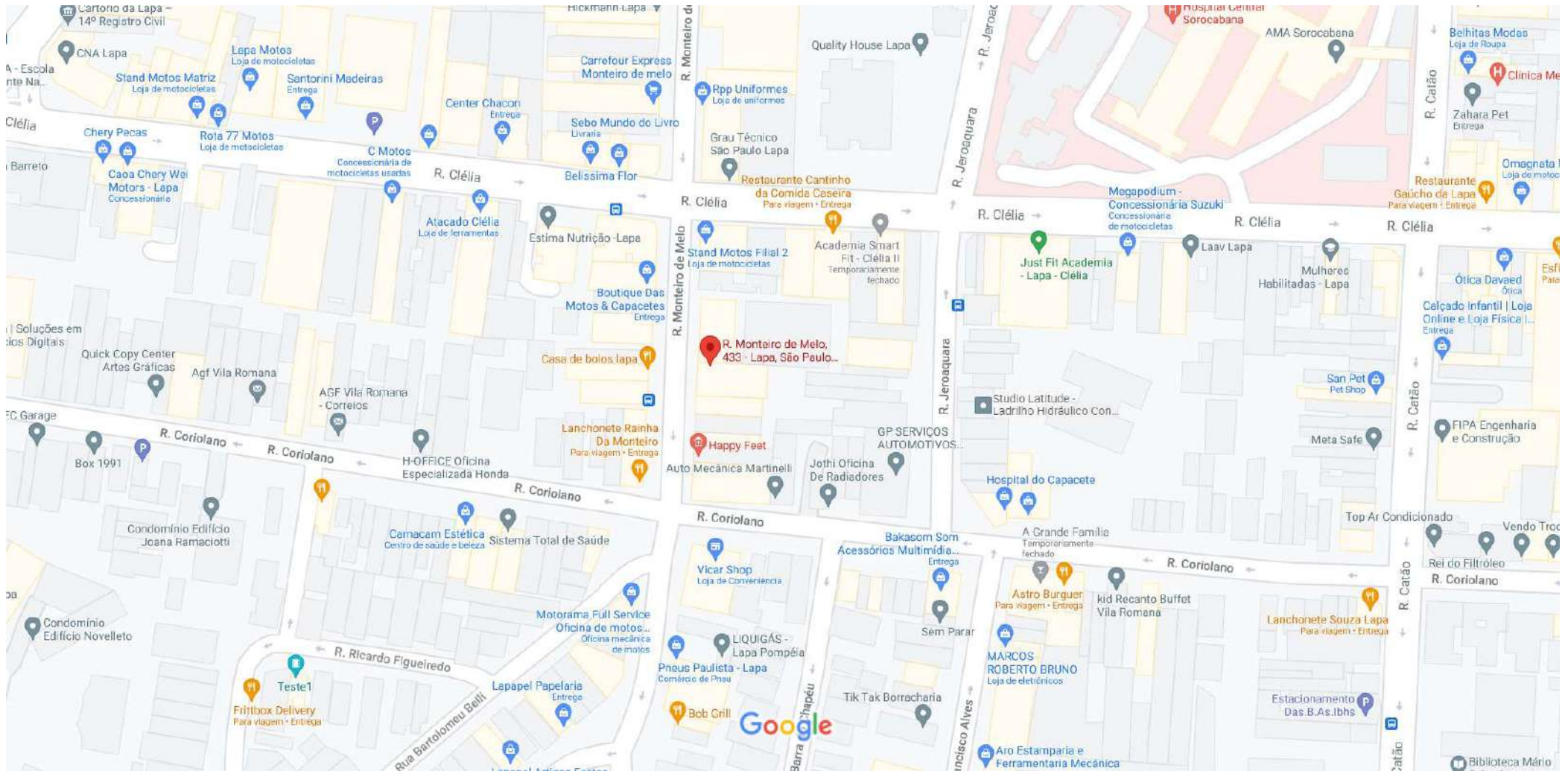
Dá-se por encerrado o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso e mais os seguintes anexos:

- Mapa de localização do imóvel
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU
- Documentação Fotográfica

São Paulo, 08 de junho de 2021.

Jalil Habib Saad

Google Maps R. Monteiro de Melo, 433 - Lapa



Dados do mapa ©2021 20 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 023.070.0020-8

Local do Imóvel:

R MONTEIRO DE MELO, 433 - 441
LAPA CEP 05050-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MONTEIRO DE MELO, 433 - 441
LAPA CEP 05050-000

Contribuinte(s):

CNPJ 51.592.988/0001-66 CIME COMERCIAL IMPERATRIZ DE MAT ELETRICO LT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	297	Testada (m):	11,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	297		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	623	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	284	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2007		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.448,00
- da construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

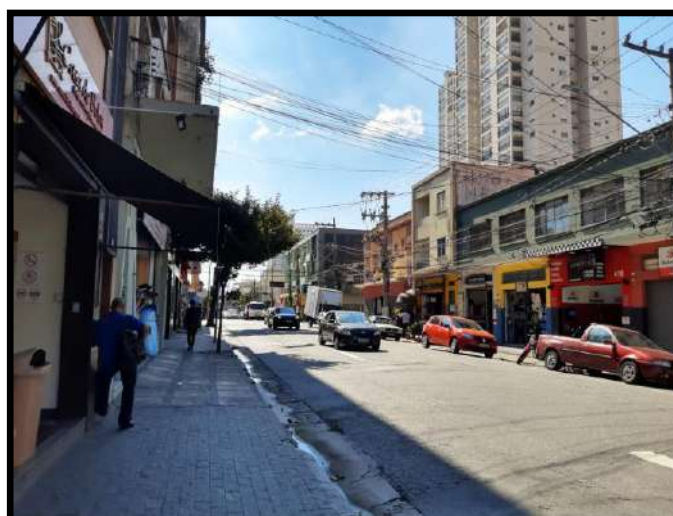
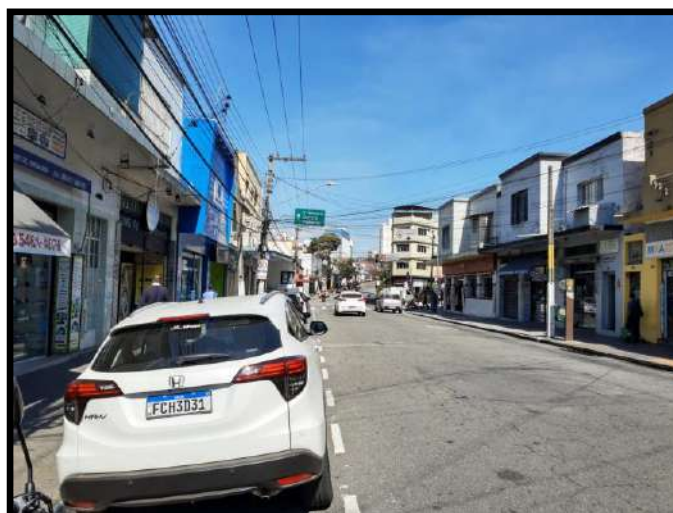
- da área incorporada:	727.056,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.213.256,00
Base de cálculo do IPTU:	1.940.312,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/09/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 07/06/2021
Número do Documento: 2.2021.001591547-5
Solicitante: JALIL HABIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



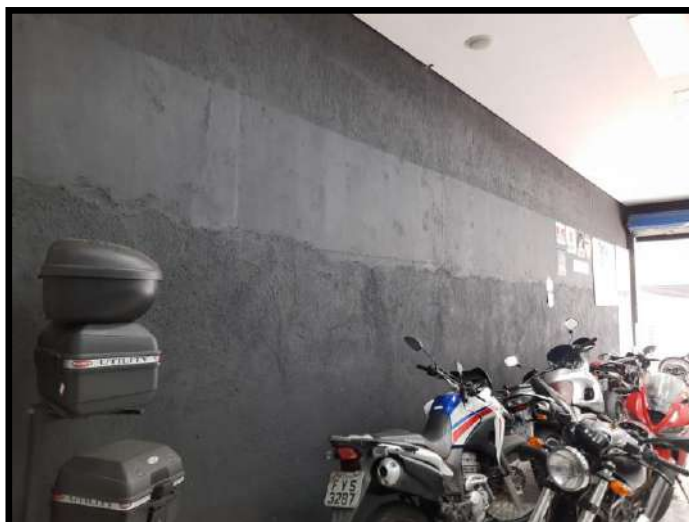
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



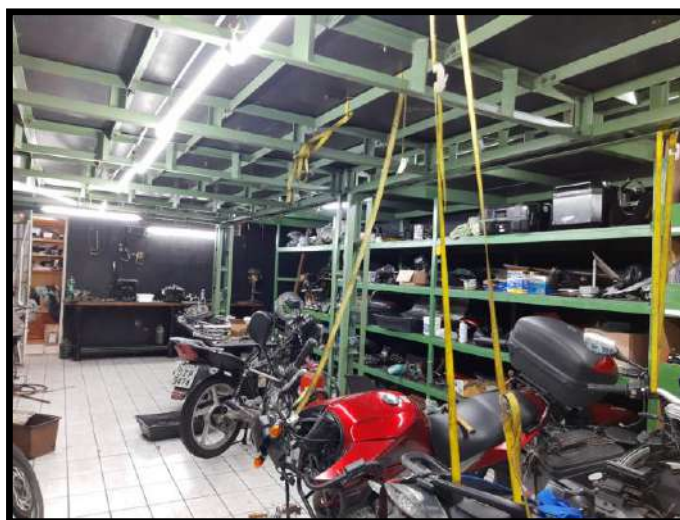
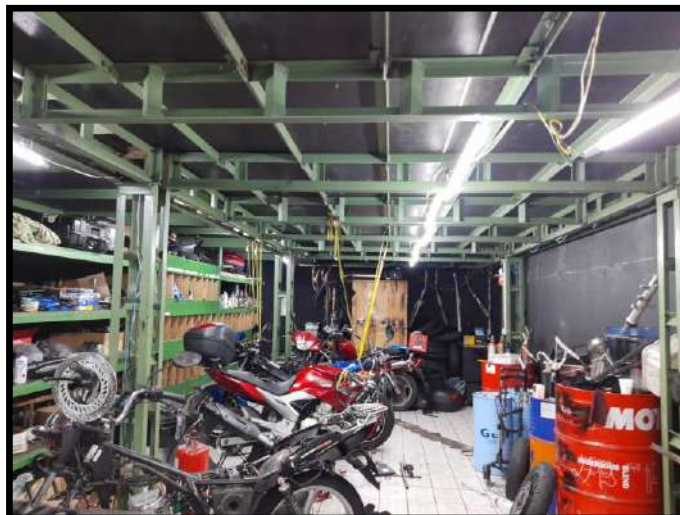
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

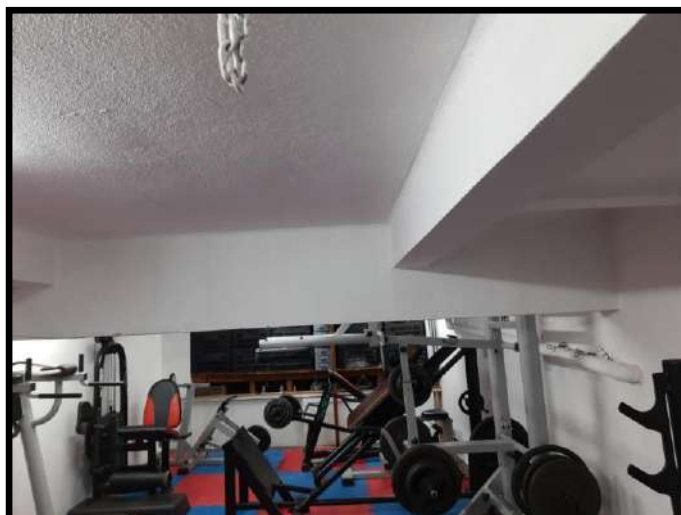


Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Eng° Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia

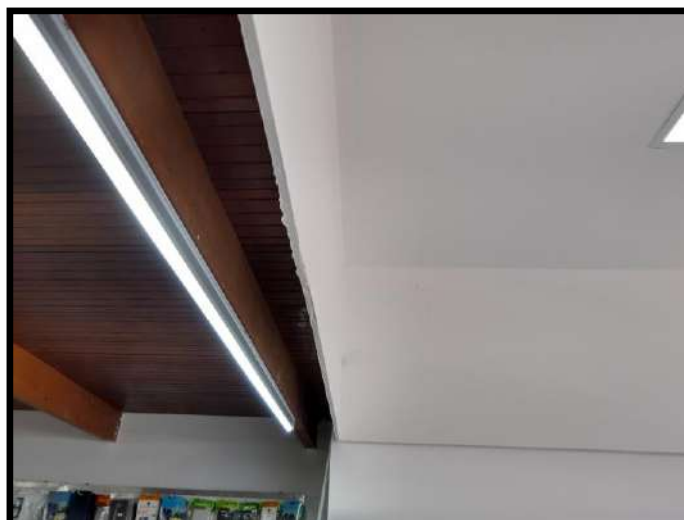
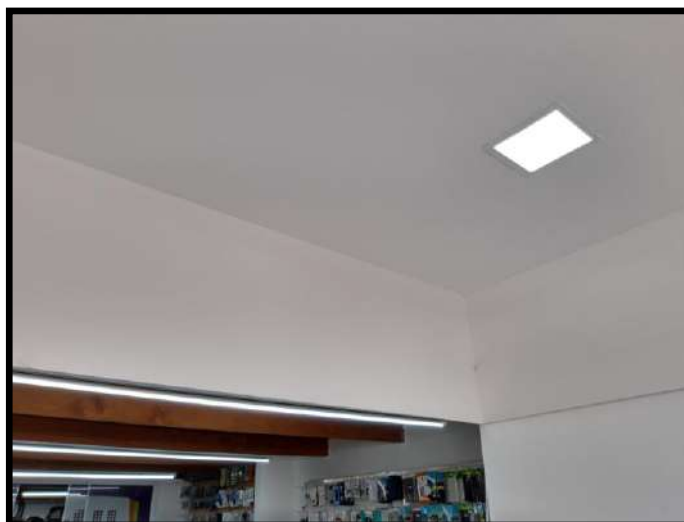


Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



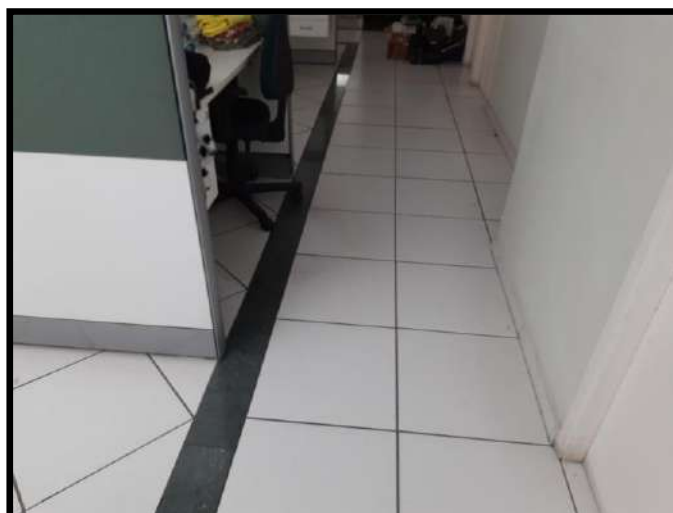
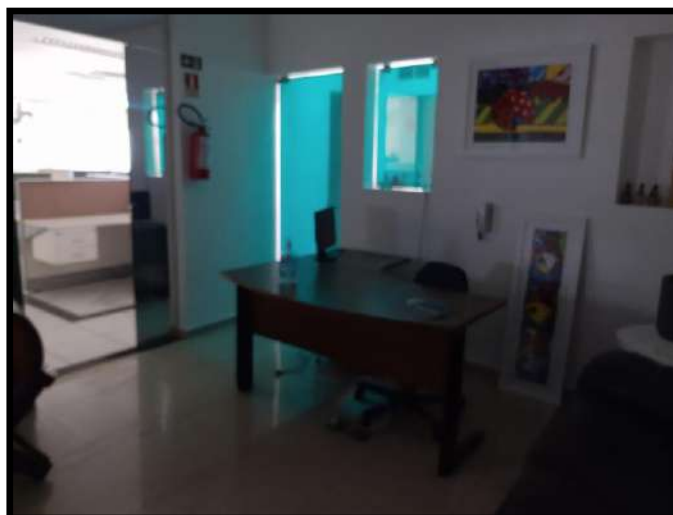
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



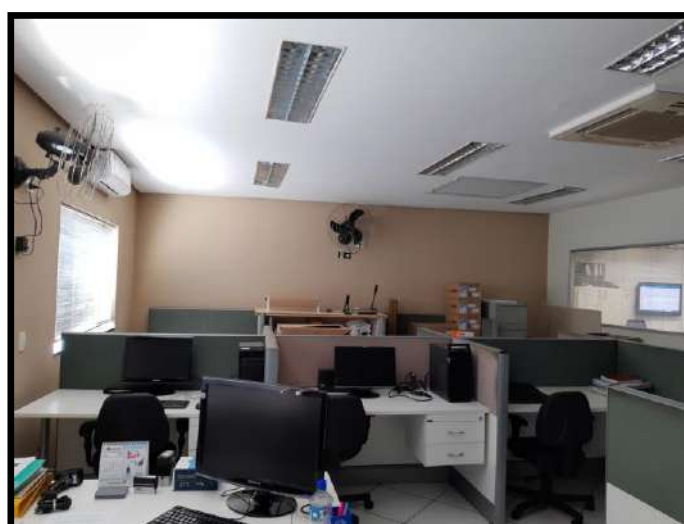
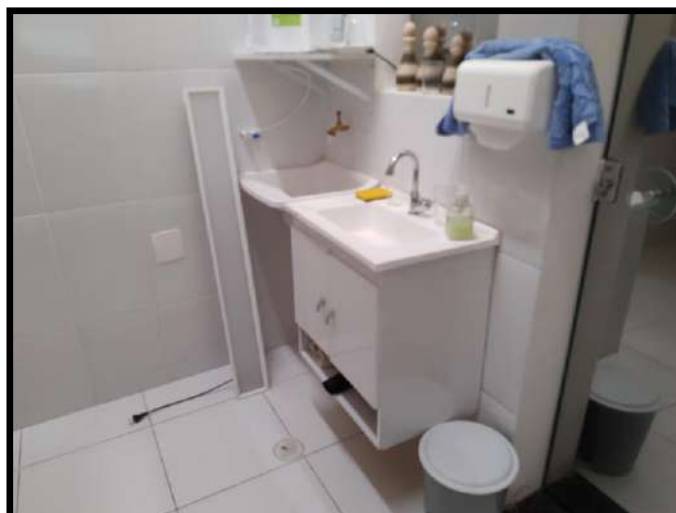
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



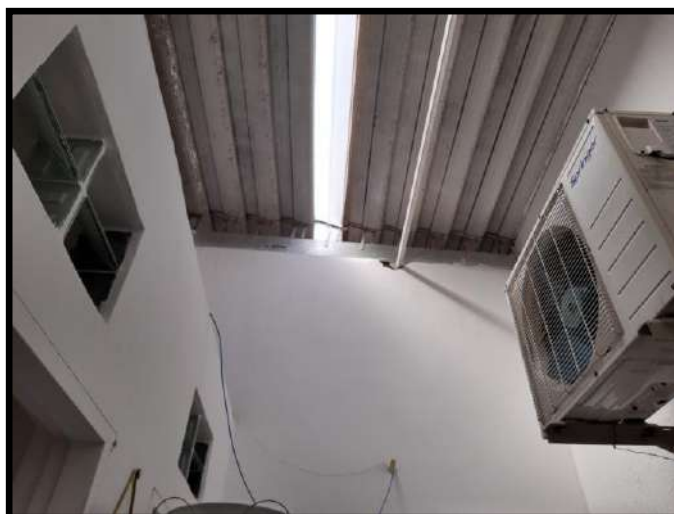
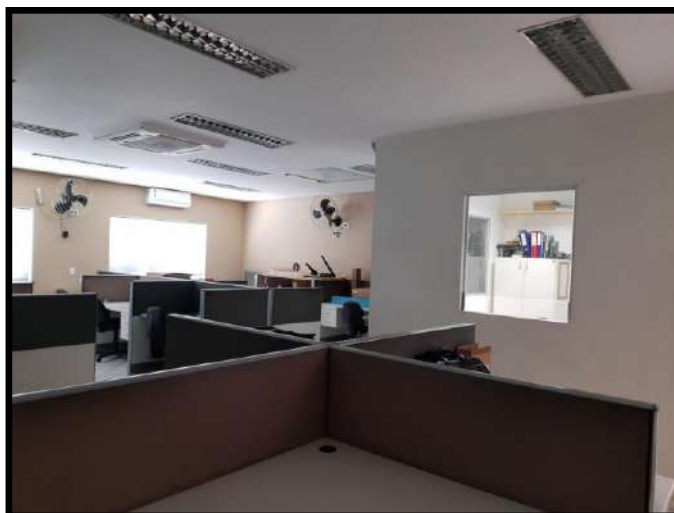
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
jhspericias@hotmail.com