

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 01
(Matrícula n° 3.596 - C.R.I. de Leme)

AVENIDA 29 DE AGOSTO, N°s 15, 31, 37 e 45

ESQUINA COM PRAÇA MANOEL LEME

CENTRO

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. Objetivo
- 1.2. Descrição do imóvel
- 1.3. Informações complementares

2. METODOLOGIA

3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

- 4.1. Valor unitário
- 4.2. Cálculo do valor do imóvel

5. RESPOSTA AOS QUESITOS

- 5.1. Quesitos da Autora
- 5.2. Quesitos do Réu

6. CONCLUSÃO

- 6.1. Valor do imóvel
- 6.2. Especificação da avaliação

7. ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.

ANEXO 02: PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS COMERCIAIS.

ANEXO 03: TRATAMENTO DE DADOS ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL.

ANEXO 04: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

ANEXO 05: IMAGEM DE SATÉLITE, COM DESTAQUE PARA O IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO 06: PLANTA BAIXA DO IMÓVEL AVALIANDO.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivo:

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado de um imóvel urbano, objeto de penhora nos presentes autos.

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A vistoria ao imóvel avaliando ocorreu em 14/03/2023, na presença do Eng^o Gustavo Issao Kawaguti, assistente técnico da da Autora e do Sr. Carlos, funcionário da Cooperativa, por parte do Réu, ocasião em que foi possível extrair as fotografias do Anexo 01 deste laudo.

1.2. Descrição do imóvel:

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um prédio comercial de 3 pavimentos e seu respectivo terreno, localizado à Rua 29 de Agosto, n^{os} 15, 31, 37 e 45, esquina com a Praça Manoel Leme, no Centro da cidade, registrado no C.R.I. de Leme com a matrícula n^o 3.596.

Situa-se na quadra delimitada ainda pelas Ruas Dr. Armando Salles Oliveira e Newton Prado.



Do terreno:

De acordo com seu título de propriedade, suas dimensões e área são as seguintes:

Testada/Confrontação	Dimensões (m)
Frente para Av. 29 de Agosto	35,65
Lateral esquerda (frente para Praça Manoel Leme)	30,00
Frente para Rua Fabiano de Souza Garcia	30,00
Fundos	35,65
Área Total	1.069,50 m²

Obs: a área de terreno constante do projeto apresentado diverge da área constante da certidão de matrícula do imóvel (fls. 2.099 a 2.112 dos autos), para fins de avaliação, será utilizada como correta a área constante da certidão de matrícula do imóvel.

Da construção:

O imóvel é composto por 4 lojas localizadas no pavimento térreo e um hotel desativado localizado no primeiro e segundo pavimento, conforme mostrado nas plantas baixas juntadas em Anexo 06 deste laudo.

Divisão interna:

loja nº 140 (Cooperleme): salão, copa, escritório e 2 w.c.;

loja nº 15 (Decorações Leme): salão, copa e 2 w.c.;

loja nº 37 (Sônia Armarinhos): salão, copa e 2 w.c.

loja nº 45 (Liz Store): salão, copa e 2 w.c.

Pav. Superior (Hotel): dormitórios, refeitórios, cozinha, rouparias, depósitos, chuveiros, banheiros e vestiários.

<u>Área construída:</u> Pavimento térreo:	709,77 m ² (*)
1º pavimento	: 544,04 m ²
2º pavimento	: 431,60 m ²

Total	: 1.685,41 m ²

(*) descontada uma área de 139,39 m² constante no projeto, que foi demolida,

Padrão Construtivo: Escritório Simples s/ elevador + (Tabela Valores de Edificações - IBAPE)

Idade Aparente: 45 anos

Estado de Conservação: regular (letra “e” Ross-Heideck)

Características Construtivas:

Cobertura: telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.

Alvenaria: tijolo furado revestido com argamassa mista.

Caixilhos: madeira e ferro.

Forros: laje, placas de isopor, PVC e sem forro.

Pisos: cerâmico, granilite e cimentado.

Pintura: látex.

Barra Impermeabilizante: placas cerâmicas.

1.3. Informações Complementares:

Localização:

O imóvel avaliando tem frente para a Rua 29 de Agosto, Centro da cidade de Leme/SP.

Melhoramentos Urbanos:

É servido por toda a infra-estrutura urbana tais como, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação, guias e sarjetas.

Distância e Acesso ao Centro:

Dista cerca de 100 m da Praça Rui Barbosa, principal ponto de referência do centro da cidade, cujo acesso é feito pela própria Rua 29 de Agosto.

Vizinhança:

A vizinhança do imóvel é constituída principalmente por estabelecimentos comerciais tais como lojas de diversos segmentos, consultórios, entre outros.

Mercado Imobiliário:

O mercado imobiliário da região apresenta uma quantidade razoável de prédios comerciais em oferta para venda.

Apesar da sua idade avançada e estado de conservação, sua boa localização pode contribuir positivamente para sua alienação.

Por outro lado, suas grandes dimensões (construção e terreno) fazendo com que o imóvel possua um alto valor de mercado, restringindo seu interesse.

Sendo assim, estima-se prazo para alienação entre 12 e 24 meses, com liquidez baixa.

2. METODOLOGIA.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel em pauta, será utilizado o **Método Comparativo**, considerado um método direto de avaliação, que por depender de um número menor de variáveis, tem sido constantemente defendido nos congressos e seminários promovidos pelo IBAPE.

O **Método Comparativo** consiste em apurar o valor do imóvel avaliando, através da comparação direta com outros imóveis de padrão equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferta no mercado imobiliário da cidade.

3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS.

A pesquisa de valores constante do Anexo 02 deste laudo, buscou elementos comerciais localizadas na cidade de Leme, tendo sido extraído fotografia de todos os dados coletados.

Os elementos pesquisados, em número de 20 (vinte), foram selecionados respeitando-se às exigências da NBR 14.653-2, em especial aos pressupostos básicos constantes do item A.2.a do Anexo “A”, que trata do número mínimo de dados efetivamente utilizados, visando evitar a micronumerosidade.

O tratamento dos dados se deu pela Estatística Inferencial, através de programa de computador específico (SISDEA), conforme relatórios do Anexo 03 deste laudo.

Considerando o número reduzido de elementos comparativos provenientes de negócios realizados, foi aplicado um desconto de 10% sobre os unitários dos dados em oferta, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

A adoção da Estatística Inferencial no tratamento dos elementos comparativos elimina os critérios empíricos de homogeneização, utilizados até então nas avaliações de forma indiscriminada, apurando-se assim, o Valor Unitário (V.U.) de **imóveis comerciais** da região.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

4.1. Valor unitário:

Realizados os diversos testes estatísticos através de programa de computador (SISDEA), conforme apresentado em Anexo 03 deste laudo, constatou-se que as variáveis que mais contribuem para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, são:

Variável dependente: Valor unitário (V.U.), em função da área construída

Variáveis independentes:

Área construída (variando de 124,00 m² a 1.574,00 m², em ordem decrescente de valor)

Área de terreno (variando de 213,00 m² a 3.000,00 m², em ordem crescente de valor)

CUB depreciado (variando de 916,81 R\$/m² a 2.377,01 R\$/m², em ordem crescente de valor)

Distância do centro (variando de 50 m a 1.000 m, em ordem decrescente de valor)

Esquina (assumindo valor 0 ou 1, em ordem crescente de valor)

As características do imóvel avaliando são as seguintes:

Área construída: 1.685,41 m² (*)

Área de terreno: 1.069,50 m²

CUB depreciado: 1.403,97 R\$/m² (**)

Distância do centro: 150 m

Esquina: 1 (esquina)

* A extrapolação ocorrida na área construída está dentro do percentual aceitável de 100% superior ao limite amostral, bem como o valor estimado não ultrapassa 15% do valor calculado no limite da amostra (2.854,48 R\$/m²), conforme previsto no item 4 da Tabela 1 da NBR 14.653-2.

** Ver planilha do Anexo 02 deste laudo, após elementos comparativos.

A aplicação da Inferência Estatística (anexo 03 deste laudo) sobre o campo amostral (elementos comparativos do anexo 02), revelou que o modelo matemático que melhor explica a formação do valor é a seguinte equação:

$$\ln(\text{V.Uc/Desc}) = +12,0907519 - 0,652350442 * \ln(\text{Área construída}) - 265,1791049 / \text{Área de terreno} + 0,0005813454708 * \text{CUB depreciado} - 0,0006964273332 * \text{Dist. centro} + 0,2541623133 * \text{Esquina}$$

Substituindo os valores das variáveis em questão, é possível calcular o valor unitário médio do imóvel, ou seja:

$$\ln (\mathbf{V.Uc/Desc}) = +12,0907519 - 0,652350442 * \ln (\mathbf{1.685,41}) - 265,1791049 / \mathbf{1.069,50} \\ + 0,0005813454708 * \mathbf{1.403,97} - 0,0006964273332 * \mathbf{100} + 0,2541623133 \\ * \mathbf{1}$$

$$\mathbf{\underline{V.U. = 2.826,67 R\$/m^2}}$$

4.2. Cálculo do valor do imóvel:

O valor de mercado do imóvel será apurado através do produto de sua área construída, pelo valor unitário médio citado no item anterior, ou seja:

$$V_i = A_c \times V.U.$$

$$V_i = 1.685,41 \times 2.826,67$$

$$\mathbf{\underline{V_i = R\$ 4.764.098,00}}$$

Arredondando-se para: (*)

$$\mathbf{\underline{V_i = R\$ 4.800.000,00}}$$

“QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS”

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

5. RESPOSTAS AOS QUESITOS.

5.1. Quesitos da Autora: (fls. 2317/2320 dos autos)

Quanto ao terreno:

1) Queira o Sr. Perito nos descrever o entorno em que se encontra o imóvel avaliando, citando as infraestruturas, serviços e comércios oferecidos no entorno;

RESPOSTA:

Ver itens 1.2 e 1.3 deste laudo.

2) Queira o Sr. Perito analisar aspectos gerais da região, assim como realizar análises econômicas, políticas e sociais, relevantes para o mercado do mesmo;

RESPOSTA:

Idem anterior.

3) Informar qual a área aferida do terreno e qual a área registrada. Qual delas foi adotada na perícia? Por quê?

RESPOSTA:

Para fins de avaliação foi utilizada a área de terreno constante da sua certidão de matrícula (fls. 2099-2112 dos autos) e área construída constante em seu projeto (Anexo 06 deste laudo).

4) Qual o zoneamento da área? Informar seus possíveis usos permissíveis e permitidos, parâmetros urbanísticos e vocação.

RESPOSTA:

O imóvel está localizado na ZEPP – Zona Especial de Proteção do Patrimônio, cujo artigo 11 do Plano Diretor do Município, diz o seguinte:

Art. 11º São permitidos nas ZEPP usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, religiosos e culturais, que não gerem impacto ambiental ou causem incômodos, ruídos e poluição à vizinhança.

§ 1º. Não são permitidos atividades industriais de quaisquer espécie neste zoneamento;

§ 2º. O gabarito máximo permitido neste zoneamento são de edificações com até 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo desde que não interfiram e cuja altura não prejudique a proteção do bem de interesse histórico tombado, a ser definido em legislações específica.

5) Queira o Sr. Perito nos indicar, levando se em consideração o LIC (Levantamento de Índice de Contaminação) da Febraban, se o imóvel possui algum indício de contaminação, e se existe no entorno, alguma possível fonte de contaminação;

RESPOSTA:
Nada consta.

Quanto às construções:

6) Quais são as tipologias dos imóveis? E quais são as áreas? Favor discriminar em um quadro de áreas;

RESPOSTA:
Ver item 1.2 deste laudo.

7) Descrever as características de construção dos imóveis, bem como suas áreas internas;

RESPOSTA:
Idem anterior.

8) A utilização dos imóveis é para qual finalidade? Queira o Sr. Perito nos indicar qual o uso atual do imóvel avaliando, se multifamiliar, unifamiliar, comercial, residencial, misto, recreativo, industrial. Por favor, identificar o atual ocupante e qual o ramo de atividade ali praticado;

RESPOSTA:

Idem anteriores.

9) Queira o Sr. Perito nos indicar qual é a quantidade de unidades comerciais e residenciais no imóvel em juízo;

RESPOSTA:

Conforme descrito no item 1.2 deste laudo, 4 lojas no pavimento térreo e 1 hotel no pavimento superior.

10) As unidades estão ocupadas? Alugadas? Se alugadas, qual o valor de locação? E quais unidades estão locadas?

RESPOSTA:

As lojas estão todas ocupadas e o hotel esteve alugado a um clube de futebol da cidade. Quanto aos aluguéis, não fazem parte do escopo desta perícia.

11) Descrever sobre as especificações técnicas e acabamentos empregados nas construções, assim como nos indicar o padrão de cada construção, aspectos arquitetônicos, paisagístico e funcionais. Por favor, discriminar as idades das construções para cada unidade (lojas, apartamentos, casas, prédios), caso existam;

RESPOSTA:

Ver item 1.2 deste laudo.

12) Queira o Sr. Perito nos indicar qual a idade das construções. Por favor, discriminar as idades das construções para cada unidade (lojas, apartamentos, casas, prédios), caso existam;

RESPOSTA:

Idem anterior.

13) Queira o Sr. Perito nos indicar qual o estado de conservação das construções. Por favor, discriminar o estado de conservação das construções para cada unidade (lojas, apartamentos, casas, prédios), caso existam;

RESPOSTA:

Idem anteriores.

14) Queira o Sr. Perito nos indicar qual o estado das instalações elétricas e hidráulicas. Por favor, discriminar os estados das instalações para cada unidade (lojas, apartamentos, casas, prédios), caso existam;

RESPOSTA:

Aparentemente boas, mas antigas.

15) Existem manifestações patológicas como trincas, fissuras ou rachaduras nos imóveis? Por favor, discriminar as manifestações para cada unidade (lojas, apartamentos, casa, prédios), caso existam;

RESPOSTA:

Existem manifestações patológicas decorrentes da idade avançada do imóvel, mas, nada que altere a classificação utilizada no cálculo do fator de depreciação e na sua avaliação.

16) Existem manifestações patológicas referentes a infiltrações, como bolhas na pintura, estufamento de pisos ou revestimentos? Por favor, discriminar as manifestações para cada unidade (lojas, apartamentos, casas, prédios), caso existam;

RESPOSTA:
Idem anterior.

17) Existem ônus nas construções, como IPTU ou outras taxas e impostos?

RESPOSTA:
Resposta prejudicada, não faz parte do escopo desta perícia a investigação de possíveis débitos do imóvel.

18) As construções estão averbadas em matrícula?

RESPOSTA:
Sim, porém sem indicação das suas áreas.

19) Queira o Sr. Perito nos indicar se tais construções possuem projetos apresentados em prefeitura, e se estes encontram-se aprovados;

RESPOSTA:
Sim, o projeto está aprovado na Prefeitura Municipal, conforme consta do Anexo 06 deste laudo.

Quanto à avaliação:

20) Queira o Sr. Perito nos indicar 5 pesquisas de terrenos, com maior semelhança possível na localização, tamanho, zoneamento, uso, com o intuito de maior fundamentação no laudo;

RESPOSTA:

Não faz parte do escopo desta perícia, levando-se em consideração que a avaliação foi feita pelo método comparativo, ou seja, não foram pesquisados terrenos na região, mas sim, imóveis construídos.

21) Queira o Sr. Perito nos indicar 5 pesquisas de imóveis que contenham construções, com o intuito de fundamentarmos o uso do unitário de construção, com maior semelhança possível no padrão, idade aparente, uso e área;

RESPOSTA:

Ver Anexo 02 deste laudo.

22) Proceder a avaliação do imóvel, considerando o valor total, o valor das benfeitorias e o valor da área;

RESPOSTA:

Ver item 5 deste laudo.

23) Queira o Sr. Perito nos indicar qual a fonte de unitário de construção utilizada, fundamentando o seu uso;

RESPOSTA:

A avaliação foi feita pelo método comparativo, tendo sido utilizada a variável CUB depreciado, onde se adotou o padrão “Escritório padrão simples sem elevador +”, extraída da tabela de valores de venda do IBAPE.

24) Em complemento ao item anterior, queira o Sr. Perito nos indicar qual o BDI utilizado, fundamentando o seu uso;

RESPOSTA:

Não foi utilizado BDI, pois se trata de valores de venda e não custo de construção.

do.

25) Quanto à liquidez do imóvel, poderia destacar? Há muita oferta? E demanda? Como está o mercado?

RESPOSTA:

Ver análise feita ao final do item 1.3 deste laudo.

26) Especificar o laudo judicial quanto ao seu nível de precisão e fundamentação, bem como indicar qual metodologia foi adotada na elaboração do laudo.

RESPOSTA:

Ver itens 2, 3 e 5 deste laudo.

5.2. Quesitos do Réu:

Não foram apresentados.

6. CONCLUSÃO.

6.1. Valor do imóvel: (Vi)

Tendo em vista o critério técnico utilizado nesta avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para JUNHO/2023, é o seguinte:

Rua 29 de Agosto, n^{os} 15, 31, 37 e 45 (Matrícula n^o 3.596 – C.R.I. de Leme)

Vi = R\$ 4.800.000,00

“QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS”

6.2. Especificação da avaliação:

Conforme verificação realizada em Anexo 04 deste laudo, onde se aplicou o disposto no item 9.2da NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação I

Grau de Precisão I



7. ENCERRAMENTO.

Este laudo de avaliação é composto de dezesse-
te (17) laudas digitadas somente no anverso e seis (06) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição
deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!!!

Ribeirão Preto, 15 de junho de 2023.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Eng° Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE n° 348

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 01: Vista da fachada à partir da esquina da Rua 29 de Agosto com a Praça Manoel Leme.



FOTO 02: Vista frontal do imóvel pela Rua 29 de Agosto.



FOTO 03: Idem anterior.



FOTO 04: Corredor de acesso ao estacionamento pela Rua 29 de Agosto.



FOTO 05: Fachada do imóvel pela Praça Manoel Leme.



FOTO 06: Idem anterior.



FOTO 07: Fachada da loja de defensivos, na Praça Manoel Leme, nº 140.



FOTO 08: Vista interna da loja.



FOTO 09: Vista do depósito 01.



FOTO 10: Depósito 02.



FOTO 11: Escritório.



FOTO 12: WC.



FOTO 13: Copa.



FOTO 14: Fachada da loja de decorações.



FOTO 15: Interior da loja.



FOTO 16: Copa.



FOTO 17: WC.



FOTO 18: Fachada da loja de armarinhos.



FOTO 19: Interior da loja de armarinhos.



FOTO 20: Loja de roupas (Liz Store).



FOTO 21: Vista interna da loja.



FOTO 22: Estacionamento.



FOTO 23: Fundos do prédio.



FOTO 24: Vista da sala de tv do hotel no 1º pavimento.



FOTO 26: Refeitório.



FOTO 27: Cozinha.



FOTO 28: Vista de um dos dormitórios.



FOTO 29: Banheiro.



FOTO 30: Vista do banheiro coletivo no 2º pavimento do hotel.

*** ANEXO 02 ***

PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS COMERCIAIS



DADO:	1	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Praça Manoel Leme, ao lado da Lojas Cem		
BAIRRO:	Centro		
VALOR:	R\$ 1.100.000,00	DORM.	5
A.TERR.:	236,50 m ²	ESQUINA	não
A.CONS.:	473,00 m ²	REF./ARM.	
FONTE:	Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539		
DATA:	mar-23		IDADE
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:			



DADO:	2	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Rafael de Barros, nº 524		
BAIRRO:	Centro		
VALOR:	R\$ 1.200.000,00	DORM.	2
A.TERR.:	384,00 m ²	ESQUINA	não
A.CONS.:	379,50 m ²	REF./ARM.	
FONTE:	Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539		
DATA:	mar-23		IDADE
LATITUDE:	-22.184214°	LONG.:	-47.387708°
OBS.:	Tem mezanino		
CÓD.:			



DADO:	3	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Praça Manoel Leme, nº 304		
BAIRRO:	Centro		
VALOR:	R\$ 1.200.000,00	DORM.	
A.TERR.:	443,78 m ²	ESQUINA	não
A.CONS.:	343,00 m ²	REF./ARM.	
FONTE:	Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539		
DATA:	mar-23		IDADE
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:	2 salões alugados		
CÓD.:			



DADO:	4	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Av. Carlos Bonfanti, nº 800		
BAIRRO:	Centro		
VALOR:	R\$ 1.800.000,00	DORM.	4
A.TERR.:	540,00 m ²	ESQUINA	não
A.CONS.:	559,52 m ²	REF./ARM.	
FONTE:	Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539		
DATA:	mar-23		IDADE
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:			



DADO: 5 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Benedito Landgraf, nº 16
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 1.850.000,00 DORM.
 A.TERR.: 810,25 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 927,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 6 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Dr. Querubino Soeiro, nº 375
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 2.200.000,00 DORM.
 A.TERR.: 629,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 339,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 7 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Padre Julião, nº 714
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 4.000.000,00 DORM.
 A.TERR.: 3.000,00 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 1.500,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: -22.187201° LONG.: -47.388030°
 OBS.: antiga concessionária Volkswagen
 CÓD.:



DADO: 8 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Rafael de Barros, nº 172
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 5.000.000,00 DORM.
 A.TERR.: 485,00 m² ESQUINA
 A.CONS.: 902,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 9 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. 29 de Agosto, nº 70
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 7.500.000,00 DORM.
 A.TERR.: 1.574,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 1.574,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.: precisa de reforma
 CÓD.:



DADO: 10 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Joaquim de Góes, ao lado nº 256
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 1.980.000,00 DORM.
 A.TERR.: 484,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 463,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Bia Moraes Imóveis - (19) 3554-2630
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 11 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Joaquim Lopes Aguila, nº 760
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 3.000.000,00 DORM.
 A.TERR.: 700,00 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 1.133,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Bia Moraes Imóveis - (19) 3554-2630
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 12 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Querubino Soeiro, nº 365
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 1.300.000,00 DORM.
 A.TERR.: 621,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 527,00 m² REF./ARM.
 FONTE: RR Imobiliária - (19) 2133-3681
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 13 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. 29 de agosto, nº 1.293
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 1.000.000,00 DORM. 3
 A.TERR.: 477,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 275,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Remax Renova III - (19) 99749-1241
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 14 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Dr. Jambeiro Costa, nº 238
 BAIRRO: Jd. Amália
 VALOR: R\$ 1.600.000,00 DORM. 5
 A.TERR.: 400,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 244,76 m² REF./ARM.
 FONTE: Eduardo Imob. - (19) 99650-1629
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 15 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. 29 de Agosto, nº 866
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 2.000.000,00 DORM.
 A.TERR.: 412,00 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 407,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (16) 99743-1539
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:

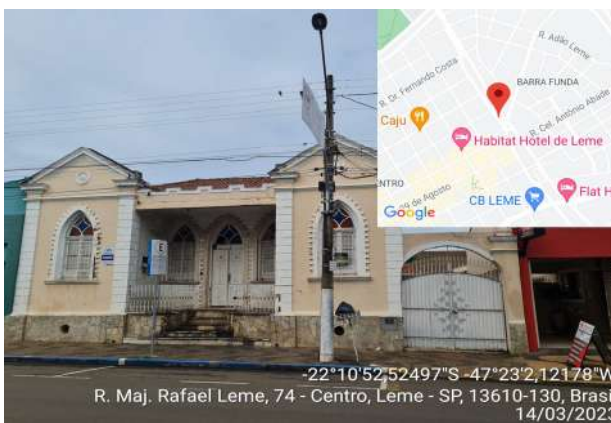


DADO: 16 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Major Rafael Leme, nº 96
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 650.000,00 DORM. 3
 A.TERR.: 278,15 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 182,91 m² REF./ARM.
 FONTE: Tatiana (prop.) - (19) 98138-6151
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:

-22°10'51,48272"S -47°23'2,8444"W
 R. Maj. Rafael Leme, 96 - Centro, Leme - SP, 13610-130, Brasil
 14/03/2023



DADO: 17 TRANS.: oferta
 LOCAL: R. Major Rafael Leme, esq. R. Rafael de Barros
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 2.400.000,00 DORM. 3
 A.TERR.: 572,00 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 522,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Elizabeth Piva Imóveis - (19) 99169-6517
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 18 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Major Rafael Leme, ao lado do nº 60
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 800.000,00 DORM.
 A.TERR.: 333,00 m² ESQUINA não
 A.CONS.: 124,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Sarah Gimenez (corretora) - (19) 99815-2534
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 19 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua João Arraes Seródio, esq Av. 7 de Setembro
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 2.950.000,00 DORM.
 A.TERR.: 1.164,00 m² ESQUINA sim
 A.CONS.: 1.050,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Sergio (corretor) - (19) 99784-0699
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 20 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Dr. Armando S.de Oliveira, frente nº 157
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 1.000.000,00 DORM.
 A.TERR.: 213,00 m² ESQUINA
 A.CONS.: 283,00 m² REF./ARM.
 FONTE: Bia Moraes Imóveis - (19) 3554-2630
 DATA: mar-23 IDADE
 LATITUDE: LONG.:
 OBS.:
 CÓD.:

Mapa sem título
Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- 188
- CBOR
- Dado



Google Earth

Image © 2023 Airbus

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WLMIE23700345188. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.03.18 e código Y7ZSVZHF.

Dado	Endereço	Área construída	Área de terreno	CUB depreciado	Dist. centro	* Elasticidade	Esquina	* V. U.	V.Uc/Desc
1	Praça Manoel Leme, lado da Lojas Cem	473,00	236,50	1.818,47	250	1	0	2.325,58	2.093,02
2	Rua Rafael de Barros, nº 524	379,50	384,00	1.295,47	280	1	0	3.162,06	2.845,85
3	Praça Manoel Leme, nº 304	343,00	443,78	1.471,82	300	1	0	3.498,54	3.148,69
4	Av. Carlos Bonfanti, nº 800	559,52	540,00	2.081,65	770	1	0	3.217,04	2.895,34
5	Av. Benedito Landgraf, nº 16	927,00	810,25	1.639,91	950	1	0	1.995,69	1.796,12
6	Rua Dr. Querubino Soeiro, nº 375	339,00	629,00	1.482,50	370	1	0	6.489,68	5.840,71
7	Rua Padre Julião, nº 714	1.500,00	3.000,00	1.326,51	480	1	1	2.666,67	2.400,00
8	Rua Rafael de Barros, nº 172	902,00	485,00	2.377,01	160	1	0	5.543,24	4.988,91
9	Av. 29 de Agosto, nº 70	1.574,00	1.574,00	1.557,45	100	1	0	4.764,93	4.288,44
10	Rua Joaquim de Góes, ao lado nº 256	463,00	484,00	1.295,47	50	1	0	4.276,46	3.848,81
11	Av. Joaquim Lopes Aguilã, nº 760	1.133,00	700,00	1.648,16	1.000	1	1	2.647,84	2.383,05
12	Rua Querubino Soeiro, nº 365	527,00	621,00	916,81	360	1	0	2.466,79	2.220,11
13	Av. 29 de agosto, nº 1.293	275,00	477,00	1.289,03	1.000	1	0	3.636,36	3.272,73
14	Av. Dr. Jambeiro Costa, nº 238	244,76	400,00	2.180,48	740	1	0	6.537,02	5.883,31
15	Av. 29 de Agosto, nº 866	407,00	412,00	1.320,25	540	1	1	4.914,00	4.422,60
16	Rua Major Rafael Leme, nº 96	182,91	278,15	1.043,25	400	1	0	3.553,66	3.198,29
17	R. Major Rafael Leme, esq. R. Rafael de Barros	522,00	572,00	1.668,49	320	1	1	4.597,70	4.137,93
18	Rua Major Rafael Leme, lado nº 60	124,00	333,00	1.043,25	360	1	0	6.451,61	5.806,45
19	Rua João Arraes Seródio, esq Av. 7 de Setem...	1.050,00	1.164,00	1.446,83	380	1	1	2.809,52	2.528,57
20	Rua Dr. Armando S.de Oliveira, frente nº 157	283,00	213,00	1.387,83	50	1	0	3.533,57	3.180,21

(*) Dados que fizeram parte do tratamento estatístico

ROSS & HEIDECK

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Custo de Construção

Tipo	Tipo/Padrão	C. Unitário
1	Sobrado padrão fino	
2	Sobrado padrão médio	
3	Residencial Popular	
4	Prédio hab. Com elevador	
5	Prédio hab. Sem elevador	
6	Galpões Indl. Convenc.	
7	Prédio Comercial s/elev.	
8	Prédio c/elevador fino	

Item	Tipo	Benefitória	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Quant.(m2)	Unitário (R\$)	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)
1	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	35	70	2,5	0,2	1,00	2.757,14	2.757,14	66,0%	1.818,47	1.818,47
2	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	40	70	3	0,2	1,00	2.309,10	2.309,10	56,1%	1.295,47	1.295,47
3	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	25	70	2	0,2	1,00	1.861,07	1.861,07	79,1%	1.471,82	1.471,82
4	86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	25	80	2	0,2	1,00	2.538,87	2.538,87	82,0%	2.081,65	2.081,65
5	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	30	70	2,5	0,2	1,00	2.309,10	2.309,10	71,0%	1.639,91	1.639,91
6	84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	20	60	2	0,2	1,00	1.838,09	1.838,09	80,7%	1.482,50	1.482,50
7	86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	50	80	3	0,2	1,00	2.538,87	2.538,87	52,2%	1.326,51	1.326,51
8	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	25	60	2	0,2	1,00	3.170,71	3.170,71	75,0%	2.377,01	2.377,01
9	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	40	60	3	0,2	1,00	3.170,71	3.170,71	49,1%	1.557,45	1.557,45
10	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	40	70	3	0,2	1,00	2.309,10	2.309,10	56,1%	1.295,47	1.295,47
11	86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	35	80	3	0,2	1,00	2.538,87	2.538,87	64,9%	1.648,16	1.648,16
12	83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	30	60	2,5	0,2	1,00	1.390,06	1.390,06	66,0%	916,81	916,81
13	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	40	70	3	0,2	1,00	2.297,62	2.297,62	56,1%	1.289,03	1.289,03
14	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	25	70	2	0,2	1,00	2.757,14	2.757,14	79,1%	2.180,48	2.180,48
15	84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	25	60	2,5	0,2	1,00	1.838,09	1.838,09	71,8%	1.320,25	1.320,25
16	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	50	70	3	0,2	1,00	2.297,62	2.297,62	45,4%	1.043,25	1.043,25
17	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	40	70	2,5	0,2	1,00	2.757,14	2.757,14	60,5%	1.668,49	1.668,49
18	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	50	70	3	0,2	1,00	2.297,62	2.297,62	45,4%	1.043,25	1.043,25
19	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	40	70	2	0,2	1,00	2.297,62	2.297,62	63,0%	1.446,83	1.446,83
20	85	GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	30	80	2,5	0,2	1,00	1.861,07	1.861,07	74,6%	1.387,83	1.387,83
av.	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	45	70	3	0,2	1,00	2.757,14	2.757,14	50,9%	1.403,97	1.403,97

Vida Total (anos)	
Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Construções em Fazendas	60
Garagens	60
Silos	75
Hotéis	50
Paíóis	67
Oficinas Mecânicas	60
Edifícios de Escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

VALOR R8N =	1.914,68
MÊS REFERÊNCIA:	abril-23

Revista Construção - Custos Unit. Básic. de Edific. (R\$/m²) - SP
 Unidade Autônoma = Residência / Pav. = 8 / Normal

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,060	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,120	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,132	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,180	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,492	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,660	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,672	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,786	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,900	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%
		25	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%
	APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		30	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		31	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
	72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%	
	73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%	
	74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%	
	75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%	
	76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%	
	77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%	
	78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%	
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -	0,240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	0,360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +	0,480	60	20,00%
82		GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0,492	60	20,00%	
83		GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0,726	60	20,00%	
84		GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0,960	60	20,00%	
85		GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0,972	80	20,00%	
86		GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1,326	80	20,00%	
87		GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1,680	80	20,00%	
88		GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2,400	80	20,00%	
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO -	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO +	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WLME23700345186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código Y7SVzhFL.

*** ANEXO 03 ***

TRATAMENTO DE DADOS

ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Tratamento de dados:

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo com a utilização da Estatística Inferencial no tratamento dos dados.

Basicamente a Inferência Estatística procura conhecer o mecanismo em que as características dos elementos comparativos se relacionam entre si e como cada uma contribui para a formação do valor de venda.

Em outras palavras, são testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, através de procedimentos estatísticos, de que forma características como áreas e localização (chamados de variáveis independentes), influenciam no valor unitário do imóvel (chamado de variável dependente).

Identificadas as variáveis que interferem de maneira significativa no valor dos imóveis e as formas pelas quais estas se relacionam, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando a identificação do modelo matemático que melhor explica a formação do valor de **imóvel comerciais** na região avalianda.

Obtido o aludido modelo matemático, basta a substituição das variáveis independentes pelos seus respectivos valores referentes ao imóvel em estudo, realizando-se os cálculos e encontrando assim, o seu mais provável valor de venda, ou seja, seu valor de mercado para venda à vista.

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor dos imóveis, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

Área construída
Área do terreno
CUB depreciado
Distância do centro
Esquina

Área construída é uma variável quantitativa, com crescimento negativo, variando de 124,00 m² a 1.574,00 m², de acordo com cada elemento pesquisado.

Área do terreno é outra variável quantitativa, com crescimento positivo, variando de 213,00 a 3.000,00 m², de acordo com cada elemento pesquisado.

CUB depreciado é uma variável “proxy” que relaciona custo de construção, idade aparente e estado de conservação, variando de 916,81 a 2.377,01 R\$/m², conforme consta da última folha do Anexo 02 deste laudo.

Distância do centro é uma variável quantitativa, com crescimento negativo, variando de 50 a 1.000 m, referindo-se à distância estimada entre o elemento comparativo e a região central da cidade, tendo como referência a Praça Rui Barbosa.

Esquina é uma variável dicotômica, com crescimento positivo, assumindo valor “0” (zero) para imóveis de meio de quadra ou “1” (um) para imóveis de esquina.

Elasticidade não pôde ser testada, tendo em vista que a grande maioria dos elementos comparativos se refere a residências em oferta.

Em função disso foi aplicado um desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

Referido desconto de 10% é baseado no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, vigente desde 2011, a saber:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Realizados os testes estatísticos obteve-se uma equação de regressão que apresentou as seguintes características:

Coeficiente de correlação = 0,8460

Coeficiente de determinação = 0,7158

Isso significa que a equação apresentada explica 71,58% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2.

Também não foi detectada a presença de “outliers”.

RESUMO GERAL:

1) **Data de referência:**

- terça-feira, 06 de junho de 2023

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	18

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa		Sim
Área de terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
CUB depreciado	Numérica	Proxy		Sim
Dist. centro	Numérica	Quantitativa		Sim
Elasticidade	Numérica	Dicotomica		Não
Esquina	Numérica	Dicotomica		Sim
V. U.	Numérica	Dependente		Não
V.Uc/Desc	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área construída	124,00	1.574,00	1.450,00	649,27
Área de terreno	213,00	3.000,00	2.787,00	713,86
CUB depreciado	916,81	2.377,01	1.460,20	1.542,49
Dist. centro	50,00	1.000,00	950,00	449,44
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,22
V.Uc/Desc	1.796,12	5.883,31	4.087,20	3.452,23

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8460987 / 0,8386434
Coefficiente de determinação:	0,7158831
Fisher - Snedecor:	6,05
Significância do modelo (%):	0,51

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	88%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,507	5	0,301	6,047
Não Explicada	0,598	12	0,050	
Total	2,106	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(V.Uc/Desc) = +12,0907519 - 0,652350442 * \ln(\text{Área construída}) - 265,1791049 / \text{Área de terreno} + 0,0005813454708 * \text{CUB depreciado} - 0,0006964273332 * \text{Dist. centro} + 0,2541623133 * \text{Esquina}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$V.Uc/Desc = +169549,3406 * e^{(-0,652350442 * \ln(\text{Área construída}) - 265,1791049 / \text{Área de terreno})} * e^{(+0,0005813454708 * \text{CUB depreciado})} * e^{(-0,0006964273332 * \text{Dist. centro})} * e^{(+0,2541623133 * \text{Esquina})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$V.Uc/Desc = +178216,0583 * e^{(-0,652350442 * \ln(\text{Área construída}) - 265,1791049 / \text{Área de terreno})} * e^{(+0,0005813454708 * \text{CUB depreciado})} * e^{(-0,0006964273332 * \text{Dist. centro})} * e^{(+0,2541623133 * \text{Esquina})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$V.Uc/Desc = +182714,1569 * e^{(-0,652350442 * \ln(\text{Área construída}) - 265,1791049 / \text{Área de terreno})} * e^{(+0,0005813454708 * \text{CUB depreciado})} * e^{(-0,0006964273332 * \text{Dist. centro})} * e^{(+0,2541623133 * \text{Esquina})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	ln(x)	-4,92	0,04
Área de terreno	1/x	-3,33	0,60
CUB depreciado	x	3,60	0,36
Dist. centro	x	-3,51	0,43
Esquina	x	1,82	9,45
V.Uc/Desc	ln(y)	13,27	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área construída	x1	0,00	-0,71	0,23	0,04	0,31	-0,45
Área de terreno	x2	-0,71	0,00	0,03	-0,29	-0,30	0,16
CUB depreciado	x3	0,23	0,03	0,00	0,15	-0,07	0,20
Dist. centro	x4	0,04	-0,29	0,15	0,00	0,24	-0,27
Esquina	x5	0,31	-0,30	-0,07	0,24	0,00	-0,03
V.Uc/Desc	y	-0,45	0,16	0,20	-0,27	-0,03	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área construída	x1	0,00	0,88	0,77	0,73	0,51	0,82
Área de terreno	x2	0,88	0,00	0,68	0,71	0,35	0,69
CUB depreciado	x3	0,77	0,68	0,00	0,67	0,46	0,72
Dist. centro	x4	0,73	0,71	0,67	0,00	0,49	0,71
Esquina	x5	0,51	0,35	0,46	0,49	0,00	0,46
V.Uc/Desc	y	0,82	0,69	0,72	0,71	0,46	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,65	7,83	-0,19	-2,4624%	-0,843285	0,18186600
2	7,95	8,08	-0,13	-1,6403%	-0,584323	0,00781300
3	8,05	8,33	-0,28	-3,4381%	-1,240280	0,04061600
4	7,97	8,15	-0,18	-2,1987%	-0,784934	0,04306100
5	7,49	7,60	-0,11	-1,4014%	-0,470311	0,03021500
7	7,78	7,92	-0,14	-1,7909%	-0,624292	0,05623300
8	8,51	8,38	0,14	1,6388%	0,624964	0,09400100
9	8,36	7,96	0,41	4,8761%	1,826534	0,49204900
10	8,26	8,26	0,00	-0,0204%	-0,007554	0,00000300
11	7,78	7,64	0,14	1,7498%	0,609394	0,09318500
12	7,71	7,86	-0,15	-1,9763%	-0,682010	0,03826000
13	8,09	7,92	0,17	2,0970%	0,760117	0,08743700
14	8,68	8,59	0,09	1,0130%	0,393790	0,03866800
15	8,39	8,17	0,22	2,6399%	0,992533	0,11222600
17	8,33	8,55	-0,22	-2,6211%	-0,977634	0,18955200
18	8,67	8,51	0,16	1,8582%	0,721277	0,10394000
19	7,84	7,90	-0,07	-0,8409%	-0,295083	0,00462100
20	8,06	7,93	0,13	1,6088%	0,581096	0,10716200

Formação de valores:

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 1.685,41 m²
- Área do terreno = 1.069,50 m²
- CUB = 1.403,97 R\$/m²
- Dist. Centro = 100 metros
- Esquina = 1 (esquina)

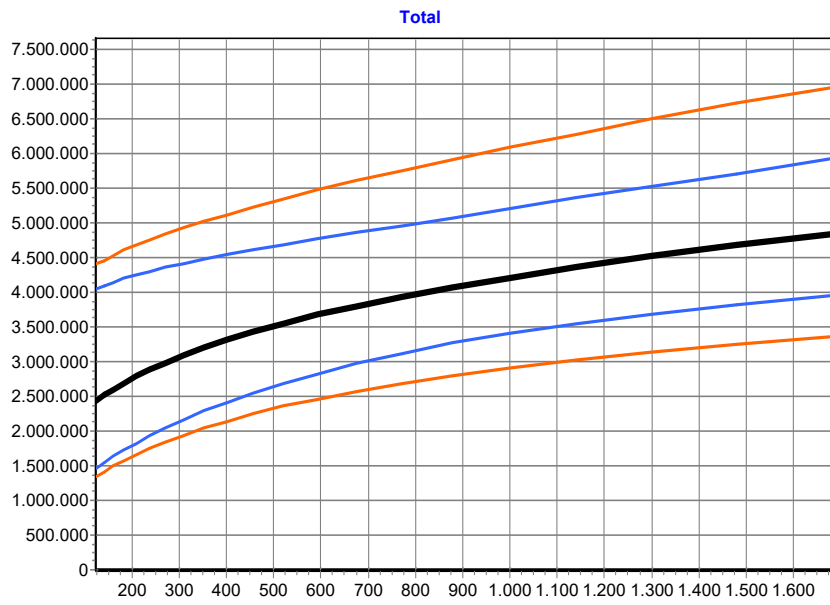
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (18,89%) = 2.292,81 R\$/m²
- Médio = 2.826,67 R\$/m²
- Máximo (23,28%) = 3.484,82 R\$/m²

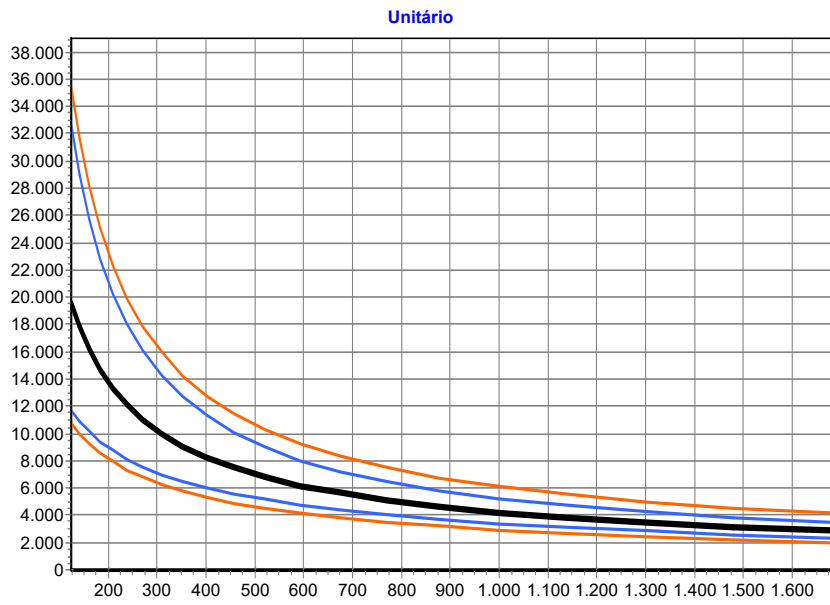
T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área c...	649,2656	-5,14	-0,735704	ln(x)	-13,78%
	Área d...	713,8628	-3,62	-305,676607	1/x	12,78%
	CUB d...	1.542,4939	3,62	0,940330	ln(x)	8,88%
	Dist. ce...	449,4444	-3,69	-0,267235	ln(x)	-5,00%
	Esquina	0,0000	1,69	0,235435	x	26,55%
	V.Uc/D...	3.046,4805	4,79	7,943409	ln(y)	

Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)	
1		124,00	19.560,34	11.716,51	32.655,39	10.792,67	35.450,62
2		141,28	17.770,04	10.894,22	28.985,50	10.001,88	31.571,50
3		160,97	16.143,60	10.127,40	25.733,74	9.264,90	28.129,36
4		183,41	14.666,02	9.412,14	22.852,63	8.578,00	25.074,86
5		208,97	13.323,68	8.744,80	20.300,13	7.937,68	22.364,27
6		238,09	12.104,20	8.121,94	18.039,00	7.340,70	19.958,82
7		271,27	10.996,34	7.540,37	16.036,29	6.784,04	17.824,12
8		309,08	9.989,88	6.997,05	14.262,81	6.264,89	15.929,67
9		352,16	9.075,53	6.489,15	12.692,77	5.780,67	14.248,41
10		401,24	8.244,87	6.013,97	11.303,34	5.328,97	12.756,31
11		457,16	7.490,24	5.568,98	10.074,33	4.907,58	11.432,07
12		520,87	6.804,68	5.151,77	8.987,92	4.514,47	10.256,73
13		593,46	6.181,87	4.760,08	8.028,34	4.147,78	9.213,48
14		676,17	5.616,06	4.391,77	7.181,65	3.805,83	8.287,33
15		770,41	5.102,04	4.044,90	6.435,47	3.487,07	7.464,95
16		877,78	4.635,06	3.717,71	5.778,77	3.190,13	6.734,47
17		1.000,11	4.210,83	3.408,76	5.201,63	2.913,76	6.085,30
18		1.139,50	3.825,42	3.116,92	4.694,97	2.656,84	5.508,00
19		1.298,31	3.475,29	2.841,52	4.250,42	2.418,37	4.994,14
20		1.479,25	3.157,21	2.582,28	3.860,15	2.197,42	4.536,23
21		1.685,41	2.868,24	2.339,24	3.516,86	1.993,12	4.127,60

Projeção para Total



Projeção para Unitário



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	2.093,02	2.212,75	-119,73	-5,72%	-0,14	-0,25
2	2.845,85	3.014,90	-169,05	-5,94%	-0,20	-0,26
3	3.148,69	4.001,90	-853,21	-27,10%	-0,99	-1,08
4	2.895,34	3.399,29	-503,95	-17,41%	-0,59	-0,72
5	1.796,12	2.139,36	-343,25	-19,11%	-0,40	-0,79
7	2.400,00	2.460,20	-60,20	-2,51%	-0,07	-0,11
8	4.988,91	3.867,84	1.121,07	22,47%	1,30	1,14
9	4.288,44	3.025,81	1.262,63	29,44%	1,47	1,57
10	3.848,81	4.865,20	-1.016,39	-26,41%	-1,18	-1,05
11	2.383,05	2.181,26	201,80	8,47%	0,23	0,40
12	2.220,11	2.167,43	52,68	2,37%	0,06	0,11
13	3.272,73	3.160,91	111,82	3,42%	0,13	0,16
14	5.883,31	5.408,43	474,89	8,07%	0,55	0,38
15	4.422,60	3.267,21	1.155,40	26,12%	1,34	1,36
17	4.137,93	4.798,70	-660,77	-15,97%	-0,77	-0,67
18	5.806,45	4.635,84	1.170,61	20,16%	1,36	1,01
19	2.528,57	3.145,61	-617,03	-24,40%	-0,72	-0,98
20	3.180,21	3.338,43	-158,22	-4,98%	-0,18	-0,22

Gráfico de Valores Estimados x Observados

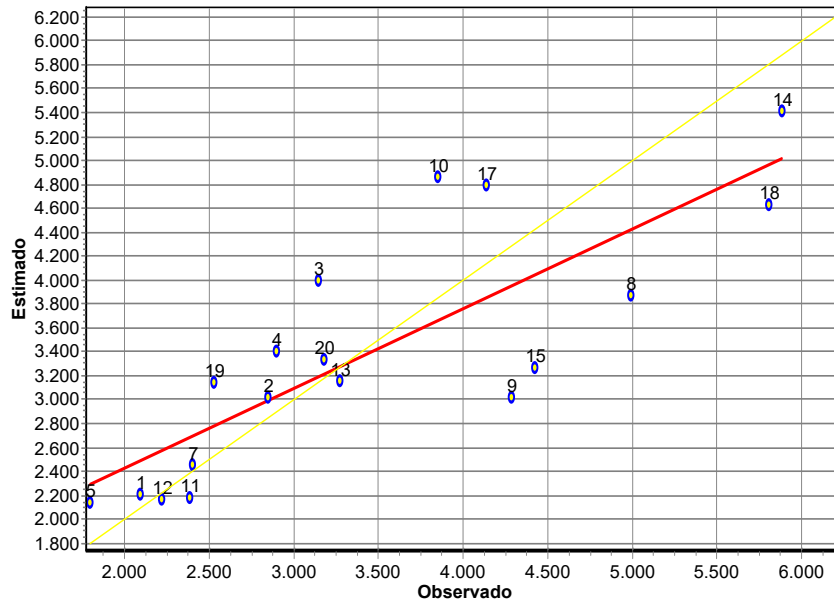


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

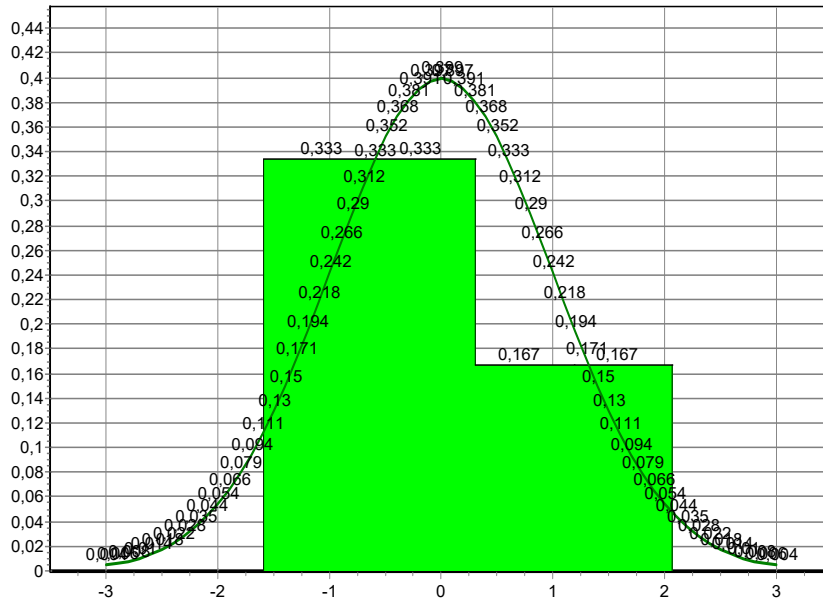
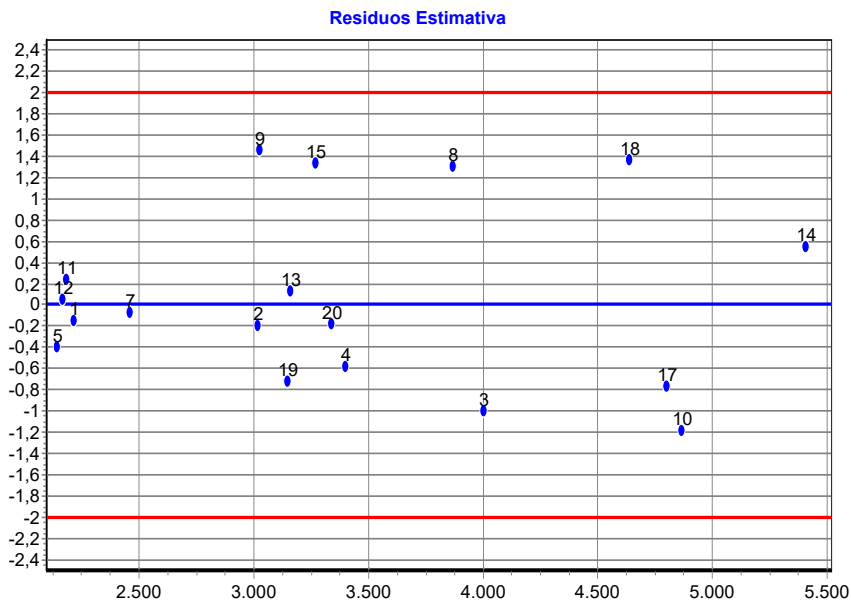


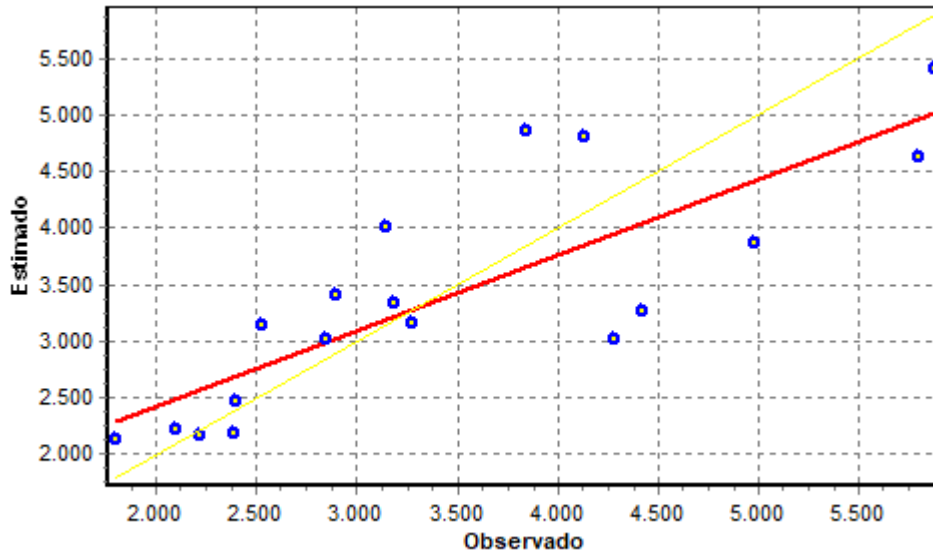
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



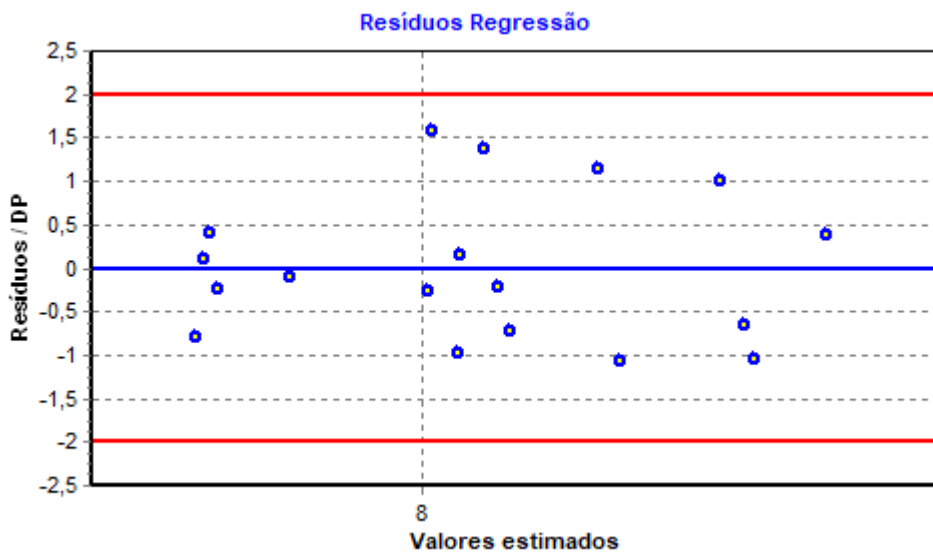
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



*** ANEXO 04 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

A NBR 14.653-2 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, a Tabela 1 do item 9.2.1 da norma, informa as características necessárias para enquadramento em cada um dos três graus, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do seu limite superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável;	Admitida, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do seu limite superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo;
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

De acordo com o item 9.2.1.6, o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos, sendo que o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2 (abaixo):

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III, com os demais no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 6 itens citados, conforme mostrado na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	I	1
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Extrapolação	II	2
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo – F Snedecor	III	3
Total de pontos			15

Portanto, apesar de ter atingido 15 pontos exigidos para o enquadramento no grau II, não foi atendido ao item obrigatório 2, sendo assim, este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação I

2. GRAU DE PRECISÃO.

Consta do item 9.2.3, Tabela 5 da NBR 14.653-2, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 03 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por inferência estatística, foram os seguintes:

Valor calculado...: 2.826,67 R\$/m²

Valor mínimo.....: 2.292,81 R\$/m² (18,89% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 3.484,82 R\$/m² (23,28% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 42,17% (18,89% + 23,28%), este trabalho pode ser classificado como tendo: **Grau de Precisão I**

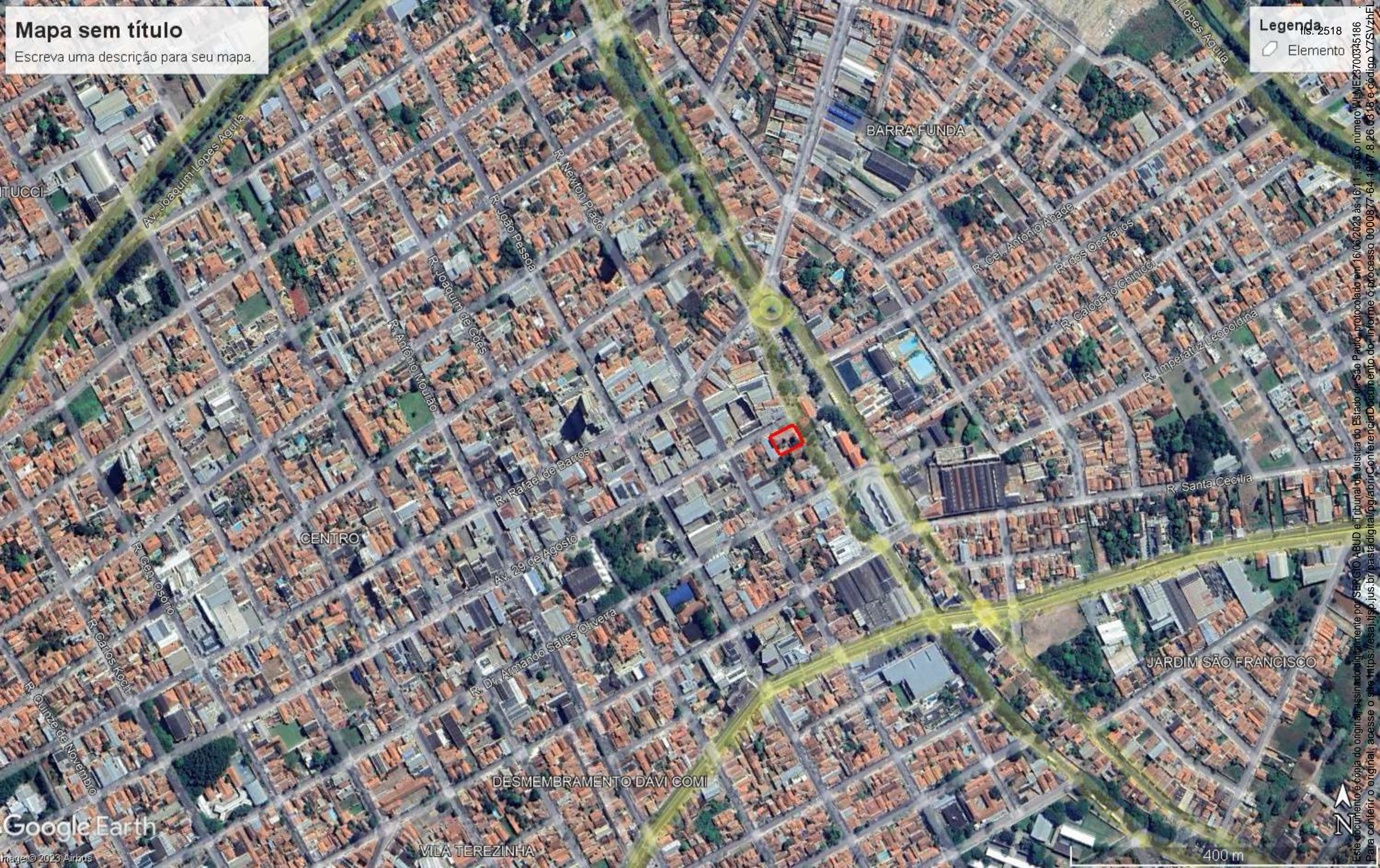
*** ANEXO 05 ***

IMAGEM DE SATÉLITE

COM DESTAQUE PARA O IMÓVEL AVALIANDO

Mapa sem título
Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda
Elemento



Google Earth

Image © 2023 Airbus

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WJME23700345186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.199.8.26.03/18 e código Y7SVZhf

Mapa sem título
Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda
15.2519
Elemento



Av. 29 de Agosto

Praça Manoel Leme

R. João Araes Serôdio

Google Earth

Imagem © 2023 Airbus

60 m



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WLME23700345186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código Y7SVZHF

*** ANEXO 06 ***

PLANTA BAIXA DO IMÓVEL AVALIANDO

PROJETO DE DEMOLIÇÃO

FOLHA 1/2

A.R.T.

28027230191347455

OBRA - PROJETO DE DEMOLIÇÃO COMERCIAL

LOCAL - Avenida 29 de Agosto, nºs 15, 31, 37 e 45, esquina com a Praça Manoel Leme Leme/SP

PROPRIETÁRIO/Resp. pelo uso: COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE LEME

CNPJ: 51.414.134/0001-90

ESCALA - INDICADAS

C.M. -10 1450 0200-00

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO/Resp. pelo uso

**CARLOS ALBERTO SIMARELLI
(CPF - 002.235.298-85)**

**COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE LEME
(CNPJ - 51.414.134/0001-90)**

	ÁREAS
TERRENO	1.099,50m ²
CONSTRUÇÃO TÉRREA	849,1595m ²
CONSTRUÇÃO 1º PAVIMENTO	544,0355m ²
CONSTRUÇÃO 2º PAVIMENTO	431,6055m ²
CONSTRUÇÃO TOTAL	1.824,80m ²
CONSTRUÇÃO Á DEMOLIR	139,39m ²
CONSTR. TOTAL - Á DEMOLIR=	1.685,41m ²
ÁREA LIVRE	250,34m ²
T. OCUPAÇÃO	77,23%

RESPONSÁVEL TÉCNICO

**RAFAEL SANTOS ZANON
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP: 5069927908**

APROVAÇÃO

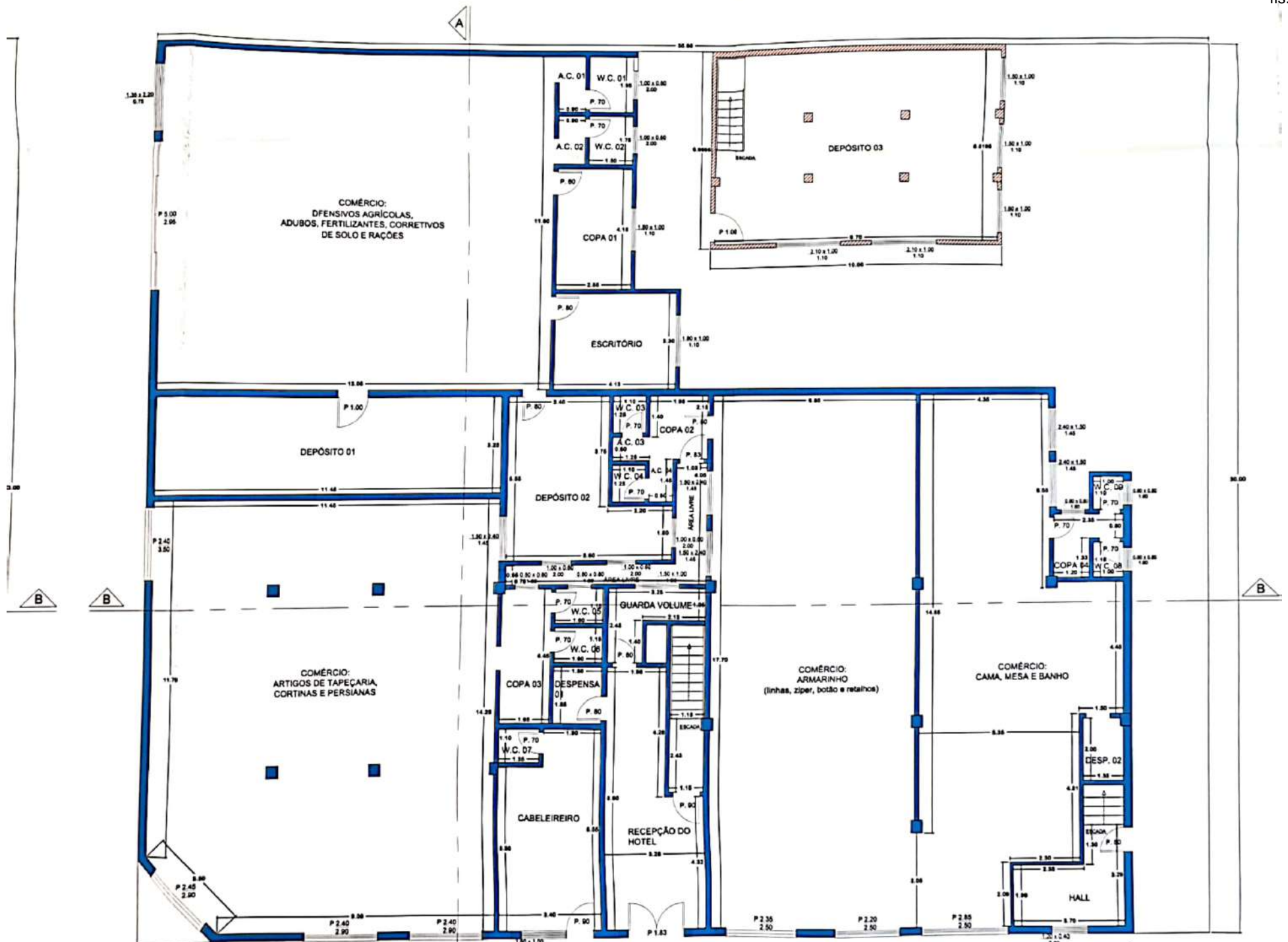
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

APROVADO
18/11/17

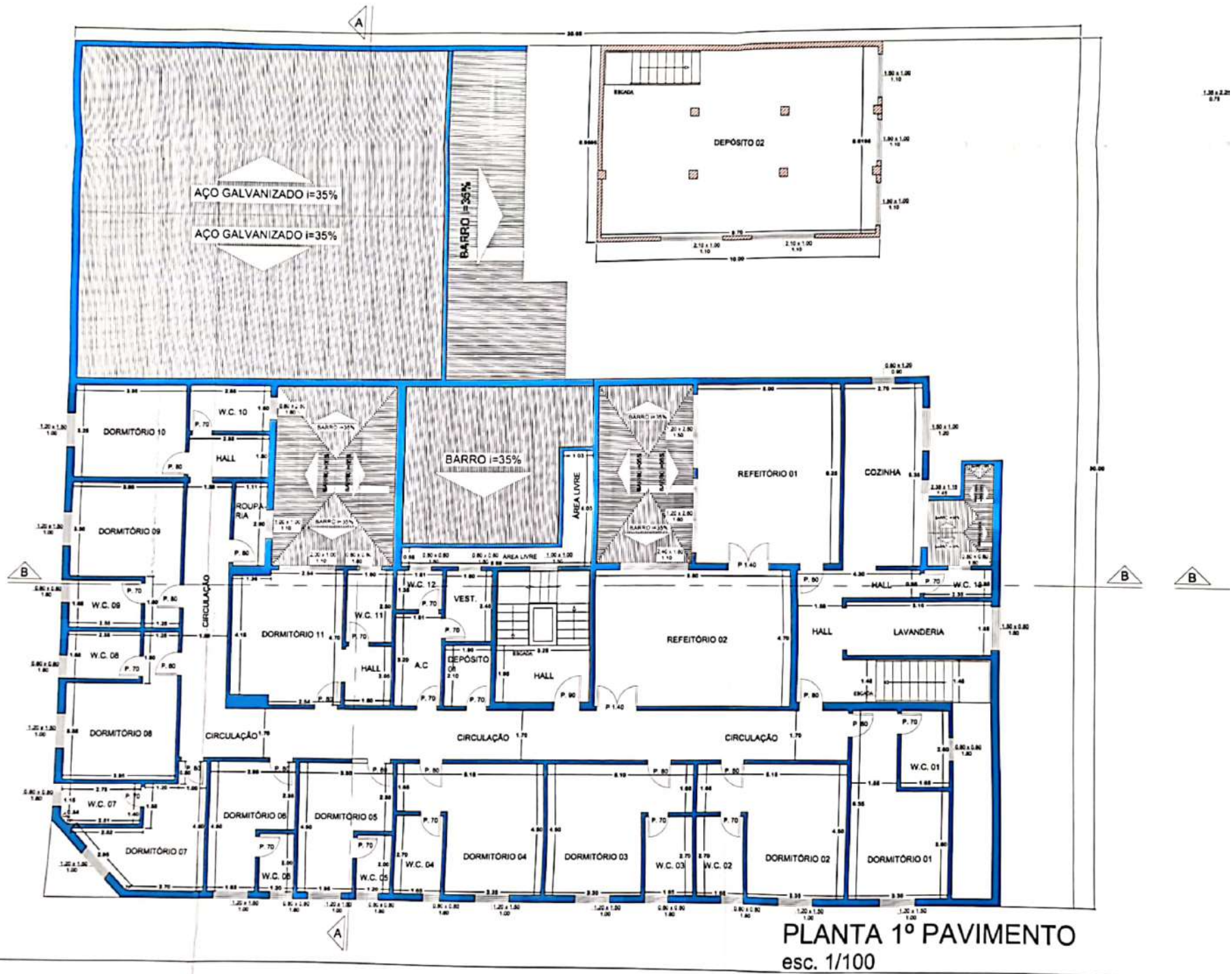
Secretaria

**Elisa Leme de Arruda
Arquiteta e Urbanista
CAU/SP: A61511-0**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 11:23:00, com o código de verificação Y7SVzhFL. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código Y7SVzhFL.



PLANTA TÉRREA
esc. 1/100





PLANTA 2º PAVIMENTO
esc. 1/100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, digitalizado pelo Centro de Documentação e Informação do Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.03.18 e código Y7SVZHL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 02
(Matrícula n° 6.437 - C.R.I. de Leme)

RUA VICENTE CROCCI, N° 31 (A/B)

ESQUINA COM RUA ANTÔNIO PORTO

JARDIM DAS PALMEIRAS

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. Objetivo
- 1.2. Descrição do imóvel
- 1.3. Informações complementares

2. METODOLOGIAS

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 3.1. Valor do terreno
- 3.2. Valor das construções
- 3.3. Fator de comercialização
- 3.4. Valor total do imóvel

4. RESPOSTA AOS QUESITOS

- 4.1. Quesitos da Autora
- 4.2. Quesitos do Réu

5. CONCLUSÃO

- 5.1. Valor do imóvel
- 5.2. Especificação da avaliação

6. ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, INCLUSIVE IMAGEM DE SATELITE.

ANEXO 02: PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS E TRATAMENTO DE DADOS POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

ANEXO 03: PLANILHA DE AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.

ANEXO 04: PESQUISA DE VALORES DE PRÉDIOS COMERCIAIS E CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.

ANEXO 05: ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO.

ANEXO 06: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

ANEXO 07: PLANTA BAIXA DO IMÓVEL.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivo:

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado de um imóvel urbano, objeto de penhora nos presentes autos.

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A vistoria ao imóvel avaliando ocorreu em 14/03/2023, na presença do Eng^o Gustavo Issao Kawaguti, assistente técnico da Autora e do Sr. Carlos, funcionário da Cooperativa, por parte do Réu, ocasião em que foi possível extrair as fotografias do Anexo 01 deste laudo.

Não consta da certidão de matrícula do imóvel, as áreas construídas, desta forma serão utilizadas, para fins de avaliação, as áreas constantes do projeto apresentado (Anexo 07 deste laudo) adicionando as áreas medidas no local.

1.2. Descrição do imóvel:

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em dois galpões e seu respectivo terreno, situado à Rua Vicente Crocci, esquina com Rua Antônio Porto, Jardim das Palmeiras, no município de Leme/SP, registrado no C.R.I. de Leme com a matrícula nº 6.437.

Possui área de terreno de 10.464,65 m² e área total construída medida no local de 1.395,70 m² (área não averbada na certidão de matrícula do imóvel).

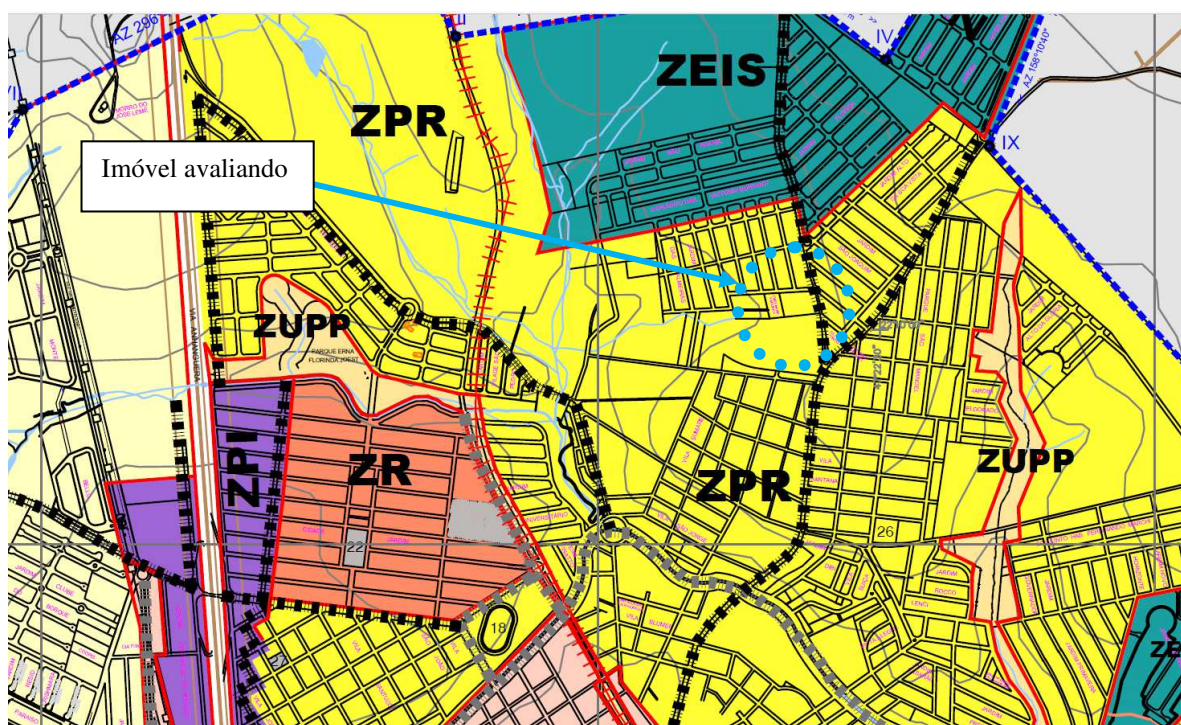
Situa-se na quadra delimitada ainda pelas Ruas Santo Antônio e Nicola Frugis.



Será feita a seguir a descrição detalhada do terreno e a descrição básica das construções existentes no imóvel.

Do terreno:

O terreno tem frente para a Rua Vicente Crocci, esquina com a Rua Antônio Rosa, e está localizado na ZPR (Zona Predominantemente Residencial, conforme Anexo 01 do Plano Diretor do Município, conforme mostrado abaixo:



Possui formato geométrico irregular, topografia plana e tem solo firme e seco.

De acordo com certidão de matrícula do imóvel (fls. 2.089/2098 dos autos), suas dimensões e área são as seguintes:

Testada/Confrontação	Dimensões (m)
Frente para Rua Vicente Crocci (3 trechos)	14,14 + 104,00 + 14,14 m
Lateral direita	77,00 m
Lateral esquerda	80,50 m
Fundos	119,00 m
Área Total	10.464,65m²

b) **Das edificações:**

b1) **Barracão 31-B:** (Fotos 04 a 07)

Acomodações: barracão e escritório.

Área construída: barracão..: 707,00 m² (14,00 x 50,50 m – extraída do projeto)
escritório: 16,84 m² (3,76 x 4,48 m – área medida no local)

Total.....: 723,84 m²

Padrão Construtivo: Galpão Simples

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: regular (3,0 - Ross-Heideck)

Características Construtivas:

Fachada: chapisco.

Fechamento: tijolos cerâmicos chapiscados.

Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira.

Pisos: de concreto e terra batida.

Forro: não possui.

Pintura: não possui.

Barra impermeável.: não possui.

b2) **Barracão 31-A**: (Fotos 10 a 13)

Acomodações: barracão e escritório.

Área construída: barracão...: 500,18 m² (12,35 x 40,50 m – extraída do projeto)
escritório: 13,65 m² (3,25 x 4,20 m – medida no local)
anexo.....: 158,03 m² (6,45 x 24,50 m – medida no local)

Total.....: 671,86 m²

Padrão Construtivo: p/galpão -> Galpão Simples
p/ cobertura -> Cobertura Médio

Idade Aparente: p/galpão -> 30 anos
p/ cobertura -> 04 anos

Estado de Conservação: p/ galpão -> regular (3,0 - Ross-Heideck)
p/ cobertura -> bom (1,5 - Ross-Heideck)

Características Construtivas:

Fachada: pintura látex.

Fechamento: tijolos cerâmicos revestidos com chapisco internamente.

Cobertura: telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.

Pisos: de concreto e terra batida.

Forro: laje no escritório.

Pintura: não possui.

Barra Impermeab.: não possui.

Pé direito: 4,50 m.

Demais construções: (Fotos 07 e 09).

Há ainda outras construções que não agregam valor ao imóvel, devido ao seu padrão construtivo simples.

1.3. Informações Complementares:

Localização:

O imóvel avaliando tem frente para a Rua Vicente Crocci, Jardim das Palmeiras na cidade de Leme/SP.

Melhoramentos Urbanos:

É servido por toda a infra-estrutura urbana tais como, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação, guias e sarjetas.

Distância e Acesso ao Centro:

Dista cerca de 2.200 m da região central da cidade, tendo como referência a Praça Rui Barbosa, cujo o acesso é feito pela Rua Antônio Porto, Avenida Sete de Setembro, Rua Rafael de Barros e Rua João Pessoa.

Vizinhança:

A vizinhança do imóvel é constituída principalmente por estabelecimentos comerciais tais como galpões comerciais, supermercados, lojas de diversos segmentos e residências unifamiliares.

Mercado Imobiliário:

O mercado imobiliário da região apresenta uma quantidade razoável de terrenos comerciais em oferta na cidade.

No entanto, são poucos os terrenos de grande porte disponíveis para venda na região, fato que pode ser atrativo ao imóvel.

Por outro lado, as construções existentes no imóvel com grandes dimensões fazem com que o mesmo possua um alto valor de mercado, dificultando sua alienação.

Sendo assim, estima-se prazo para alienação entre 12 e 24 meses, com liquidez baixa.

2. METODOLOGIA.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Para a determinação deste capital investido, será utilizado o **Método Evolutivo**, que consiste na determinação de valor do bem, através do somatório dos valores de seus componentes (terreno + construções + benfeitorias), aplicando-se posteriormente o fator de comercialização, calculado no Anexo 04 deste laudo.

Na avaliação do terreno, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com a aplicação da **Estatística Inferencial** no tratamento dos elementos comparativos obtidos na pesquisa de valores realizada na região, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo.

Quanto ao custo de reedição da construção, será apurado pelo **Método da Quantificação de Custos**, através da utilização de custos unitários extraídos de publicações especializadas, aplicando-se posteriormente a depreciação compatível com sua idade aparente e estado de conservação.

Também foi feita uma pesquisa de valores de prédios comerciais que serviu para o cálculo do fator de comercialização na região (Anexo 04 deste laudo).

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

3.1. Valor do terreno: (Vt)

3.1.1. Resultado da regressão:

Realizados os diversos testes estatísticos através de programa de computador (SISDEA), conforme apresentado em Anexo 03 deste laudo, constatou-se que as variáveis que mais contribuem para a formação do valor do terreno, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, são:

Variável dependente: Valor unitário (V.U.).

Variáveis independentes:

Área (variando de 650,00 m² a 17.434,10 m², em ordem crescente de valor)

Distância do centro (variando de 150 m a 2.200 m, em ordem decrescente de valor)

As características do terreno são as seguintes:

Área: 10.464,65 m²

Distância do centro: 2.200 m

A aplicação da Inferência Estatística (anexo 03 deste laudo) sobre o campo amostral (elementos comparativos do anexo 02), revelou que o modelo matemático que melhor explica a formação do valor é a seguinte equação:

$$\ln (\mathbf{V.Uc/Desc.}) = +10,46314755 -3,473441904\text{E-}05 * \mathbf{Área} -0,5575767489 * \ln (\mathbf{Dist. Centro})$$

Substituindo os valores das variáveis em questão, é possível calcular o valor unitário médio do imóvel, ou seja:

$$\ln (\mathbf{V.Uc/Desc.}) = +10,46314755 -3,473441904\text{E-}05 * \mathbf{10.464,65} -0,5575767489 * \ln (\mathbf{2.200})$$

$$\mathbf{V.U. = 304,65 R\$/m^2}$$

3.1.2. Cálculo do valor do terreno:

O valor de mercado do terreno será o produto da sua área (At), pelo valor unitário citado no item anterior (V.U.), ou seja:

ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. MÉDIO (R\$/m ²)	VALOR MÉDIO (R\$) (*)
10.464,65	304,65	3.188.000,00

3.2. Valor das construções:

3.2.1. Custos unitários das construções:

As construções serão avaliadas pelo Método da Quantificação de Custos, com base na aplicação de custo unitário de construção de tipologia semelhante à existente.

No caso em pauta, os custos unitários das construções serão extraídos da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicada pelo IBAPE.

A discriminação completa dos custos unitários estimados consta da tabela do Anexo 03 deste laudo.

3.2.2. Depreciação:

O critério adotado na depreciação das edificações e benfeitorias é o Método de Ross-Heideck, baseado na fórmula abaixo:

$Fd = R + K \times (1 - R)$, sendo:

Fd : fator de depreciação;

R : coeficiente residual;

K : índice de depreciação (tabela de Ross-Heideck).

O cálculo da depreciação das edificações consta da planilha do Anexo 03 deste laudo.

3.2.3. Valor das construções/benfeitorias:

Conforme cálculos desenvolvidos na planilha do Anexo 03 deste laudo, o valor de cada uma das edificações existentes no local, bem como o valor total apurado foi de:

Barracão 31B (da direita)	R\$ 613.266,00
Barracão 31A (da esquerda)	R\$ 435.337,00
Cobertura - Barracão 31A	R\$ 72.133,00
Total (arredondado)	R\$ 1.120.736,00

3.3. Fator de comercialização:

De acordo com pesquisa de valores de prédios/galpões comerciais e cálculos desenvolvidos no Anexo 04 deste laudo, o fator de comercialização atual na região é de:

$$\mathbf{Fc = 0,86}$$

3.4. Valor total do imóvel: (Vi)

O valor total do imóvel será a aplicação do fator de comercialização à somatória dos valores apurados para terreno, construções e benfeitorias, a saber:

TERRENO	CONSTRUÇÃO	FC	VALOR MÉDIO DO IMÓVEL (R\$) *
VALOR MÉDIO (R\$)	VALOR (R\$)		
3.188.000,00	1.120.736,00	0,86	3.700.000,00

(*). Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS.

4.1. Quesitos da Autora: (fls. 2321/2326)

1) Diante da importância de se identificar o imóvel em juízo, bem como suas delimitações e características construtivas de forma precisa, queira o Sr. Perito identificar o imóvel, sua dimensão e localização, assim como apresentar seu croqui, de modo que seja possível verificar tais itens citados;

RESPOSTA:

Ver itens 1.2 e 1.3 deste laudo.

2) Queira o Sr. Perito nos fornecer planta de quadra e lote da prefeitura e/ou órgão oficial o qual seja possível vincular o imóvel descrito na matrícula 6.437;

RESPOSTA:

Conforme consta do espelho do cadastro municipal, em Anexo 05 deste laudo, não consta número de lote e quadra do imóvel avaliando. Foi feita uma consulta junto à Prefeitura, na qual foi possível constatar que o imóvel está situado numa gleba particular que não faz parte do Loteamento Jardim das Palmeiras.

3) As descrições iniciais da matrícula 6.437 indicam que o imóvel faz esquina com as Ruas Antônio Rosa e Rua Vicente Crocci. Porém, conforme imagem abaixo, pode-se notar que os imóveis que fazem esquina com estas ruas mencionadas são residências de menor proporção de terreno, como indicado na matrícula.

Diante do exposto, assim como informação adicional ao item anterior deste quesito, queira o Sr. Perito nos indicar o croqui do imóvel em juízo, se possível com documentos oficiais que comprovem a vinculação do imóvel avaliando à matrícula 6.437.

RESPOSTA:

Ver croqui do imóvel em Anexo 7 deste laudo.

4) Ainda nas descrições iniciais da matrícula 6.437, há a indicação de que o imóvel confronta com a Estrada Municipal. Porém, conforme imagem do quesito anterior (3), o imóvel faz divisa com a Rua Antônio Porto (CEP: 13615-490). Diante do exposto, queira o Sr. Perito fornecer documento oficial e/ou lei municipal que comprove a alteração da nomenclatura deste logradouro;

RESPOSTA:

O imóvel está devidamente identificado, sendo que este tipo de pesquisa não faz parte do escopo deste trabalho.

5) Queira o Sr. Perito nos descrever o entorno em que se encontra o imóvel avaliando, citando as infraestruturas, serviços e comércios oferecidos na região;

RESPOSTA:

Ver item 1 deste laudo.

6) Queira o Sr. Perito analisar aspectos gerais da região, assim como realizar análises econômicas, políticas e sociais relevantes para o mercado;

RESPOSTA:

Idem anterior.

7) Informar qual a área aferida do terreno e qual a área registrada. Qual delas foi adotada na perícia? Por quê?

RESPOSTA:

Foi utilizada a área constante da certidão de matrícula do imóvel (fls. 2089/2098 dos autos), a qual confere com a certidão de valor venal do imóvel (Ver anexo 05 deste laudo), que é de 10.464,65 m², também aferida na imagem de satélite do Google Earth.

8) Existe área de preservação permanente (APP) no imóvel? Se sim, a quantos m² corresponde?

RESPOSTA:

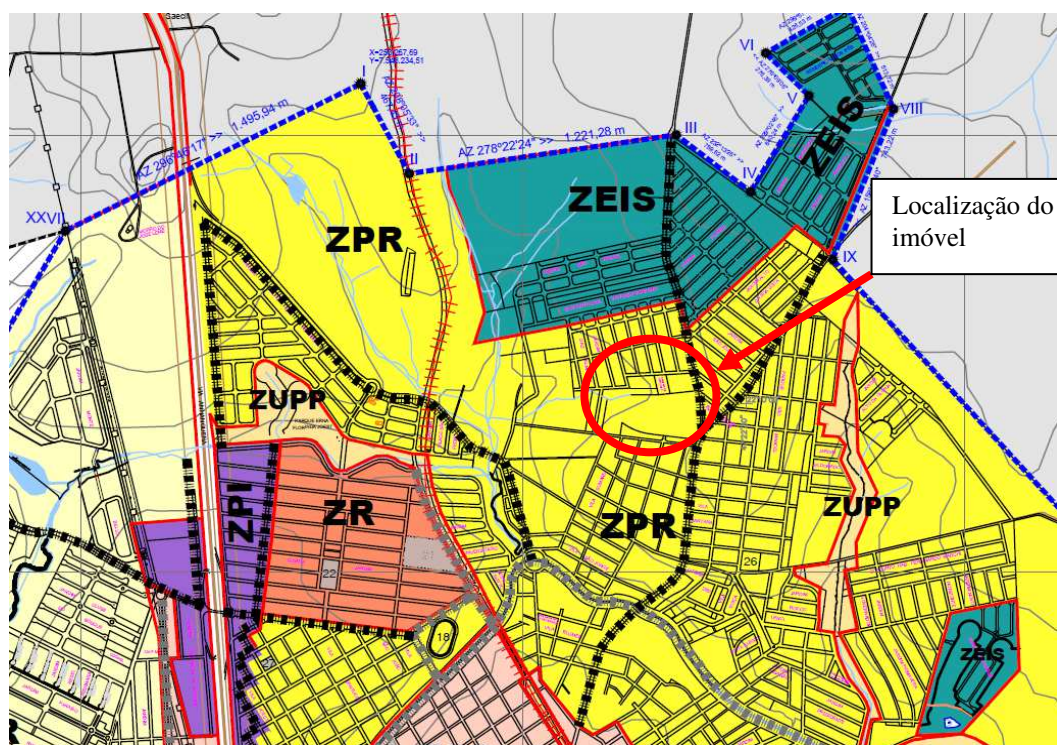
Não há.

9) Qual o zoneamento da área? Informar seus possíveis usos permissíveis e permitidos, parâmetros urbanísticos e vocação;

RESPOSTA:

O imóvel está inserido na ZPR – Zona Predominantemente Residencial, que conforme o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da cidade, diz o seguinte:

Art. 22º A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, onde serão permitidos comércios, serviços industriais de pequeno porte que não apresentem risco ambiental, e instituições de caráter local e geral;



10) Descrever as características geográficas do imóvel (relevo acentuado, formato, superfície se seco, brejoso, inundável etc.);

RESPOSTA:

Ver item 1.2 deste laudo.

11) Descrever as características de construção construtivo do imóvel, assim como descrição detalhada das áreas internas ao imóvel.

RESPOSTA:

Ver item 1.2 deste laudo.

12) Queira o Sr. Perito nos indicar, levando se em consideração o LIC (Levantamento de Índicio de Contaminação) da Febraban, se o imóvel possui algum indício de contaminação, e se existe no entorno, alguma possível fonte de contaminação.

RESPOSTA:

Em consulta junto à CETESB, nada consta na rua e no entorno do imóvel avaliando.

13) Quais são as tipologias dos imóveis? E quais são as áreas? Favor discriminar em um quadro de áreas;

RESPOSTA:

Ver item 1.2 deste laudo, onde foram discriminadas as áreas construídas que agregam valor ao imóvel.

14) Descrever as características de construção dos imóveis, bem como suas áreas internas;

RESPOSTA:

Idem anterior.

15) Os imóveis estão ocupados? Alugados? Se alugados, qual o valor de locação? E quais estão locados?

RESPOSTA:

Sim, os imóveis estão alugados para duas empresas que fabricam artefatos de cimento, cujo valor de locação não faz parte do escopo desta perícia.

16) A utilização dos imóveis é para qual finalidade? Queira o Sr. Perito nos indicar qual o uso atual do imóvel avaliando, se multifamiliar, unifamiliar, comercial, residencial, misto, recreativo, industrial. Por favor, identificar o atual ocupante e qual o ramo de atividade ali praticado;

RESPOSTA:

Atualmente o imóvel é utilizado para fins comerciais/industriais, sendo ocupado por empresas que fabricam artefatos de cimento.

17) Descrever sobre as especificações técnicas e acabamentos empregados nas construções, assim como nos indicar o padrão de cada construção, aspectos arquitetônicos, paisagístico e funcionais. Por favor, discriminar as idades de cada construção;

RESPOSTA:

Ver item 1.2 deste laudo.

18) Queira o Sr. Perito nos indicar qual a idade de cada construção;

RESPOSTA:

Idem anterior.

19) Queira o Sr. Perito nos indicar qual o estado de conservação de cada construção;

RESPOSTA:

Idem anteriores.

20) Queira o Sr. Perito nos indicar qual o estado das instalações elétricas e hidráulicas de cada construção;

RESPOSTA:

Simples, mas, aparentemente boas.

21) Existem manifestações patológicas como trincas, fissuras ou rachaduras nos imóveis? Por favor, discriminar as manifestações de cada construção;

RESPOSTA:

Não.

22) Existem manifestações patológicas referentes a infiltrações, como bolhas na pintura, estufamento de pisos ou revestimentos? Por favor, discriminar as manifestações de cada construção;

RESPOSTA:

Não.

23) Existem ônus nas construções, como IPTU ou outras taxas e impostos?

RESPOSTA:

Resposta prejudicada, não faz parte do escopo desta perícia a verificação de possíveis débitos do imóvel.

24) As construções estão averbadas em matrícula?

RESPOSTA:

Não.

25) Queira o Sr. Perito nos indicar se tais construções possuem projetos apresentados em prefeitura, e se estes encontram-se aprovados;

RESPOSTA:

A pesquisa realizada na Prefeitura não encontrou projetos aprovados, tendo apenas a planta juntada em Anexo 07 deste laudo.

26) Aparentemente, no fundo do terreno há descarte de resíduos. Isso caracteriza como passivo ambiental?

RESPOSTA:

Aparentemente não.

27) Queira o Sr. Perito nos indicar 5 pesquisas de terrenos, com maior semelhança possível na localização, tamanho, zoneamento, uso, com o intuito de maior fundamentação no laudo;

RESPOSTA:

Ver Anexo 02 deste laudo.

28) Queira o Sr. Perito nos indicar 5 pesquisas de imóveis que contenham construções, com o intuito de fundamentarmos o uso do unitário de construção, com maior semelhança possível no padrão, idade aparente, uso e área;

RESPOSTA:

Ver Anexo 04 deste laudo.

29) Proceder a avaliação do imóvel, considerando o valor total, o valor das benfeitorias e o valor da área;

RESPOSTA:

Ver item 3 deste laudo.

30) Queira o Sr. Perito nos indicar qual a fonte de unitário de construção utilizada, fundamentando o seu uso;

RESPOSTA:

Ver item 3.2 deste laudo.

31) Em complemento ao item anterior (29), queira o Sr. Perito nos indicar qual o BDI utilizado, fundamentando o seu uso;

RESPOSTA:

A construção foi avaliada com base na tabela de valores de venda do IBAPE, ver Anexo 03 deste laudo.

32) Quanto à liquidez do imóvel, poderia destacar? Há muita oferta? E demanda? Como está o mercado?

RESPOSTA:

Ver análise feita ao final do item 1.3 deste laudo.

33) É possível identificar no entorno do objeto da avaliação que as construções típicas são de imóveis residenciais de médio padrão, e lotes pequenos, e comércios de pequeno porte para atender a região. O imóvel em juízo se trata de um imóvel de grandes proporções de terreno e construção, destoando de qualquer imóvel no entorno. Diante do exposto, questiona-se: o imóvel teria uma baixa liquidez?

RESPOSTA:

Sim, conforme analisado no item 1.3 (Mercado Imobiliário) deste laudo.

34) Pode-se notar que o objeto da avaliação possui uma grande área de construção, o que pode agregar valor de mercado ao imóvel. Todavia, conforme citado no item (32), trata-se de um imóvel atípico do mercado imobiliário da região. O item 8.2.4 da NBR 14653-2 indica que “(...) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação (...)”. Diante disso, queira o Sr. Perito nos indicar qual seria o Fator de Comercialização a ser considerado no valor avaliado;

RESPOSTA:

O fator de comercialização considerado foi de 0,86 conforme pesquisa e cálculos contidos no Anexo 04 deste laudo.

35) O item 8.2.1.3.5 da NBR 14653 indica a importância de se quantificar o valor de mercado adotado, confrontando com dados de transações. Deste modo, queira o Sr. Perito nos indicar um elemento comparativo de um imóvel semelhante ao imóvel em juízo, principalmente no tocante à localização, áreas e tipologia, que já foi negociado;

RESPOSTA:

Ver Anexo 04 deste laudo.

36) Especificar o laudo judicial quanto ao seu nível de precisão e fundamentação, bem como indicar qual metodologia foi adotada na elaboração do laudo.

RESPOSTA:

Ver item 5.2 deste laudo.

4.1. Quesitos do Réu:

Não foram apresentados.

5. CONCLUSÃO.

5.1. Valor do imóvel: (Vi)

Tendo em vista o critério técnico utilizado nesta avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para MAIO/2023, é o seguinte:

Rua Vicente Crocci, n° 31 (Matrícula n° 6.437 – C.R.I. de Leme)

Vi = R\$ 3.700.000,00

“TRÊS MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS”

5.2. Especificação da avaliação:

Conforme verificação realizada em Anexo 06 deste laudo, onde se aplicou o disposto nos itens 9.2, 9.3 e 9.5 da NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação III

6. ENCERRAMENTO.

Este laudo de avaliação é composto de vinte e duas (22) laudas digitadas somente no anverso e sete (07) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!!!

Ribeirão Preto, 15 de junho de 2023.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Eng^o Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE n^o 348

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
(INCLUSIVE IMAGEM DE SATÉLITE)



FOTO 01: Vista do imóvel pela Rua Vicente Crocci.



FOTO 02: Rua Vicente Crocci, tendo o imóvel à esquerda.



FOTO 03: Rua Antônio Porto, tendo o imóvel à direita.



FOTO 04: Vista do barracão da direita (31-B).



FOTO 05: Escritório.



FOTO 06: Interior do barracão.



FOTO 07: Cobertura à direita do barracão da direita (sem valor).



FOTO 08: Aspectos do terreno.



FOTO 09: Coberturas nos fundos do terreno (sem valor).



FOTO 10: Barracão 31-A.



FOTO 11: Interior do barracão.



FOTO 12: Anexo do barracão 31A.



FOTO 13: Vista do escritório.



Mapa sem título
Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda
Elemento

Mapa sem título
Escreva uma descrição para seu mapa.

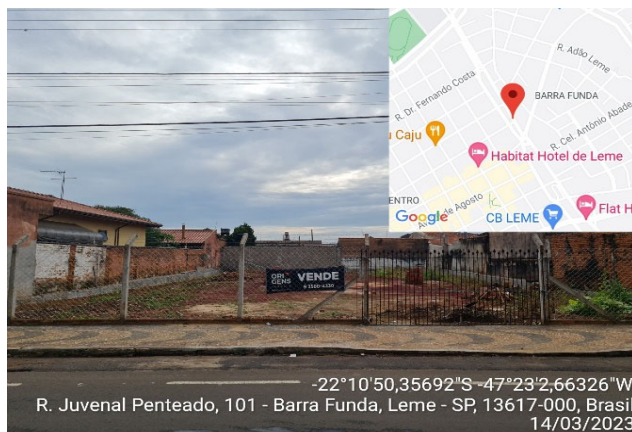
Legenda
Elemento



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WLME23700345186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código P7x402T

*** ANEXO 02 ***

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS E
TRATAMENTO DE DADOS POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA



DADO: 1 **TRANS.:** oferta

LOCAL: Rua Juvenal Pentead, nº 101

BAIRRO: Barra Funda

VALOR: R\$ 850.000,00 **Esq.:** não

ÁREA: 650,00 m² **Test.(m):**

FONTE: Origens Imóveis - (19) 98879-0225

DATA: mar-23

LATITUDE: -22.180567° **LONG.:** -47.383756°

OBS.:

CÓD.:

-22°10'50,35692"S -47°23'2,66326"W
R. Juvenal Pentead, 101 - Barra Funda, Leme - SP, 13617-000, Brasil
14/03/2023



DADO: 2 **TRANS.:** oferta

LOCAL: Rua Cel. Augusto Cesar, nº 82

BAIRRO: Centro

VALOR: R\$ 2.200.000,00 **Esq.:** não

ÁREA: 1.600,00 m² **Test.(m):**

FONTE: Construtora Infratec - (19)99297-7542

DATA: mar-23

LATITUDE: -22.181067° **LONG.:** -47.384714°

OBS.:

CÓD.:

82 R. Cel. Augusto César
Leme, São Paulo
Google Street View
14/03/2023



DADO: 3 **TRANS.:** oferta

LOCAL: Rua Newton Prado, nº 165

BAIRRO: Centro

VALOR: R\$ 1.450.000,00 **Esq.:** não

ÁREA: 677,75 m² **Test.(m):**

FONTE: Iguatemi Imóveis - (19) 99743-1539

DATA: mar-23

LATITUDE: -22.183528° **LONG.:** -47.383784°

OBS.:

CÓD.:

-22°11'1,2482"S -47°23'1,92666"W
R. Newton Prado, 165 - Centro, Leme - SP, 13610-120, Brasil
14/03/2023



DADO: 4 **TRANS.:** Oferta

LOCAL: Av. Sete de Setembro, nº 1.285

BAIRRO: Jd. Santana

VALOR: 600.000,00 **Esq.:** não

ÁREA: 860,00 m² **Test.(m):** 20,00

FONTE: Brandão Imóveis - (19) 98136-5040

DATA: mar-23

LATITUDE: -22.171909° **LONG.:** -47.378548°

OBS.:

CÓD.:

-22°10'18,2117"S -47°22'41,87736"W
Sete de Setembro, 1280 - Jardim Santana, Leme - SP, 13616-443, Brasil
14/03/2023



DADO: 5 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Joaquim Lopes Aguila, nº 2090
 BAIRRO: Centro
 VALOR: 5.000.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 5.440,00 m² Test.(m): 10,00
 FONTE: Brandão Imóveis - (19) 98136-5040
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.187594° LONG.: -47.396308°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 6 TRANS.: Oferta
 LOCAL: Av. Joaquim Lopes Aguila, nº 2090
 BAIRRO: Centro
 VALOR: 8.000.000,00 Esq.: sim
 ÁREA: 6.300,00 m² Test.(m): 176,00
 FONTE: Brandão Imóveis - (19) 98136-5040
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.187594° LONG.: -47.396308°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 7 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Visconde de Nova Granada, nº 711
 BAIRRO: Barra Funda
 VALOR: 9.000.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 17.437,10 m² Test.(m): 18,43
 FONTE: Brandão Imóveis - (19) 98136-5040
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.187540° LONG.: -47.376782°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 8 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Washington Luiz, nº 470
 BAIRRO: Vila Sumaré
 VALOR: 330.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 920,00 m² Test.(m): 20,00
 FONTE: Remax - Kaloã (corretor) - (19) 99749-1241
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.171501° LONG.: -47.382485°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 9 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Dr. Fernando Costa, ao lado nº 208
 BAIRRO: Centro
 VALOR: R\$ 700.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 1.140,00 m² Test.(m):
 FONTE: Ortec Imóveis - (19) 3554-2020 17,9
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.178579° LONG.: -47.386337°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 10 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Dr. Jambeiro Costa, nº 774
 BAIRRO: Vila Bom Jesus
 VALOR: R\$ 1.800.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 3.386,00 m² Test.(m):
 FONTE: Imob. Portal de leme - (19) 3554-8066
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.193983° LONG.: -47.390380°
 OBS.: casa antiga sem valor
 CÓD.:



DADO: 11 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Bazílio Vila Rios, lado nº 384
 BAIRRO: Barra Funda
 VALOR: R\$ 4.000.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 12.000,00 m² Test.(m):
 FONTE: Imob. Portal de leme - (19) 3554-8066
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.175296° LONG.: -47.384134°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 12 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua Cel. Augusto César, esq. R. Antônio Mourão
 BAIRRO: Centro
 VALOR: 3.400.000,00 Esq.:
 ÁREA: 1.690,20 m² Test.(m):
 FONTE: Dellai Imóveis - (19) 3571-4284
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.182394° LONG.: -47.387502°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 13 TRANS.: oferta
 LOCAL: Rua dos Girassóis, próximo à Rua Malva
 BAIRRO: Jardim Nova Leme
 VALOR: R\$ 12.500.000,00 Esq.:
 ÁREA: 30.000,00 m² Test.(m):
 FONTE: Iguatemi Imóveis - (19) 3554-3060
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.194348° LONG.: -47.403887°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 14 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. 29 de Agosto, ao lado do nº 665
 BAIRRO: Centro
 VALOR: 5.500.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 1.400,00 m² Test.(m):
 FONTE: Daniel da imobiliária - (19) 99647-2363
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.185958° LONG.: -47.388655°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 15 TRANS.: oferta
 LOCAL: R. Mun. [5]
 BAIRRO: Via Anhanguera
 VALOR: 2.420.000,00 Esq.: não
 ÁREA: 1.172,60 m² Test.(m):
 FONTE: Daniel da imobiliária - (19) 99647-2363
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22.220665° LONG.: -47.392529°
 OBS.:
 CÓD.:



DADO: 16 TRANS.: oferta
 LOCAL: Av. Dr. Hemínio Ometto - ao lado da Praça Jorge Miguel Mansur.
 BAIRRO: Jd. Do Sol
 VALOR: 2.561.900,00 Esq.:
 ÁREA: 4.658,00 m² Test.(m):
 FONTE: Gustavo (prop.) - (19) 99760-0720
 DATA: mar-23
 LATITUDE: -22203120 LONG.: -47390554
 OBS.:
 CÓD.:



DADO:	17	TRANS.:	Oferta
LOCAL:	Av. Dr. Hemínio Ometto - ao lado da Praça Jorge Miguel Mansur.		
BAIRRO:	Jd. Do Sol		
VALOR:	1.400.000,00	Esq.:	não
ÁREA:	3.530,00	m ²	Test.(m): 34,00
FONTE:	Eccampanha imóveis(19) 3571-1984		
DATA:	mar-23		
LATITUDE:	-22202818	LONG.:	-47391339
OBS.:			
CÓD.:			



DADO:	18	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Av. Queiroz José Moreira de Queiroz, próx. R. Sebastião da Silva Leme		
BAIRRO:	Vila Santa Maria		
VALOR:	1.500.000,00	Esq.:	
ÁREA:	9.069,00	m ²	Test.(m):
FONTE:	Ortec Imóveis - (19) 3554-2020		
DATA:	mai-23		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:			




Dado	Endereço	Bairro	Área	* Elasticidade	Dist. Centro	* Via	* Valor Unitário	V.Uc/Desc
1	Rua Juvenal Penteadado, nº 101	Barra Funda	650,00	1	450	1	1.307,69	1.176,92
2	Rua Cel. Augusto Cesar, nº 82	Centro	1.600,00	1	400	1	1.375,00	1.237,50
3	Rua Newton Prado, nº 165	Centro	677,75	1	150	1	2.139,43	1.925,49
4	Av. Sete de Setembro, nº 1.285	Jd. Santana	860,00	1	1.600	0	697,67	627,91
5	Av. Joaquim Lopes Aguilã, nº 2090	Centro	5.440,00	1	1.400	0	919,12	827,21
6	Av. Joaquim Lopes Aguilã, nº 2090	Centro	6.300,00	1	1.400	0	1.269,84	1.142,86
7	Av. Visconde de Nova Granada, nº 711	Barra Funda	17.437,10	1	1.000	0	516,14	464,53
8	Av. Washington Luiz, nº 470	Vila Sumaré	920,00	1	1.900	0	358,70	322,83
9	Rua Dr. Fernando Costa, ao lado nº 208	Centro	1.140,00	1	700	0	614,04	552,63
10	Av. Dr. Jambreiro Costa, nº 774	Vila Bom Jesus	3.386,00	1	1.300	0	531,60	478,44
11	Rua Bazílio Vila Rios, lado nº 384	Barra Funda	12.000,00	1	1.200	0	333,33	300,00
12	Rua Cel. Augusto César, esq. R. Antônio Mourão	Centro	1.690,20	1	300	1	2.011,60	1.810,44
13	Rua dos Girassóis, próximo à Rua Malva	Jardim Nova Leme	30.000,00	1	2.400	0	416,67	375,00
14	Av. 29 de Agosto, ao lado do nº 665	Centro	1.400,00	1	350	1	3.928,57	3.535,71
15	R. Mun. [5]	Via Anhanguera	1.172,60	1	4.700	0	2.063,79	1.857,41
16	Av. Dr. Hemínio Ometto, lado Praça Jorge M. Mansur	Jd. Do Sol	4.658,00	1	2.100	0	550,00	495,00
17	Av. Dr. Hemínio Ometto, lado Praça Jorge M. Mansur	Jd. Do Sol	3.530,00	1	2.200	0	396,60	356,94
18	Av. Queiroz José Moreira de Queiroz	Vila Santa Maria	9.069,00	1	1.500	0	165,40	148,86

* Dados que fizeram parte do tratamento estatístico

Mapa sem título

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda fls. 2565

-  Dado
-  Elemento 1
-  Imóvel avaliando



Imóvel avaliando

Dado 08

Dado 04

Dado 11

Dado 09

Dado 02

Dado 01

Dado 12

Dado 03

Dado 14

Dado 07

Dado 06

Dado 05

Dado 13

Dado 10

JARDIM SANTA RITA

JARDIM DOS YPÊS

JARDIM CAPITÓLIO

Dado 17

Dado 16

DISTRITO INDUSTRIAL

Google Earth

Image © 2023 Airbus

2 km



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WPMIE23700345186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64, 1997.8.26.03.18 e código P7X4O2T

Tratamento de dados:

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo com a utilização da Estatística Inferencial no tratamento dos dados.

Basicamente a Inferência Estatística procura conhecer o mecanismo em que as características dos elementos comparativos se relacionam entre si e como cada uma contribui para a formação do valor de venda.

Em outras palavras, são testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, através de procedimentos estatísticos, de que forma características como áreas e localização (chamados de variáveis independentes), influenciam no valor unitário do imóvel (chamado de variável dependente).

Identificadas as variáveis que interferem de maneira significativa no valor dos imóveis e as formas pelas quais estas se relacionam, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando a identificação do modelo matemático que melhor explica a formação do valor de **terrenos** na região avaliada.

Obtido o aludido modelo matemático, basta a substituição das variáveis independentes pelos seus respectivos valores referentes ao imóvel em estudo, realizando-se os cálculos e encontrando assim, o seu mais provável valor de venda, ou seja, seu valor de mercado para venda à vista.

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor dos imóveis, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

Área Distância do centro

Área é uma variável quantitativa, com crescimento positivo, variando de 650,00 a 17.437,10 m², de acordo com cada elemento pesquisado.

Distância do centro é uma variável quantitativa, com crescimento negativo, variando de 150 a 2.200 m, referindo-se à distância estimada entre o elemento comparativo e a região central da cidade, tendo como referência a Praça Rui Barbosa.

Elasticidade não pôde ser testada, tendo em vista que a grande maioria dos elementos comparativos se refere a terrenos em oferta.

Em função disso foi aplicado um desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

Referido desconto de 10% é baseado no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, vigente desde 2011, a saber:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Realizados os testes estatísticos obteve-se uma equação de regressão que apresentou as seguintes características:

Coeficiente de correlação = 0,8997

Coeficiente de determinação = 0,8094

Isso significa que a equação apresentada explica 80,94% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2.

Também não foi detectada a presença de “outliers”.

RESUMO GERAL:

1) **Data de referência:**

- quarta-feira, 03 de maio de 2023

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	12

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Elasticidade	Numérica	Dicotomica		Não
Dist. Centro	Numérica	Quantitativa		Sim
Via	Numérica	Dicotomica		Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m ² (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);	Não
V.Uc/Desc	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	650,00	17.437,10	16.787,10	4.422,42
Dist. Centro	150,00	2.200,00	2.050,00	1.066,67
V.Uc/Desc	300,00	1.925,49	1.625,49	854,42

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8997180 / 0,9280334
Coeficiente de determinação:	0,8094925
Fisher - Snedecor:	19,12
Significância do modelo (%):	0,06

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,414	2	1,707	19,121
Não Explicada	0,804	9	0,089	
Total	4,218	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(V.Uc/Desc) = +10,46314755 - 3,473441904E-05 * \text{Área} - 0,5575767489 * \ln(\text{Dist. Centro})$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$V.Uc/Desc = +32012,10929 * e^{(-3,473441904E-05 * \text{Área})} * e^{(-0,5575767489 * \ln(\text{Dist. Centro}))}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$V.Uc/Desc = +35001,5472 * e^{(-3,473441904E-05 * \text{Área})} * e^{(-0,5575767489 * \ln(\text{Dist. Centro}))}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$V.Uc/Desc = +36599,3791 * e^{(-3,473441904E-05 * \text{Área})} * e^{(-0,5575767489 * \ln(\text{Dist. Centro}))}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-1,88	9,24
Dist. Centro	ln(x)	-4,89	0,09
V.Uc/Desc	ln(y)	14,04	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0,00	0,34	-0,55
Dist. Centro	x2	0,34	0,00	-0,86
V.Uc/Desc	y	-0,55	-0,86	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0,00	0,30	0,53
Dist. Centro	x2	0,30	0,00	0,85
V.Uc/Desc	y	0,53	0,85	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,07	7,03	0,04	0,5157%	0,122025	0,00106300
2	7,12	7,07	0,05	0,7580%	0,180651	0,00238100
3	7,56	7,65	-0,08	-1,0956%	-0,277304	0,03897500
4	6,44	6,32	0,12	1,9059%	0,410944	0,02262900
5	6,72	6,23	0,48	7,1908%	1,616762	0,13537000
7	6,14	6,01	0,14	2,2008%	0,452317	0,50201700
9	6,31	6,77	-0,46	-7,2233%	-1,526574	0,11999700
10	6,17	6,35	-0,18	-2,8703%	-0,592763	0,01933900
11	5,70	6,09	-0,39	-6,8251%	-1,302870	0,29969100
12	7,50	7,22	0,28	3,6951%	0,927669	0,09968100
16	6,20	6,04	0,17	2,7156%	0,563913	0,03535000
17	5,88	6,05	-0,17	-2,9219%	-0,574770	0,04650100

Formação de valores:

Dados para a projeção de valores:

- Área = 10.464,65 m²
- Dist. Centro = 2.200 metros

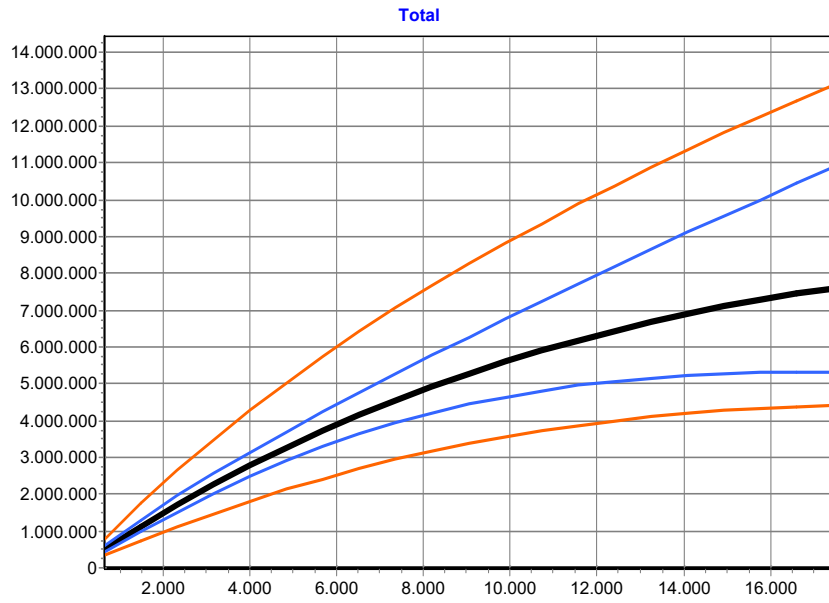
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (19,27%) = 245,93 R\$/m²
- Médio = 304,65 R\$/m²
- Máximo (23,87%) = 377,38 R\$/m²

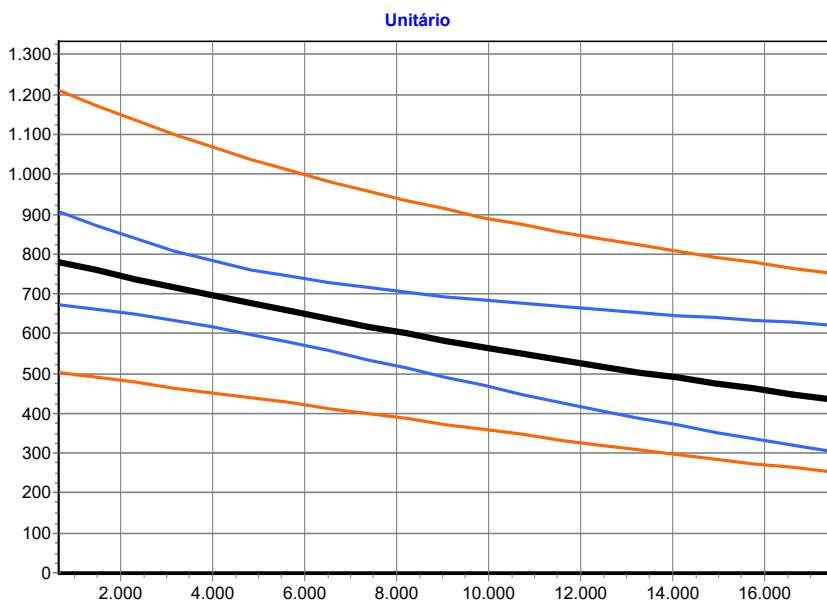
T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área	4.422,4208	-1,88	-0,000035	x	-5,66%
	Dist. C...	1.066,6667	-4,89	-0,557577	ln(x)	-9,34%
	V.Uc/D...	615,2006	14,04	10,463148	ln(y)	

Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)	
1		650,00	780,62	671,28	907,78	502,78	1.212,00
2		1.489,36	758,19	659,82	871,23	490,27	1.172,53
3		2.328,71	736,41	646,96	838,22	477,58	1.135,51
4		3.168,07	715,25	632,43	808,91	464,73	1.100,81
5		4.007,42	694,70	616,05	783,39	451,75	1.068,31
6		4.846,78	674,74	597,83	761,54	438,66	1.037,86
7		5.686,13	655,35	578,01	743,04	425,50	1.009,36
8		6.525,49	636,52	556,99	727,40	412,30	982,67
9		7.364,84	618,23	535,24	714,08	399,10	957,68
10		8.204,20	600,46	513,21	702,55	385,92	934,27
11		9.043,55	583,21	491,24	692,39	372,82	912,33
12		9.882,91	566,45	469,60	683,28	359,82	891,75
13		10.722,26	550,18	448,46	674,97	346,96	872,43
14		11.561,62	534,37	427,93	667,28	334,26	854,26
15		12.400,97	519,01	408,10	660,07	321,77	837,16
16		13.240,33	504,10	389,00	653,26	309,50	821,05
17		14.079,68	489,62	370,65	646,76	297,49	805,83
18		14.919,04	475,55	353,06	640,53	285,74	791,43
19		15.758,39	461,88	336,22	634,51	274,28	777,80
20		16.597,75	448,61	320,12	628,68	263,13	764,85
21		17.437,10	435,72	304,73	623,01	252,28	752,55

Projeção para Total



Projeção para Unitário



Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	1.176,92	1.134,78	42,14	3,58%	0,18	0,12	3,03%	0,37%	3,46%
2	1.237,50	1.172,47	65,03	5,25%	0,28	0,18	4,28%	0,89%	4,82%
3	1.925,49	2.091,83	-166,34	-8,64%	-0,72	-0,28	33,42%	5,81%	37,87%
4	627,91	555,36	72,55	11,55%	0,32	0,41	1,49%	1,11%	1,56%
5	827,21	510,29	316,92	38,31%	1,38	1,62	0,02%	21,09%	-3,37%
7	464,53	405,81	58,72	12,64%	0,26	0,45	4,43%	0,72%	5,03%
9	552,63	872,03	-319,40	-57,80%	-1,39	-1,53	2,65%	21,42%	-0,37%
10	478,44	571,15	-92,71	-19,38%	-0,40	-0,59	4,12%	1,80%	4,49%
11	300,00	442,78	-142,78	-47,59%	-0,62	-1,30	8,96%	4,28%	9,71%
12	1.810,44	1.372,16	438,28	24,21%	1,91	0,93	26,63%	40,33%	24,42%
16	495,00	418,24	76,76	15,51%	0,33	0,56	3,76%	1,24%	4,17%
17	356,94	423,82	-66,88	-18,74%	-0,29	-0,57	7,21%	0,94%	8,22%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

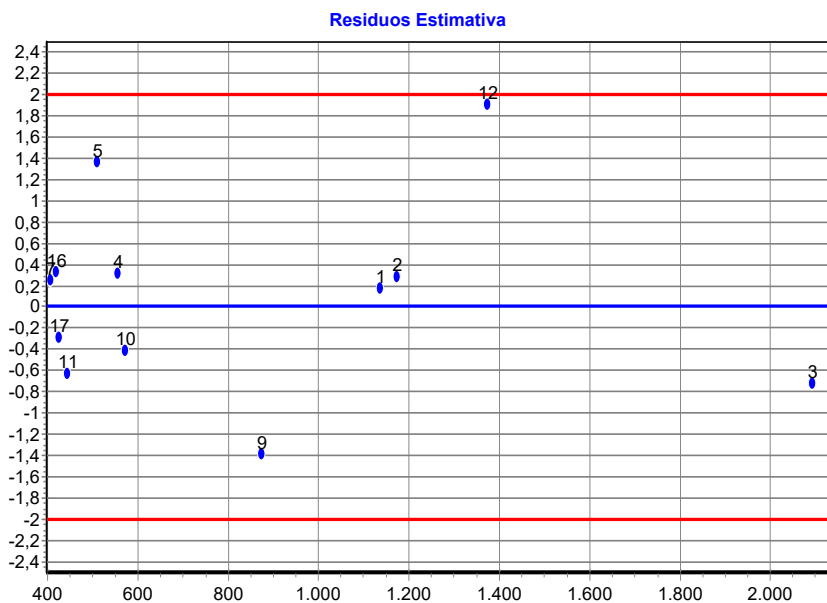


Gráfico de Valores Estimados x Observados

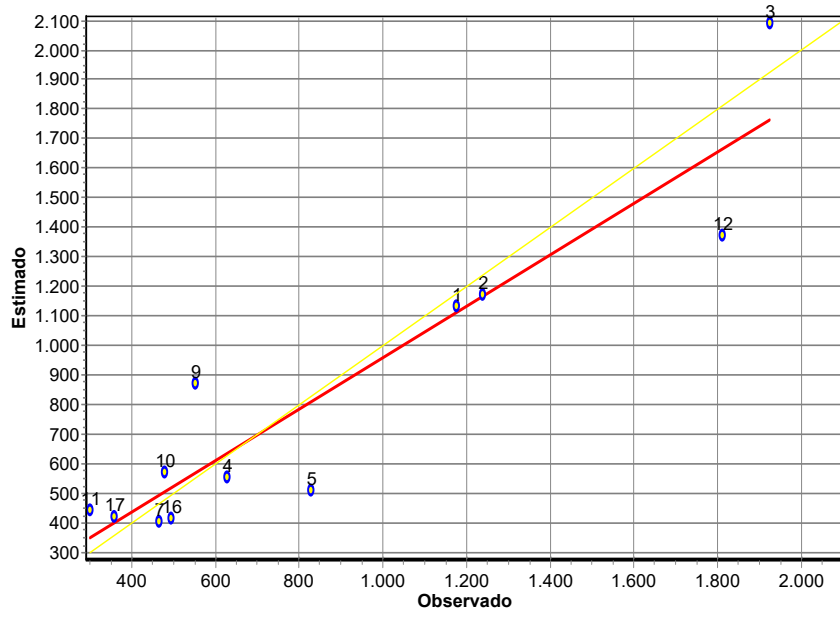
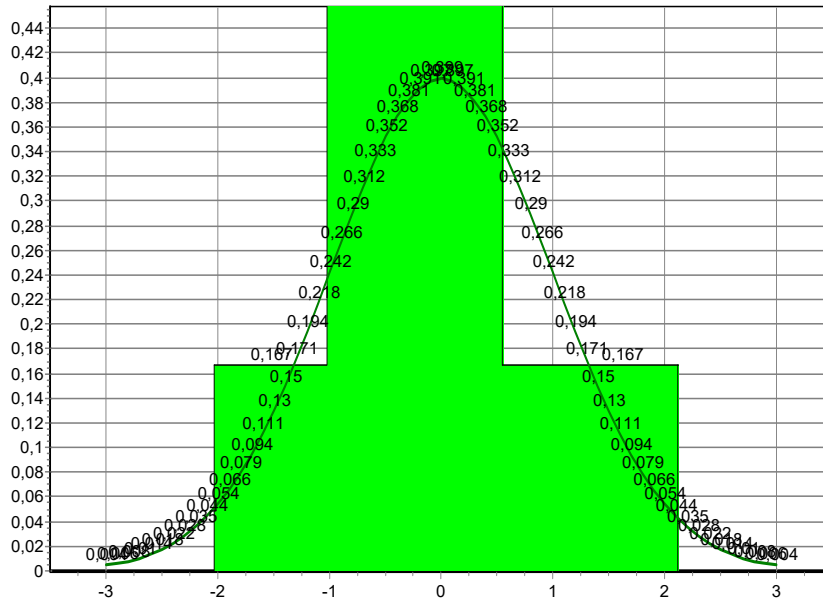


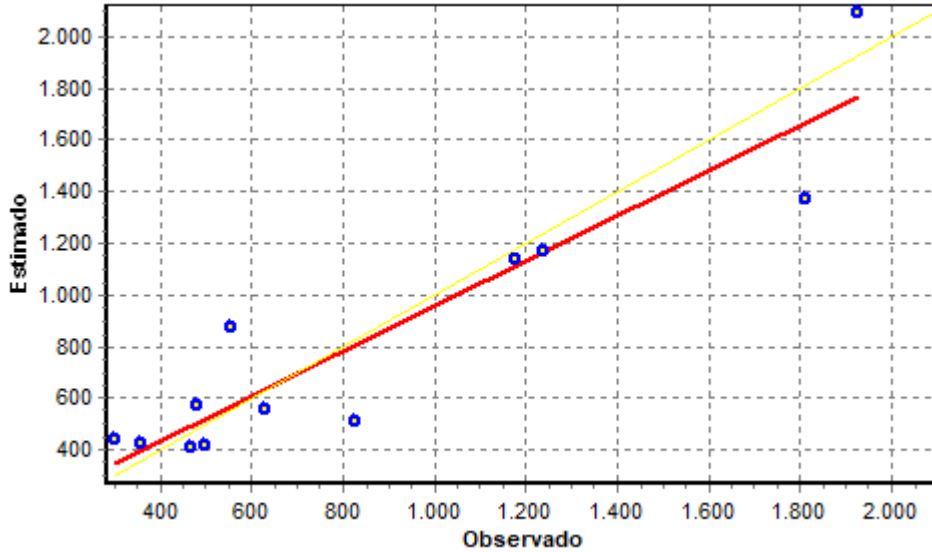
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



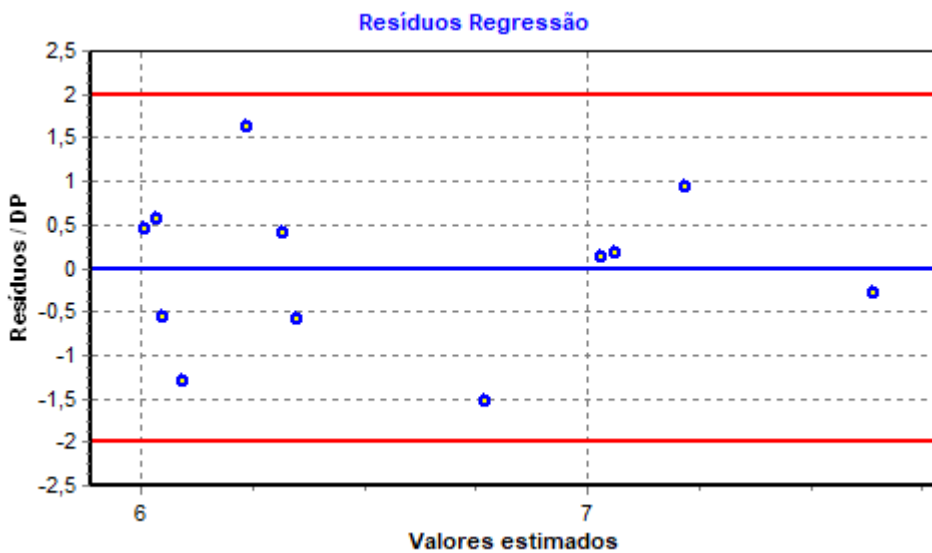
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



*** ANEXO 03 ***

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Ross & Heideck			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	OTIMO	1,0	0,00%
	MUITO BOM	1,5	0,32%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,0	2,52%
	INTERMÉDIO	2,5	8,09%
Requer reparações simples	REGULAR	3,0	18,10%
	DEFICIENTE	3,5	33,20%
Requer reparações importantes	MAU	4,0	52,60%
	MUITO MAU	4,5	75,20%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%

Custo de Construção		CUB/SP - abril/2023		1914,68
Benfeitoria	Padrão de referência	Índice x CUB	Peso x Padrão	Custo Unitário
Barracão 31B (da direita)	Galpão Simples	0,7260	1,0000	1.390,06
Barracão 31A (da esquerda)	Galpão Simples	0,7260	1,0000	1.390,06
Cobertura - Barracão 31A	Cobertura Médio	0,2460	1,0000	471,01

Item	Benfeitoria	Idade	Vida	Estado	Residual	Área/Extensão/Quant. (m² / m / unid.)	Unitário Final (R\$/m²)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$/m²)
1	Barracão 31B (da direita)	30	60	3,0	20%	723,84	1.390,06	1.006.179,35	61,0%	613.266,00
2	Barracão 31A (da esquerda)	30	60	3,0	20%	513,83	1.390,06	714.253,34	61,0%	435.337,00
3	Cobertura - Barracão 31A	4	60	1,5	20%	158,03	471,01	74.433,91	96,9%	72.133,00
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL								1.794.866,60	62,4%	1.120.736,00

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,060	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,120	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,132	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,180	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,492	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,660	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,672	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,786	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,900	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%
		25	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%
	APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		30	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		31	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
	72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%	
	73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%	
	74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%	
	75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%	
	76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%	
	77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%	
	78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%	
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -	0,240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	0,360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +	0,480	60	20,00%
82		GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0,492	60	20,00%	
83		GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0,726	60	20,00%	
84		GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0,960	60	20,00%	
85		GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0,972	80	20,00%	
86		GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1,326	80	20,00%	
87		GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1,680	80	20,00%	
88		GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2,400	80	20,00%	
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO -	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO +	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

*** ANEXO 04 ***

PESQUISA DE VALORES DE PRÉDIOS COMERCIAIS
E CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Elemento nº 01:



LOCAL: Rua Maura Sardinha Bonfanti, próx. Av. João Arrais Seródio Filho

VALOR: R\$ 380.000,00 (oferta) *

ÁREAS: Terreno.....: At = 500,00 m²

Construção total: Ac = 411,00 m²

PADRÃO: Galpão Simples - (IBAPE) = 0,492 x CUB = 0,492 x 1.914,68 = 942,02 R\$/m²

IDADE: 50 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: mau (letra “g” – Ross-Heideck)

FONTE: Iguatemi Imóveis – Fone: (19) 3554-3060

DATA: maio/2023

DIST. CENTRO: 1.300 m

<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-juana/barracao/72681412>

* Em se tratando de oferta, será aplicado um desconto de 10% (elasticidade), ou seja:

$$Vi = 380.000,00 \times 0,90 = R\$ 342.000,00$$

Elemento nº 02:



LOCAL: Av. João Arrais Seródio Filho, nº 251

VALOR: R\$ 1.200.000,00 (oferta) *

ÁREAS: Terreno.....: At = 1.293,00 m²

Construção total: Ac = 330,00 m²

PADRÃO: Galpão Simples (IBAPE) = 0,726 x CUB = 0,726 x 1.914,68 = 1.390,06 R\$/m²

IDADE: 25 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: intermédio (letra “d” – Ross-Heideck)

FONTE: Iguatemi Imóveis – Fone: (19) 3554-3060

DATA: maio/2023

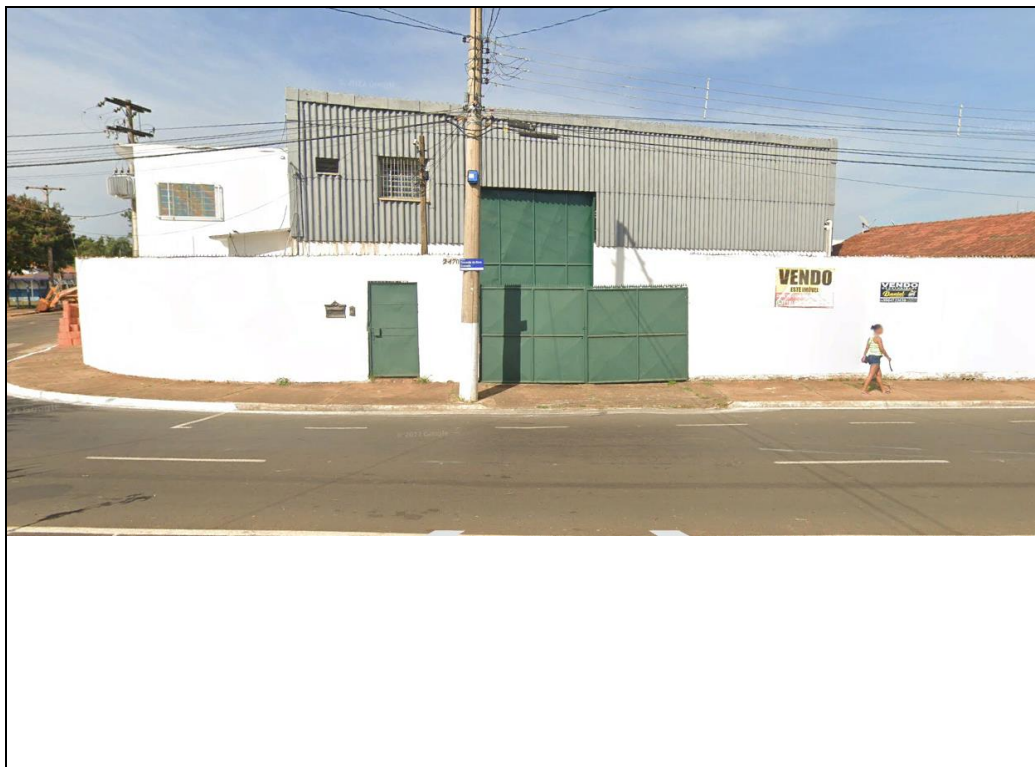
DIST. CENTRO: 750 m

<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-juana/barracao/69561284>

* Em se tratando de oferta, será aplicado um desconto de 10% (elasticidade), ou seja:

$$Vi = 1.200.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.080.000,00$$

Elemento nº 03:



LOCAL: Av. Visconde de Nova Granada, nº 2480, esq. R. Antônio Fiocco

VALOR: R\$ 950.000,00 (oferta) *

ÁREAS: Terreno.....: At = 813,43 m²

Construção total: Ac = 922,22 m²

PADRÃO: Galpão Simples (IBAPE) = 0,726 x CUB = 0,726 x 1.914,68 = 1.390,06 R\$/m²

IDADE: 30 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: intermédio (letra “d” – Ross-Heideck)

FONTE: Iguatemi Imóveis – Fone: (19) 3554-3060

DATA: maio/2023

DIST. CENTRO: 2.600 m

<https://petrucci.com.br/imovel/ba011747-barracao-venda-jardim-sao-francisco-leme-sp/>

* Em se tratando de oferta, será aplicado um desconto de 10% (elasticidade), ou seja:

$$Vi = 950.000,00 \times 0,90 = R\$ 855.000,00$$

Elemento nº 04:



LOCAL: Rua Rafael de Barros, nº 524 – Centro

VALOR: R\$ 1.200.000,00 (oferta) *

ÁREAS: Terreno.....: At = 376,20 m²

Construção total: Ac = 384,32 m²

PADRÃO: Escritório Simples (IBAPE) = 1,206 x CUB = 1,206 x 1.914,68 = 2.309,10 R\$/m²

IDADE: 30 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular (letra “e” – Ross-Heideck)

FONTE: Ortec Imóveis – Fone: (19) 3554-2020

DATA: maio/2023

DIST. CENTRO: 300 m

<https://www.ortec-imoveis.com.br/comprar/sp/leme/centro/barracao/4911519>

* Em se tratando de oferta, será aplicado um desconto de 10% (elasticidade), ou seja:

$$Vi = 1.200.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.080.000,00$$

Depreciação

VALOR DAS BENFEITORIAS												
DEPRECIÇÃO POR HOSS/HEIDECK												
Orç.nº	Benfeitoria	Área	Preço Unitário	Preço Novo	Vida Útil	Idade Aparente	Coef.Hoss Heideck	Resí-duo	Preço Atual	Tx.Depre. Anual	Porc. Depreciável	Valor
01	Rua Maura Sardinha Bonfanti	411,00	R\$ 942,02	R\$ 387.171,27	60	50	MAU	20%	R\$ 112.098,99	2,45%		76,39%
02	Av. João Arrais Seródio Filho, nº 251	330,00	R\$ 1.390,06	R\$ 458.719,03	60	25	INTERMÉDIO	20%	R\$ 329.484,25	1,31%		29,51%
03	Av. Visconde de Nova Granada, nº 2480	922,22	R\$ 1.390,06	R\$ 1.281.938,99	60	30	INTERMÉDIO	20%	R\$ 845.502,86	1,38%		37,50%
04	Rua Rafael de Barros, nº 524	384,32	R\$ 2.309,10	R\$ 887.434,88	60	30	REGULAR	20%	R\$ 540.891,56	1,64%		37,50%

Cálculo do fator de comercialização

CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Elem.	Área terr.	VU (terr.)	Valor constr. Novo	Valor constr. Deprec	Valor terr.	Valor de custo	Valor de venda	FC
1	500,00	577,40	387.171,27	112.098,99	288.700,00	400.798,99	342.000,00	0,85
2	1.293,00	763,38	458.719,03	329.484,25	987.050,34	1.316.534,59	1.080.000,00	0,82
3	813,43	388,09	1.281.938,99	845.502,86	315.684,05	1.161.186,91	855.000,00	0,74
4	376,20	1.313,57	887.434,88	540.891,56	494.165,03	1.035.056,59	1.080.000,00	1,04
Média								0,86
Limite inferior (-30%)								0,60
Limite superior (+30%)								1,12

*** ANEXO 05 ***

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO
 Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP: 13610-220

-----Espelho do Cadastro - Imobiliario-----

castro.....: 50900000400-0

- 1 - Proprietario.....: COOP. AGR. MISTA DE LEME
- 3 - Endereco Entrega....: AV 29 DE AGOSTO 15 E 45
- 4 - Cidade Corresp.....: LEME
- 5 - UF Corresp.....: SP
- 6 - Numero do Lote.....:
- 7 - Numero da Quadra....:
- 8 - Ref. Cadastral.....: 51414134000190 COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE
- 9 - Col-Lixo.....: 1 Sim
- 0 - Codigo Rua.....: 900 R ANTONIO PORTO
- 1 - Numero do Imovel....: 0
- 2 - Codigo do Bairro....: 81 JARDIM PALMEIRAS
- 3 - CEP Corresp.....: 13610-210
- 4 - Testada.....: 87,00
- 5 - M2 Terreno.....: 10464,65
- 6 - Categoria.....: 4 4
- 7 - m2-Construcao.....: 514,60
- 8 - Calçada.....: 0 Não
- 9 - Guias-Sarjetas.....: 1 Sim
- 0 - Asfalto.....: 1 Sim
- 1 - Muro.....: 1 Sim
- 2 - Limpeza Publica....: 1 Sim
- 3 - Esgoto.....: 1 Sim
- 4 - Agua.....: 1 Sim
- 5 - Iluminacao Publica..: 1 Sim
- 6 - Cat-Piscina.....: 0 Nao
- 7 - M2-Piscina.....: 0,00
- 8 - Categoria-2.....: 4 4
- 9 - M2-Construcao 2....: 716,80
- 3 - Complemento End....: 31 P/VICENTE CROCCI
- 4 - Com/Ind.....:
- 5 - SIT. NOVO.....:
- 6 - Excedente.....:
- 7 - Desc-Imp.....:
- 0 - Ocupacao.....: 5 5
- 1 - Situacao.....: 1 1
- 2 - Topografia.....: 2 2
- 3 - Pedologia.....: 0 Terreno
- 4 - Patrimonio.....: 5 5
- 5 - Rede Eletrica.....: 1 Sim
- 6 - Rede Agua.....: 1 Sim
- 7 - Rede Esgoto.....: 1 Sim
- 8 - Telefone.....: 0 Nao
- 9 - POCO.....: 0 Nao
- 0 - Fossa.....: 0 Nao
- 1 - Piscina.....: 0 Nao
- 2 - Utilizacao.....: 1 1
- 3 - Caracteristica.....: 2 2
- 4 - Uso.....: 1 1
- 5 - Posicao.....: 0 Terreno
- 6 - Alinhamento.....: 1 1
- 7 - Tipo Construcao....: 0 Terreno
- 8 - Estrutura.....: 2 2
- 9 - Revestimento Externo: 0 Terreno
- 0 - Revestimento Interno: 0 Terreno
- 1 - Acabamento Externo.: 0 Terreno
- 2 - Revestimento Interno: 0 Terreno
- 3 - Piso.....: 3 3
- 4 - Forro.....: 0 Terreno
- 5 - Cobertura.....: 3 3
- 6 - Esquadrias.....: 4 4
- 7 - Instalacao Eletrica : 0 Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2023 às 16:11, sob o número WLME23700345186 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código P7x4O2T1.

6 - CGC/CPF.....: 51.414.134/0001-90
7 - RG.....:
9 - Total Construcao.....: 1231,40
0 - Descricao do Bairro.:
1 - Apartamento.....: 0 NÃO
3 - Responsavel.....:
9 - Variavel.....: 0,00

*** ANEXO 06 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

A NBR 14.653-2 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

No caso de utilização do Método Evolutivo, a classificação do laudo de avaliação quanto ao seu grau de fundamentação, deve obedecer às **Tabelas 10 e 11** do item 9.5 da NBR 14.653-2, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou do involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou do involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Pontos mínimos		8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Conforme mostrado na tabela acima, para a correta classificação do trabalho, deve ser apurado primeiramente, o grau de fundamentação na avaliação do terreno, custos de reedição da construção e determinação do fator de comercialização, o que será feito a seguir:

1. ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO.

No caso em pauta, foi utilizado um modelo de regressão linear na avaliação do terreno, cuja classificação do grau de fundamentação deve obedecer às **Tabelas 1 e 2** do item 9.2.1 da norma, resumidas abaixo:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Pontos mínimos			18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente			2, 4, 5 e 6, com os demais no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Total pontuação atingida		16	Itens obrigatórios atingidos: 4, 5 e 6		

Apesar de ter atingido 16 pontos exigidos para o enquadramento no Grau III, não foi atendido ao item obrigatório 2, sendo assim, este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo: **Grau de Fundamentação II**

2. ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO.

O custo de reedição da edificação existente no imóvel, foi avaliado com base no Método da Quantificação de Custos, cujo enquadramento no grau de fundamentação adequado deve seguir às exposições das **Tabelas 6 e 7** do item 9.3 da norma, resumidas abaixo:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do custo direto	2		X	
2	B.D.I.	2		X	
3	Depreciação física	2		X	
Pontos mínimos			7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente			1, com os demais no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 1 e 2		

Portanto, considerando ter atingido 6 pontos, bem como, atendido aos itens obrigatórios 1 e 2, a estimativa dos custos de reedição pode ser classificada como tendo:

Grau de Fundamentação II

3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.

O fator de comercialização neste trabalho foi justificado com base em imóveis comerciais à venda e/ou vendidos na região, sendo assim, de acordo com a **Tabela 10** da NBR 14.653-2, este item pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação III

4. CONCLUSÃO.

De acordo com o exposto nos itens 1, 2 e 3 deste anexo, o grau de fundamentação total deste trabalho é o seguinte:

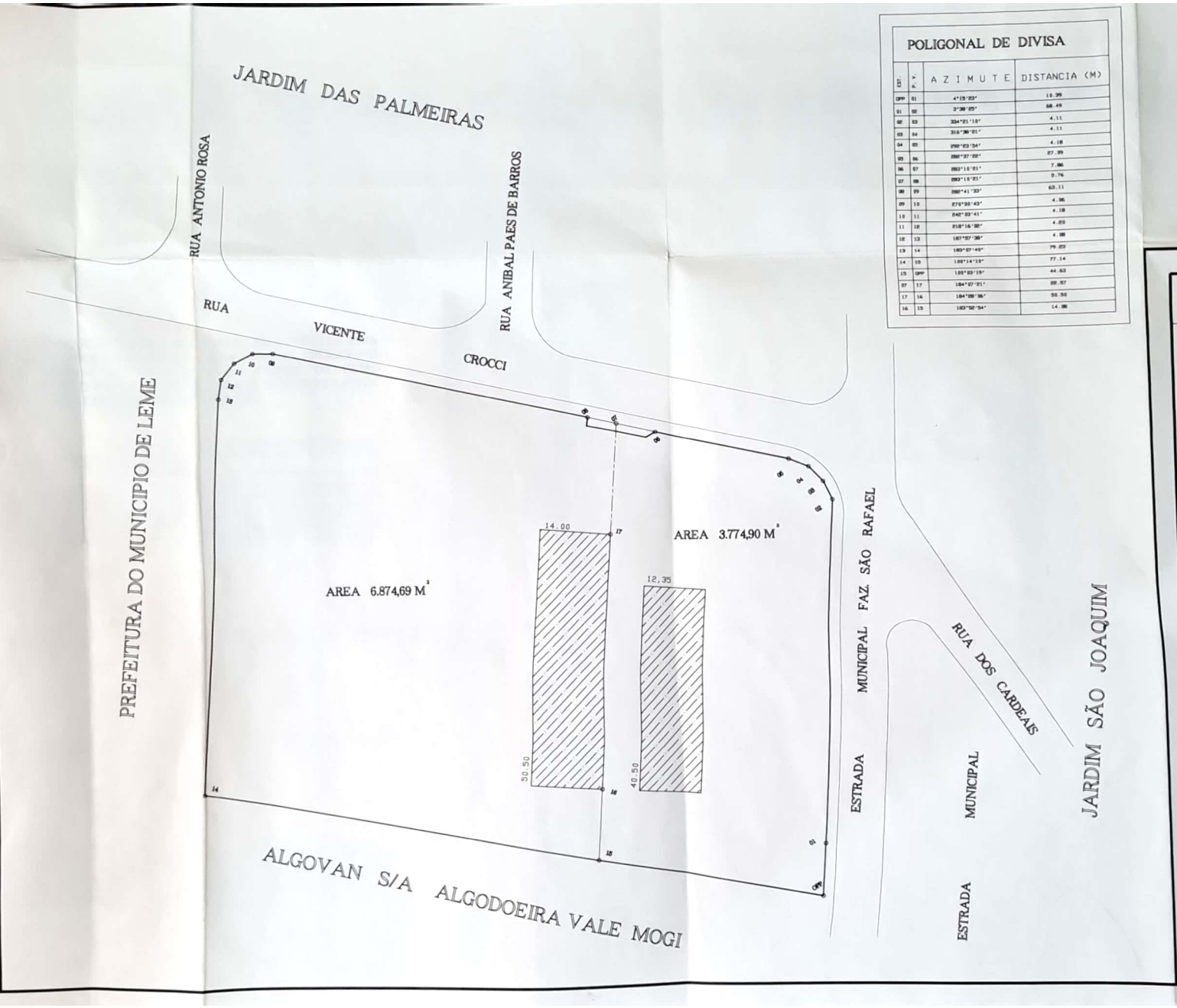
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do valor do terreno	2		X	
2	Estimativa dos custos de reedição	2		X	
3	Fator de comercialização	3	X		
Total pontuação atingida		7	Itens obrigatórios atingidos: 2		

Considerando ter atingido 7 pontos, bem como atendido aos itens obrigatórios, 1 e 2, a estimativa dos custos de reedição pode ser classificada como tendo:

Grau de Fundamentação II

*** ANEXO 07 ***

PLANTA BAIXA DO IMÓVEL



POLIGONAL DE DIVISA

EST. N.	AZIMUTE	DISTANCIA (M)
01 01	4°15'03"	10,29
01 02	3°28'05"	66,49
02 03	334°21'18"	4,11
03 04	316°26'21"	4,11
04 05	298°23'34"	4,16
05 06	288°27'28"	87,29
06 07	283°18'21"	7,86
07 08	283°18'21"	5,76
08 09	288°41'23"	63,11
09 10	278°36'43"	4,86
10 11	242°23'41"	4,19
11 12	214°16'28"	4,83
12 13	187°07'28"	4,88
13 14	168°07'43"	79,83
14 15	128°14'13"	77,14
15 16	128°03'19"	44,43
16 17	184°27'21"	88,57
17 18	184°28'24"	58,56
18 19	183°28'34"	14,88

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO FOLHA N. 01
ART. n.

PROPRIETARIO : COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE LEME-COOPERLEME

LOCAL : L E M E = S.P.

ESCALAS 1:500

ORIENTAÇÃO

DECLARAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PRELETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETARIO

[Signature]
COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE LEME

RESPONSÁVEL TÉCNICO

[Signature]
SERGIO LUIZ BELLAK
Eng. Agrônomo
CREA 262295-464-3

AREA TOTAL

10.649,59 M2

1,064959 Ha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Digitalizado pelo Núcleo de Apoio Técnico da Câmara de Registros Públicos do Estado de São Paulo, em 08/06/2023 às 10:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.03.18 e código P7x40271. ME23700345186

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE LEME/SP.**

(Proc. nº 0000877-64.1997.8.26.0318)

SERGIO ABUD, Engenheiro Civil, Perito nomeado nos autos de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X.S.A promove contra COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA LEME E OUTROS, em curso por este Juízo e Cartório do 1º Ofício Cível, vem respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar em anexo seus esclarecimentos aos questionamentos feitos pelas partes.

**NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.**

Ribeirão Preto, 12 de setembro de 2023.

**SERGIO ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 348**

1. ESCLARECIMENTOS AO JUÍZO.

Na decisão de fls. 2671 dos autos, foi determinado que o perito se manifestasse acerca das impugnações apresentadas às fls. 2606/2660 (parte Autora) e 2661 (parte Ré) dos autos.

Ocorre que a própria parte Autora, às fls. 2663 dos autos, pediu a desconsideração da petição de fls. 2606, juntando nova impugnação aos laudos de avaliação das matrículas nº 3596 e 6437.

Posteriormente, após determinação do Juízo de fls. 2667, a parte Autora esclareceu que concorda com a avaliação do imóvel da matrícula 3596 e discorda da avaliação do imóvel da matrícula 6437 (fls. 2670).

A concordância com a avaliação do imóvel da matrícula 3596 foi verificada pelo Juízo (fls. 2671).

Desta forma, o esclarecimento será feito apenas para com relação à matrícula 6437, conforme críticas de fls. 2666.

2. ESCLARECIMENTOS À AUTORA.

Na manifestação de fls. 2666 a Autora discorda do resultado da avaliação do imóvel da matrícula 6437.

Cita que seu valor de mercado correto seria de R\$ 2.310.000,00, com valor de liquidação forçada de R\$ 1.386.000,00.

Inicialmente é de se esclarecer que a própria parte Autora informa que referido parecer não possui grau de fundamentação e precisão, sendo apenas uma mera opinião de valor.

Desta afirmação, por si só, entende-se que referido manifestação não deve prevalecer, já que o laudo de avaliação deste signatário atendeu por completo aos itens exigidos pela NBR 14.653-2.

De todo modo, apenas a título de argumentação, será brevemente analisada sua exposição.

Com relação ao terreno, a parte Autora está prevendo uma subdivisão em 30 lotes de 300 m², avaliados a 400 R\$/m².

Cita ainda um custo total de R\$ 834.720,00 referente a impostos, gerenciamento, imprevistos e promoção/marketing e comercialização.

Ao final, entende que o terreno resulta num valor de R\$ 1.717.000,00, ou 164,08 R\$/m².

É de se destacar que não há qualquer fundamentação para os 400 R\$/m² citados pela Autora.

Da mesma forma, não se sabe como se chegou ao número de R\$ 834.720,00 para impostos, gerenciamento etc.

Cabe ressaltar ainda que o desenvolvimento do Método Involutivo é muito mais amplo do que foi apresentado pela Autora.

Deve-se analisar a legislação vigente, levando-se em conta o real percentual de aproveitamento do imóvel.

Há também diversos custos não citados como elaboração de projetos, aprovação junto aos órgãos competentes, abertura de matrícula, eventuais obras de infraestrutura ou reforço na infraestrutura existente, entre outros.

Também não foi levado em conta o custo financeiro decorrente do tempo necessário para se alienar todos os lotes, nem a velocidade de vendas (quantos lotes vendidos por mês).

Enfim, não há como ser aceito o estudo hipotético do método involutivo apresentado.

Quando às construções, a adoção do custo de construção relativo ao galpão, da forma como realizada, não merece ser acolhida.

Isso porque, para este custo (Sinduscon), torna-se necessário aplicar acréscimos referentes a projetos, serviços preliminares, fundações profundas, entre outros, além do B.D.I., tudo conforme NBR 12.721.

Não se pode concordar ainda com a depreciação de 50% aplicada ao custo, já que não fundamentada, ao contrário do que constou do laudo pericial (ver planilha do Anexo 03).

Por todo exposto, não é possível concordar com o valor de R\$ 2.310.000,00 alcançado para o imóvel, devendo prevalecer o valor apurado no laudo pericial que é de R\$ 3.700.000,00.

Quanto à liquidação forçada, não é um cálculo apurado em avaliações como esta, a qual visa apenas a obtenção do valor de mercado do imóvel.

Quando necessária, a liquidação forçada ocorre em leilão do imóvel avaliando, conforme determinação do Juízo, se for o caso da presente demanda.

3. ESCLARECIMENTOS AOS RÉUS.

Na petição de fls. 2661 dos autos, solicita-se que o perito apresente, de forma individualizada, os valores do terreno e da construção.

A esse respeito não é possível atender ao solicitante pela parte Requerida.

Isso porque a avaliação foi desenvolvida pelo Método Comparativo, onde o valor de mercado do imóvel é extraído através de pesquisa de valores com imóveis já construídos, comparáveis ao bem objeto da avaliação.

Cabe ressaltar que o Método Comparativo é o mais indicado quando se tem elementos na região que sirvam de parâmetro para comparação.

É um método direto, que não depende de variáveis como valor do terreno, custo de construção, fator de comercialização etc.

O atendimento à solicitação da parte Ré demandaria uma nova pesquisa de valores e um novo tratamento estatístico, ou seja, um novo trabalho, o que ensejaria uma complementação em seus honorários.

O segundo questionamento pede que o perito tenha como paradigma imóveis situados na Av. 29 de Agosto com distância até 200 metros da praça central.

Referida solicitação se constitui, de fato, num “sonho de consumo” de qualquer avaliador.

Seria ótimo que em todas as avaliações fosse possível utilizar apenas imóveis dentro de um raio de 200 metros do avaliando.

Ocorre que na prática isso não é possível!

Não se tem elementos comparativos com essas características de localização, em número exigido pela norma.

Daí então que se estende a área de coleta de dados, com o intuito de atender ao número mínimo de elementos comparativos que permita o desenvolvimento adequado do tratamento por inferência estatística.

Tal fato não traz prejuízo à avaliação, já que no processo de tratamento desses dados são testadas variáveis diversas para analisar tais influências.

Foi o que ocorreu no presente caso, onde se testou e a variável passou, isto é, foi efetivamente utilizada, a “distância ao centro”, tendo como referência a Praça Rui Barbosa, da qual o imóvel está a 100 metros (ver item 4.1 e Anexo 03 do laudo).

Portanto, mesmo não tendo elementos apenas na área de influência citada pela parte Ré (até 200 metros do imóvel), a avaliação realizada levou em conta o fato de que o imóvel está em localização privilegiada neste aspecto.

Desta forma, entende-se que o resultado da avaliação apresentada espelha adequadamente o valor de mercado do imóvel.

4. ENCERRAMENTO.

Por todo o exposto, ratificam-se integralmente os laudos de avaliação apresentados.

Nada mais, o perito signatário coloca-se à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos adicionais que entender necessários.

Ribeirão Preto, 12 de setembro de 2023.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 348