

I- PRELIMINARES

Conforme o DECISÃO de fls. 529:

IMÓVEIS PENHORADOS:

- Matrículas 357.343 e 206.855 e do 11º Cartório de Registros de Imóveis da Capital.

E, para a avaliação dos bens, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 530.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar os seguintes imóveis:

- Imóvel situado na Rua Carlos Facchina, nº 611 (lotes 20, 21 e 22 da Quadra D) – Contribuinte 172.101.0338-3, e
- Imóvel situado na Rua Olivia Guedes Penteado, nº 209 – Contribuinte 093.082.0032-0.

III- CONSIDERAÇÕES

Os critérios adotados para o desenvolvimento do presente laudo de avaliação obedeceu às recomendações das NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, que atende as exigências da NBR 14.653-2 e NORMAS CAJUFA 2013 (Comissão de Peritos).

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas,

apartamentos, salas comerciais, escritórios, armazéns e outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somar com o valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$V_t = St \times qt \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

St = Área do terreno

qt = Unitário do terreno

k = Fator correcional

TERRENO, o valor da parcela do terreno será determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores obedecendo aos critérios das Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para determinação do valor unitário básico de terreno que reflete a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas imobiliárias os valores ofertados e de venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos semelhantes ao imóvel em estudo e data próxima a avaliação,

sendo que o preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, está apresentado no ANEXO I.

CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,598	0,942	1,185
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador 1,200 Com elevador 1,465	1,472 1,709	1,744 1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador 1,758 Com elevador 1,967	2,030 2,239	2,302 2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador 2,316 Com elevador 2,525	2,588 2,797	2,860 3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046		
	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,598	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador 1,130 Com elevador 1,395	1,402 1,639	1,674 1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador 1,688 Com elevador 1,897	1,925 2,134	2,162 2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador 2,176 Com elevador 2,385	2,378 2,657	2,581 2,930
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,554	4,165
		2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,165		
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior	acima de 1,953		
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

Utilizando-se da fórmula básica:

Vc = Sc x qc x k, onde:

Vc = Valor da construção a determinar

Sc = Área construída homogeneizada

qc = Unitário da Portaria nº 01/12 x valor unitário básico da construção R-8N – Revista Pini.

K = Fator correcional

OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – **Foc** para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

FOC = R + k x (1 – R), onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescência e ao estado de Conservação

k = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

NOTA: - As tabelas e quadro serão consultados no trabalho da COMISSÃO DE PERITOS - Portaria CAJUFA Nº 01/99.

IV- VISTORIA

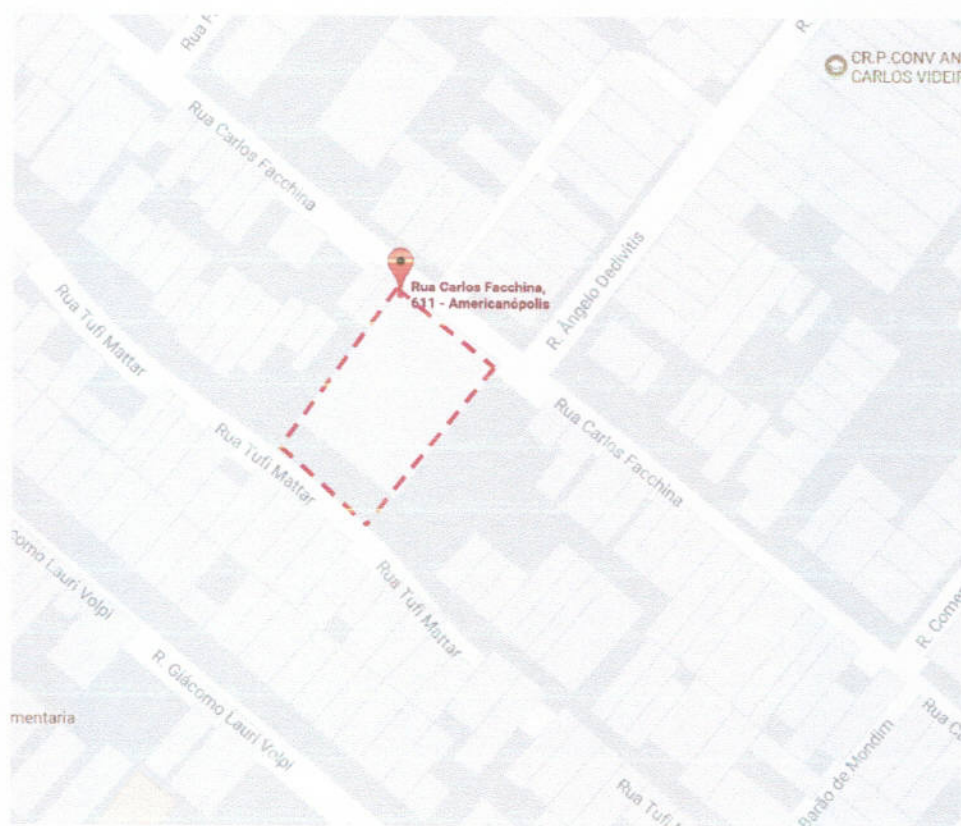
A- MATRÍCULA Nº 357.343 – 11º CRI

1- SITUAÇÃO

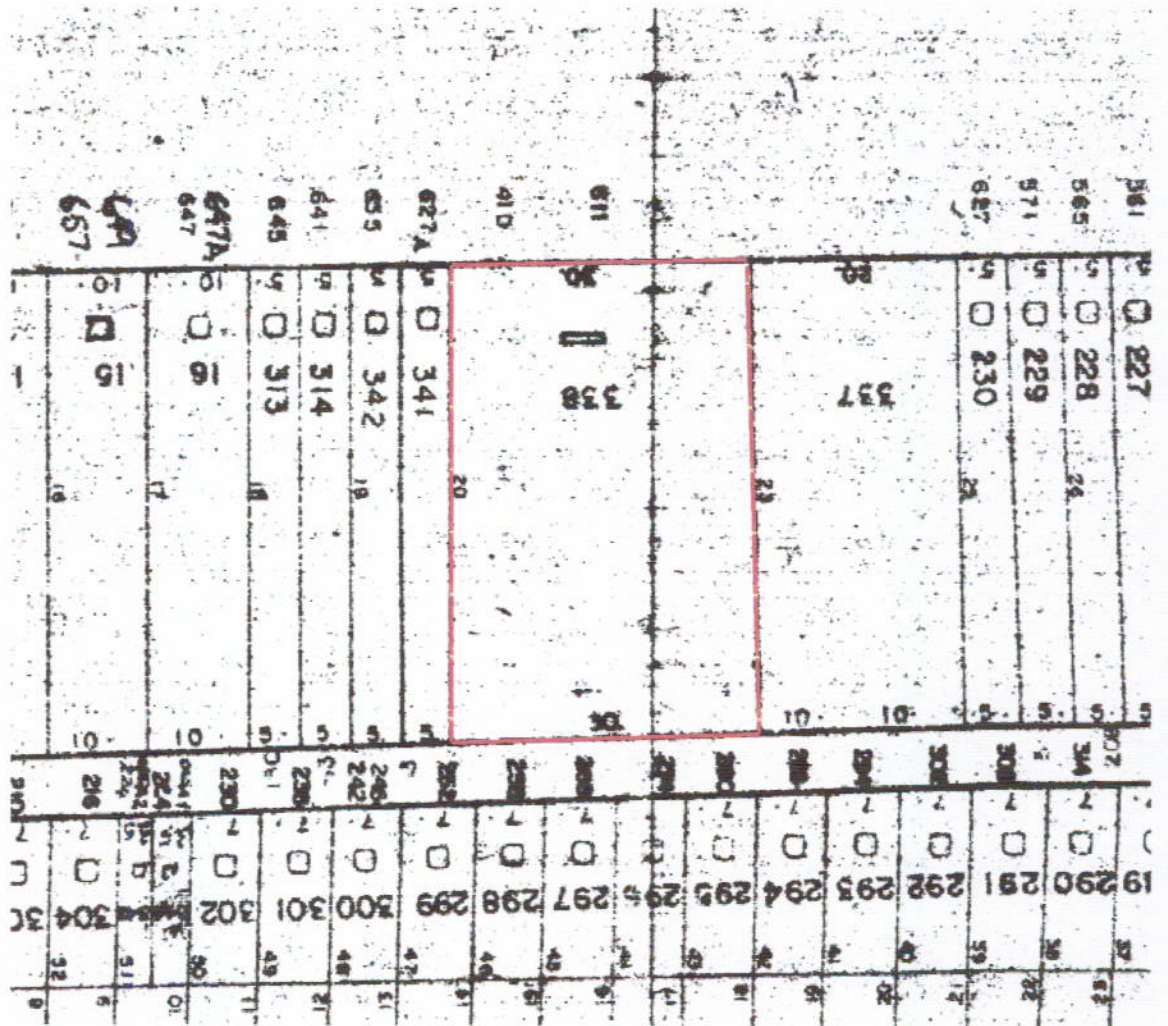
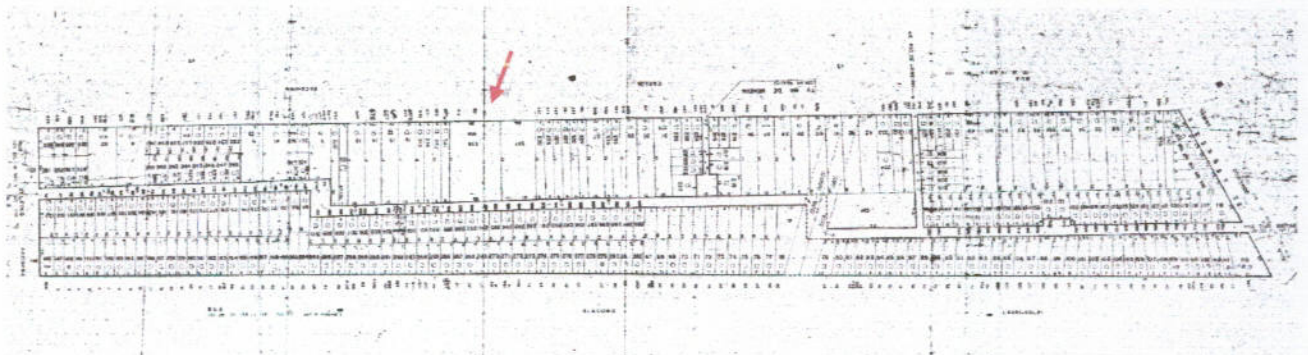
Localiza-se na **RUA CARLOS FACCHINA, nº 611** (Lotes 20, 21 e 22 – Quadra D) e **RUA TUFI MATTAR** – bairro Americanópolis, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Domenico Amaral, e
- Rua Delfino Facchina.

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



3 - PLANTA DE SETOR E QUADRA



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

Setor 172

Quadra 101

Lote 0338-3

I.F. = 158,00/14 - Rua Carlos Facchina.

I.F. = 140,00/14 - Rua Tufi Mattar.

Contribuinte:- 172.101.0338-3 (IPTU)

4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



5- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2017

Cadastro:- 172.101.0338-3
Proprietário: - TOMMASO PARAVATI
Local: - Rua Carlos Facchina nº 611
Lote Lotes 20, 21 e 22
Área do terreno: - 1.500,00 m²
Testada: - 60,00 m
Área construída: - 800,00 m²
Padrão de construção: - 5-C
Uso: - Indústria
Ano da construção: - 1993
Base de cálculo IPTU R\$ 274.500,00 (2017).

6- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Rua Carlos Facchina no trecho onde entesta o terreno é dotada de todos os melhoramentos públicos, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

Região com predominância de construções residenciais de padrão simples a médio, galpões e construção comercial, distante 14,50Km da Praça da Sé (marco zero da capital) e posiciona-se no quadrante Sul.

7- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 357.343 – 11º CRI (fls.521)

IMÓVEL:- Terreno situado na Rua Carlos Fachina, antiga Rua Washington e Rua Tufi Mattar, antiga Travessa Particular Rio de Janeiro, constante dos lotes 20, 21 e 22 da quadra D, da 2ª planta parcial da Americanópolis, no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 30,00m de frente para a Rua Carlos Facchina para quem olha dessa via pública mede da frente aos fundos 50,00m de ambos os lados; confrontando no lado direito com o lote 19 e no lado esquerdo com o lote 23, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com a Rua Tufi Mattar, encerrando a área de 1.500,00m².

Contribuinte: - 172.101.0338-3.

Proprietário: - TOMMASSO PARAVATI casado com SUELI FERREIRA PARAVATI, conforme R.2/357.343.

8- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

No terreno constatou a construção de um galpão padrão Econômico – item 2.2.1 do trabalho da Comissão de Peritos, como segue:

GRUPO 2.2 – GALPÃO

2.2.1 Padrão Econômico

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

Pisos: em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.

Paredes: geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.

Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.

Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.

Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

A construção tem idade de 24 anos (Depreciação 52,60% - Item "G" – Estado da Edificação – Necessitando de reparos importantes).

9- ÁREAS

Área do terreno 1.500,00 m²

CONSTRUÇÃO

Área construída 800,00 m²

V- AVALIAÇÃO

1.1- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = St \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

St = área do terreno = 1.500,00m² (30,00m x 50,00m)

q_t = unitário do terreno q = R\$ 712,12/m² p/Julho de 2.017 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correcional

k_1 = Fator testada = $\left(\frac{20}{10}\right)^{0,25} = 1,1892$

k_2 = Fator profundidade = $\left(\frac{40}{50}\right)^{0,5} = 0,8944$

k_3 = 2 frentes = $c = \frac{21 \times 10 \times 140,00 + 10 \times 140,00}{20 \times 10,00 \times 140,00} = 1,10$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_t = 1.500,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 712,12/\text{m}^2 \times 1,1892 \times 0,8944 \times 1,10 =$

$V_t = \text{R\$ } 1.249.752,00$ p/Julho/2017.

1-2- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$V_c = S_c \times q_c \times k$, onde:

V_c = Valor da construção a determinar

S_c = área construída = 800,00 m²

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 2.2.1 – Galpão Econômico– valor unitário = 0,279 à 0,558 x R-8N, adotaremos o coeficiente médio:

$q_c = 0,419 \times \text{R\$ } 1.308,93/\text{m}^2 = \text{R\$ } 548,44/\text{m}^2$ (Julho/2017)

K = fator correcional

k_1 = fator idade aparente 24 anos = Foc = 0,4696

$$K = \frac{24}{60} \times 100 = 40 \rightarrow 0,337$$

$$FOC = [(0,20 + 0,337 (1 - 0,20))] = \underline{0,4696}$$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_c = 800,00m^2 \times R\$ 548,44m^2 \times 0,4696 =$$

$$V_c = \underline{R\$ 206.038,00} \text{ p/Julho 2017.}$$

1-3- VALOR DO IMÓVEL

Vt = R\$ 1.249.752,00

Vc = R\$ 206.038,00

VI = R\$ 1.455.790,00

1-4- VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Rua Carlos Facchina, 611 – Matrícula nº 357.343 – 11º CRI da Capital

VI = R\$ 1.455.790,00 (Hum milhão, quatrocentos e cinquenta e cinco mil setecentos e noventa reais – Julho/2017).

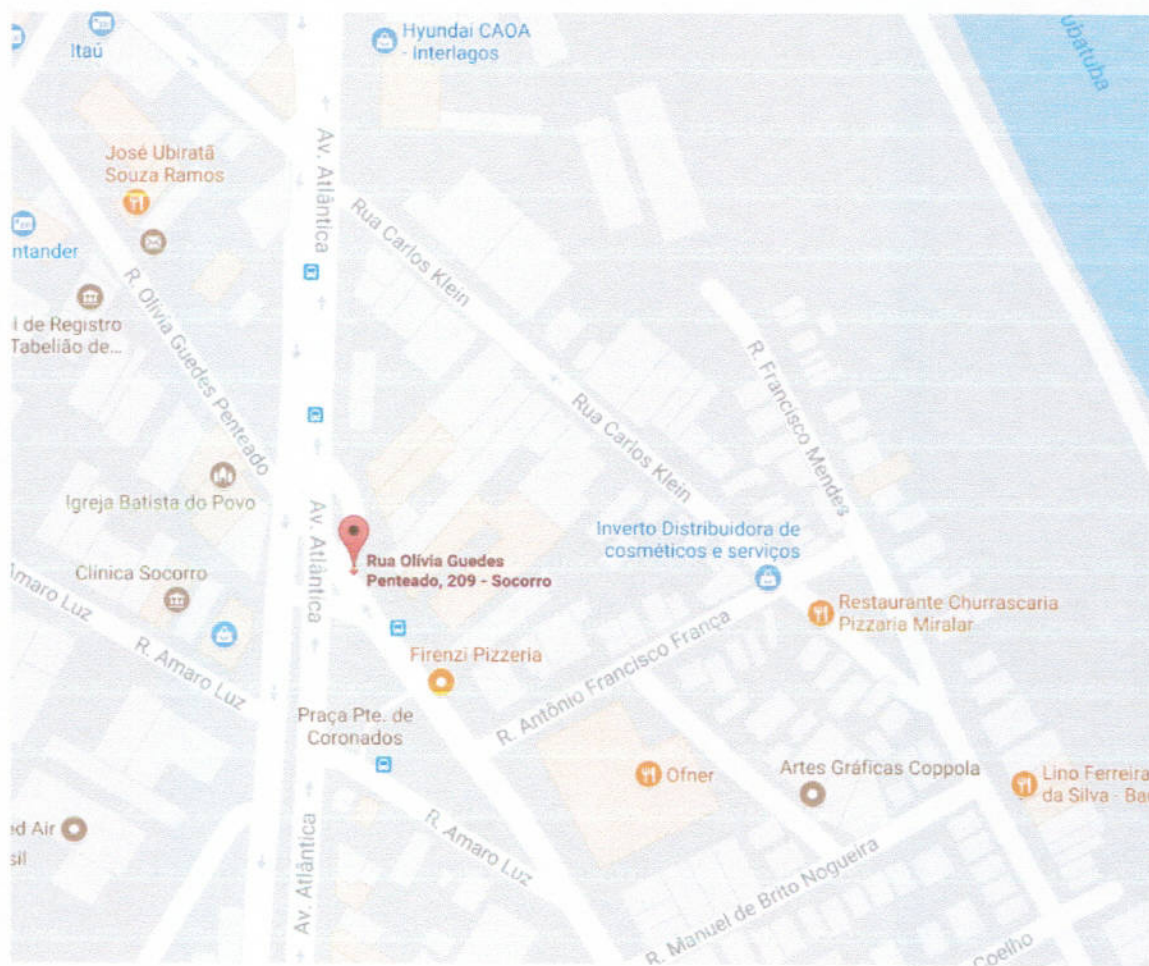
B- MATRÍCULA Nº 206.855 – 11º CRI (fls. 524)

1- SITUAÇÃO

Localiza-se na **RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, nº 209** (antigo Rua Manuel Preto, nº 207 e 227) – bairro Socorro, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Antonio Francisco França,
- Av. Carlos Klein, e
- Av. Atlântica (Av. Robert Kennedy).

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



3 - PLANTA DE SETOR E QUADRA

SETOR — 93

QUADRA — 82

ANTIGO

SETOR — 92/1

QUADRA — 586

REVISÃO

1974 (6-9) P.M.

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

MAP 18.202/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

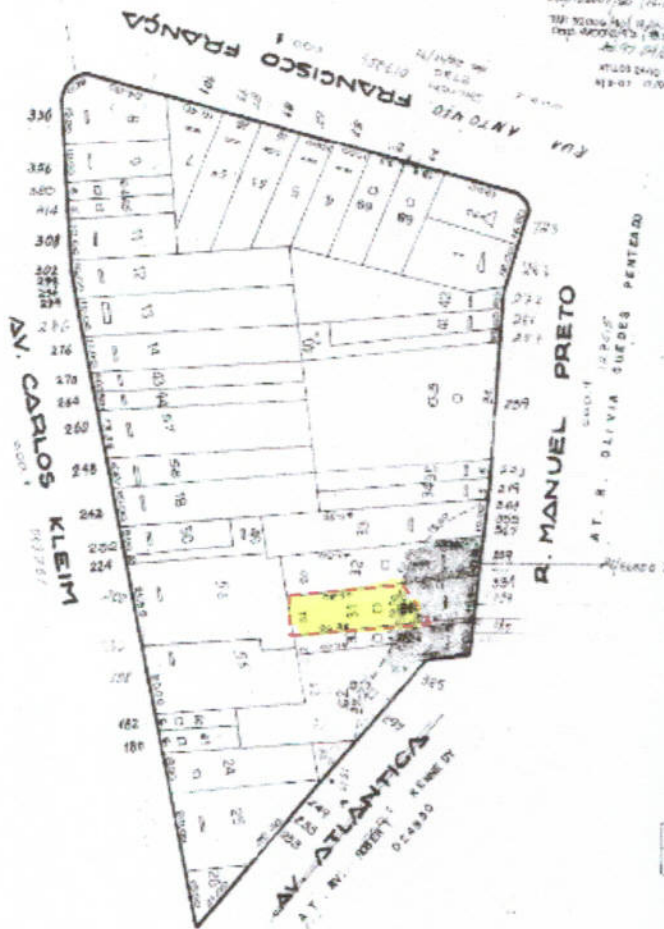
02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14

02/25.000/14 - RUA 1077 (10.12.74) 14



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

Setor..... 093

Quadra 082

Lote 0032-0

I.F. =..... 570,00/14 – Rua Olivia Guedes Penteado.

Contribuinte:- 093.082.0032-0 (IPTU).

4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



5- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2017

Cadastro:-093.082.0032-0
Proprietário: -TOMMASO PARAVATI.
Local: -Rua Olivia Guedes Penteado nº 209
Área do terreno: -389,00 m²
Testada: -12,80 m
Área construída: -470,00 m²
Área ocupada pela construção390,00 m²
Padrão de construção: -5-B
Uso: -Comercial
Ano da construção: -1987
Base de cálculo IPTUR\$ 257.129,00 (2017).

6- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Rua Olivia Guedes Penteado no trecho onde entesta o terreno é dotada de todos os melhoramentos públicos, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

Região com predominância de construções comerciais e galpões, distante 15,2Km da Praça da Sé (marco zero da capital) e posiciona-se no quadrante Sul.

7- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 206.855 – 11º CRI (fls.524)

IMÓVEL:- PRÉDIO com 80,00m² de área construída, sob nº 209, antigos 207 e 227, da Rua Olivia Guedes Penteado, antiga Rua Manuel Preto, bairro do Socorro, 32ª Subdistrito – Capela do Socorro, situado do lado ímpar da rua, e distante 190m da esquina da Avenida de Pinedo, medindo 12,80m de frente, e quem confronta pelo lado esquerdo onde mede 43m, com Masaichi Ono, antes Silvano Klein Branco, pelo lado direito, onde mede 36,30m, com Basílio Vieira da Silva e pelos fundos, onde a largura é de 10,00m, com Juvenal Klein Branco, medindo 389,00m².

Contribuinte: - 093.082.0032-0.

Proprietário: - TOMMASSO PARAVATI casado com SUELI FERREIRA PARAVATI, conforme R.3/206.855.

8- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

No terreno constatou a construção de um galpão padrão Médio – item 2.2.3 do trabalho da Comissão de Peritos, como segue:

GRUPO 2.2 – GALPÃO

2.2.3 – Padrão Médio

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.

A construção tem idade de 30 anos (Depreciação 33,20% - Item "F – Estado da Edificação – Necessitando de reparos simples a importantes).

9- ÁREAS

Área do terreno (12,80m x 30,39m) 389,67 m²

CONSTRUÇÃO

Área construída 469,67 m²



VI- AVALIAÇÃO

1.1- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = St \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

St = área do terreno = $389,67m^2$ ($12,80m \times 30,39m$)

q_t = unitário do terreno $q = R\$ 2.194,46/m^2$ p/Julho de 2.017 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correccional

k_1 = Fator testada = $\left(\frac{12,80}{10}\right)^{0,25} = 1,0636$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_t = 389,67m^2 \times R\$ 2.194,46/m^2 \times 1,0636 =$

$V_t = R\$ 909.501,00$ p/Julho/2017.

1-2- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$V_c = Sc \times q_c \times k$, onde:

V_c = Valor da construção a determinar

Sc = área construída = $469,67m^2$

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 2.2.3 – Galpão Padrão Médio – valor unitário = 1,130 à 1,953 x R-8N, adotaremos o coeficiente médio:

$$q_c = 1,541 \times R\$ 1.308,93/m^2 = R\$ 2.017,06/m^2 \text{ (Julho/2017)}$$

K = fator correcional

k_1 = fator idade aparente 30 anos = Foc = 0,5944

$$K = \frac{30}{80} \times 100 = 38 \rightarrow 0,493$$

$$FOC = [(0,20 + 0,493 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,5944}}$$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_c = 469,67m^2 \times R\$ 2.017,06m^2 \times 0,5944 =$$

$V_c = \underline{\underline{R\$ 563.106,00}}$ p/Julho 2017.
--

1-3- VALOR DO IMÓVEL

$$V_t = R\$ 909.501,00$$

$$V_c = \underline{\underline{R\$ 563.106,00}}$$

$$V_I = R\$ 1.472.607,00$$

1-4- VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

$V_I = \underline{\underline{R\$ 1.472.607,00}}$ (Hum milhão, quatrocentos e setenta e dois mil seiscentos e sete reais – Julho/2017).
--

VII- RESUMO DAS AVALIAÇÕES

1. Imóvel da Rua Carlos Facchini, 611..... R\$ 1.455.790,00
2. Imóvel da Rua Olivia Guedes Penteado, 209..... R\$ 1.472.607,00
- TOTAL..... R\$ 2.928.397,00

Vlp = R\$ 2.928.397,00 (Dois milhões, novecentos e vinte e oito mil trezentos e noventa e sete reais – Julho/2017).

VII- ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 22 (vinte e duas) folhas de papel impressas, somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Acompanham:

- Fotografias legendadas,
- Pesquisa para determinação do valor unitário do m², e
- Dados cadastrais de Planta Quadra.

São Paulo, 31 de julho de 2017.



Antonio Nishi – perito judicial

CAU/SP A- 79814-2
CREASP 060143259-5

LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

Imóvel da RUA CARLOS FACCHINA, nº 611 – Matrícula nº 357.343 do 11º
Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

FOTO 1 – Identificando o galpão
situado na Rua Carlos Facchina,
611, objeto da avaliação.



FOTO 2 – Vista do galpão, situado
na Rua Carlos Facchina, 611 –
Bairro Americanopolis, nesta
capital.



FOTO 3 – Detalhe do interior do galpão.



FOTO 4 – Aspecto geral do interior do galpão.



FOTO 5 – Detalhe do interior do galpão.



FOTO 6 – Aspecto geral do interior do galpão.



FOTO 7 – Aspecto geral da construção (galpão).



FOTO 8 – Detalhe do interior do galpão.



FOTO 9 – Aspecto geral da construção (galpão).



FOTO 10 – Outro detalhe do interior do galpão.



LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

Imóvel da RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, nº 209 – Matrícula nº 206.855
do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

FOTO 1 – Identificando a imóvel
situado na Rua Olivia Guedes
Penteado, 209, objeto da
avaliação.



FOTO 2 – Galpão objeto da
avaliação.



FOTO 3 – Interior do galpão.



FOTO 4 – Aspecto geral da entrada do Galpão.

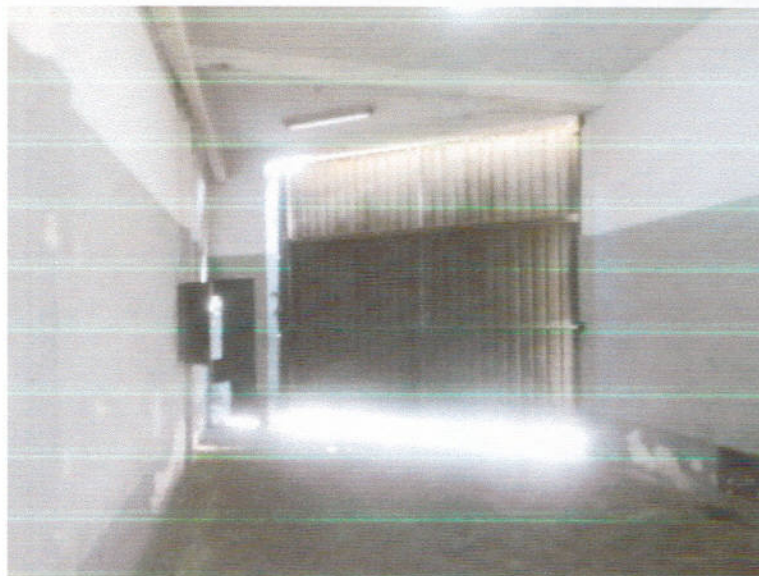


FOTO 5 – Pavimento térreo – copa.



FOTO 6 – Pavimento térreo – banheiro.



FOTO 7 – Escada de acesso para o pavimento superior (mezanino)



FOTO 8 – Pavimento superior – sala (mezanino).



FOTO 9 – Mezanino – Banheiro.



FOTO 10 – Mezanino – outra Sala/Escritório.



ANEXO I

PESQUISA PARA DETERMINAR O VALOR UNITÁRIO DO M² DE TERRENO

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)

Imóvel de referência

Local:- RUA CARLOS FACCHINA, 611
Setor 172 – Quadra 101 – Lote 0338-3
I.F. = 158,00/14 – Rua Carlos Facchina.
I.F. = 140,00/14 – Rua Tufi Mattar.
Data:- Julho/2017.

Fatores e índices utilizado na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

Item 4.5.2

$$F_o = 0,90$$

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

Item 5.3

6ª Região – Galpões padrão econômico a superior

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_m = profundidade mínima = 25,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

2.3 – Fator de testada (C_f)

$C_f = (F_r / F_p)^{0,25}$, onde

F_r = testada de referência = 10,00m

F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

Item 5.5

$$C = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde}$$

$$C_r = 1$$

F_1 = frente principal projetada de maior índice local

$F_2..F_n$ = demais frentes

V_1 = valor unitário da frente principal

$V_2..V_n$ = demais valores unitários

2.5 – Fatores topografia e nível

Item 5.7

2.6 – Fatores consistência do solo

Item 5.8

2.7 – Benfeitorias

R-8N:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

Conforme – QUADRO A – Edificações – Valores de Venda -2002 / Adequação 2007.

2.8 – Fator de atualização

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

Item 4.5.4

2.9 – Fator de transposição

$F_a = I_a / IL_c$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referencia

IL_c = índice local do comparativo

PESQUISA 1

Localização

Frente: RUA CARLOS FACCHINA, 836

2ª Frente

Setor 172

Quadra 116

I.F.= 153,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: M.C. Imobiliária

Telefone: 5563.9258 – c/Srª Marcos

Preço:- R\$ 230.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 7,00m – (7,00m x 20,00m)

Área 140,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples

Faixa 1,228 x R-8N

Idade 20 anos – Foc = 0,7376

Estado:- Item “E” – Reparos simples.

Área 90,00m²

PESQUISA 2

Localização

Frente: RUA CARLOS FACCHINA, 891

2ª Frente

Setor 172

Quadra 105

I.F.= 162,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: BEM VIVER Imóveis

Telefone: 5623.9057 – c/Srª Francisco

Preço:- R\$ 700.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 10,00m – (10,00m x 50,00m)

Área 500,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples

Faixa 1,288 x R-8N

Idade 30 anos – Foc = 0,6592

Estado Item “E” – Reparos simples.

Área 300,00m²

PESQUISA 3

Localização

Frente: RUA CARLOS FACCHINA, 1.070

2ª Frente

Setor 172

Quadra 114

I.F.= 517,00/14 * Será aplicado ft = 0,7

Ofertante / Preço

Ofertante: BEM VIVER IMÓVEIS

Telefone: 5623.9057 – c/Srº Francisco

Preço:- R\$ 230.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 10,00m – (10,00m x 20,00m)

Área 200,00m²

Construção

Tipo Construção velha s/valor comercial

Faixa

Idade

Estado

Área

PESQUISA 4

Localização

Frente: RUA PROFº QUINTINO MINGOIA, 326

2ª Frente

Setor 172

Quadra 110

I.F.= 476,00/14 * Será aplicado ft = 0,7

Ofertante / Preço

Ofertante: TRATAR PELO TELEFONE

Telefone: 98731.2589 – c/Srª Ellen

Preço:- R\$ 180.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 5,00m – (5,00m x 25,00m)

Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Proletário

Faixa 0,670x R-8N

Idade 20 anos – Foc = 0,7112

Estado Item “E” – Reparos simples

Área 70,00m²

PESQUISA 5

Localização

Frente: RUA CARLOS FACCHINA, 1.263

2ª Frente

Setor 172

Quadra 108

I.F.= 151,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: TRATAR PELO TELEFONE

Telefone: 95498.7103 – c/Srº José

Preço:- R\$ 700.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 10,00m – (10,00m x 50,00m)

Área 500,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples

Faixa 1,228 x R-8N

Idade 30 anos – Foc = 0,6592

Estado item “E” – Reparos simples.

Área 300,00m²

PESQUISA 6

Localização

Frente: RUA PROFº QUINTINO MINGOIA, 264

2ª Frente

Setor 172

Quadra 110

I.F.= 476,00/14 * Será aplicado ft = 0,7

Ofertante / Preço

Ofertante: OSWALDO IMÓVEIS

Telefone: 5621.4108 – c/Srº Osvaldo

Preço:- R\$ 1.600.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 30,00m – (30,00m x 50,00m)

Área 1.500,00m²

Construção

Tipo Galpão Simples

Faixa 0,844 x R-8N

Idade 40 anos – Foc = 0,4416

Estado item “F” – Reparos simples a importantes.

Área 500,00m² (Área homogeneizada)

PESQUISA 7

Localização

Frente: RUA CONCHAS, 114

2ª Frente RUA RIBEIRÃO CLARO

Setor 120

Quadra 354

I.F.= 198,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: MONTE ALEGRE IMÓVEIS

Telefone: 5678.4047 – c/Srº Mauro

Preço:- R\$ 320.000,00

Condições: à vista

Data:- 20/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 5,00m – (5,00m x 25,00m)

Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples

Faixa 1,228 x R-8N

Idade 20 anos – Foc = 0,7376

Estado item “E – Reparos Simples

Área 125,00m²

[Handwritten signature]

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO - M² (TERRENO)						
LOCAL:- RUA CARLOS FACCHINA, 611						
Setor 172 - Quadra 101 - I.F. 140,00/14						
	Vv-Vc/S	Ftest	Fprof	Ftransp	Fesquina	Vu/m²
1	230000	0,9	207000			
K	20	70	28,5714286	0,672	"E"	
Foc	0,2	0,672	0,8	0,7376		
Vc	90	1,228	1308,93	0,7376	106703,387	
q	716,404377	1,0932	1,118	0,9150327	1	801,19
2	700000	0,9	630000			
K	30	70	42,8571429	0,574	"E"	
Foc	0,2	0,574	0,8	0,6592		
Vc	300	1,228	1308,93	0,6592	317872,708	
q	624,254584	1	1,118	0,8641975	1	603,14
3	230000	0,9	207000			
q	1035	1	1,118	0,7	1	809,99
4	180000	0,9	162000			
K	20	60	33,3333333	0,639	"E"	
Foc	0,2	0,639	0,8	0,7112		
Vc	70	0,67	1308,93	0,7112	43659,7267	
q	946,722187	1,1892	1	0,7	1	788,09
5	700000	0,9	630000			
K	30	70	42,8571429	0,574	"E"	
Foc	0,2	0,574	0,8	0,6592		
Vc	300	1,228	1308,93	0,6592	317872,708	
q	624,254584	1	1,118	0,9271523	1	647,08
6	1600000	0,9	1440000			
K	40	60	66,6666667	0,302	"F"	
Foc	0,2	0,302	0,8	0,4416		
Vc	500	0,844	1308,93	0,4416	243925,912	
q	797,382725	0,8409	1,118	0,7	1	524,75
7	320000	0,9	288000			
K	20	70	28,5714286	0,672	"E"	
Foc	0,2	0,672	0,8	0,7376		
Vc	125	1,288	1308,93	0,7376	155440,15	
q	1060,4788	1,1892	1	0,7070707	0,9091	810,64
SOMA						4.984,87
MÉDIA SIMPLES						712,12
(+ 30 %)						925,76
(- 30 %)						498,49

RESUMO

Pesquisas	R\$/m ²
01	801,19
02	603,14
03	809,99
04	788,09
05	647,08
06	524,75
07	810,64
SOMA	4.984,87

$$\text{Média simples} = \frac{\text{R\$ } 4.984,87}{7} = \text{R\$ } 712,12 / \text{m}^2.$$

Os limites estatísticos são:

$$+ 30\% = \text{R\$ } 925,76/\text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 498,49/\text{m}^2$$

Destes resultados, verificamos que a média simples é a média saneada.

q = R\$ 712,12/m² (Julho/2017).

Pesquisa efetuada obteve-se 7(sete) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, índice local, área construída, idade e preço de oferta/venda, constam na pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa de avaliação/homogeneização, desenvolvido com base as Normas de Avaliações e Normas/2013-CAJUFA, conforme demonstrativo na tabela acima, determinando o valor unitário de terreno para o imóvel avaliando de **R\$ 712,12/m²** - data base de Julho de 2017.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)

- Imóvel de referência

Local:- RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, 209
Setor 093 – Quadra 082 – Lote 0032-0
I.F. = 570,00/14 – Rua Olivia Guedes Penteado.
Data:- Julho/2017.

- Fatores e índices utilizado na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

Item 4.5.2

$$F_o = 0,90$$

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

Item 5.3

6ª Região – Galpões padrão econômico a superior

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_m = profundidade mínima = 25,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 60,00m

2.3 – Fator de testada (C_f)

$C_f = (F_r / F_p)^{0,25}$, onde

F_r = testada de referência = 10,00m

F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

Item 5.5

$$C = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde}$$

$$C_r = 1$$

F_1 = frente principal projetada de maior índice local

$F_2..F_n$ = demais frentes

V_1 = valor unitário da frente principal

$V_2..V_n$ = demais valores unitários

2.5 – Fatores topografia e nível

Item 5.7

2.6 – Fatores consistência do solo

Item 5.8

2.7 – Benfeitorias

R-8N:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

2.8 – Fator de atualização

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

2.9 – Fator de transposição

$F_a = I_a / IL_c$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referencia

IL_c = índice local do comparativo

Conforme – QUADRO A –
Edificações – Valores de
Venda -2002 / Adequação
2007.

Item 4.5.4

PESQUISA 1

Localização

Frente: RUA AMARO LUZ, 41

2ª Frente

Setor 093

Quadra 064

I.F.= 538,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: BRASISUL IMÓVEIS

Telefone: 5524.4157 – c/Srº Manoel

Preço:- R\$ 1.000.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 12,00m – (12,00m x 30,00m)

Área 360,00m²

Construção

Tipo Padrão Médio

Faixa 1,611x R-8N

Idade 38 anos – Foc = 0,5824

Estado:- Item "D" – Entre regular e reparos simples.

Área 180,00m²

PESQUISA 2

Localização

Frente: RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, 383 e 387

2ª Frente – RUA MANUEL DE BRITO NOGUEIRA

Setor 093

Quadra 080

I.F.= 612,00/10 e 508,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: L. PINHEIRO IMÓVEIS

Telefone: 5660.6133 – c/Srº Julio

Preço:- R\$ 1.500.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 12,00m – (12,00m x 24,00m)

Área 288,00m²

Construção

Tipo Padrão Médio

Faixa 1,611 x R-8N

Idade 22 anos – Foc = 0,722

Estado .Item "C" – Regular.

Área 451,00m²

PESQUISA 3

Localização

Frente: RUA DOS INOCENTES, 400

2ª Frente – RUA MENDEL

Setor 093

Quadra 050

I.F.= 555,00/10 e 530,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: TRATAR PELO TELEFONE

Telefone: 99144.1686 – c/Srº Claudio

Preço:- R\$ 800.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 18,00m – (18,00m x 18,00m)

Área 324,00m²

Construção

Tipo Construção s/valor comercial

Faixa

Idade

Estado .

Área

PESQUISA 4

Localização

Frente: RUA DOS INOCENTES, 674

2ª Frente – RUA ESPERANÇA

Setor 093

Quadra 027

I.F.= 542,00/14 e 534,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: BRASILSUL IMÓVEIS

Telefone: 5524.4157 – c/Srº Manoel

Preço:- R\$ 3.200.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 20,00m – (20,00m x 40,00m)

Área 800,00m²

Construção

Tipo Galpão padrão Médio

Faixa 1,130x R-8N

Idade 35 anos – Foc = 0,5648

Estado .Item "F" – Reparos simples a importantes

Área 950,00m²

Localização

Frente: RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, 843

2ª Frente – RUA TRINTA DE OUTUBRO

Setor 093

Quadra 028

I.F.= 606,00/10 e 536,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: AVANCINI IMÓVEIS

Telefone: 5541.7152 – c/Srº Marcio

Preço:- R\$ 3.000.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017

Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 32,30m – (32,30m x 29,34m)

Área 948,00m²



PESQUISA 5

Construção

Tipo Construção s/valor comercial

Faixa

Idade

Estado

Área

Localização

Frente: RUA DOS INOCENTES, 587

2ª Frente

Setor 093

Quadra 053

I.F.= 536,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: RAUL IMÓVEIS

Telefone: 5641.4646 – c/Srº Junior ou Raul

Preço:- R\$ 3.000.000,00

Condições: à vista

Data:- 15/09/2016

Terreno

Topog Plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 18,00m (18x 51,72)

Área 931,00m²



PESQUISA 6

Construção

Tipo Galpão Simples

Faixa 0,844 x R-8N

Idade 40 anos - Foc = 0,4960

Estado item "E" – Necessitando de reparos simples.

Área 705,00m²

PESQUISA 7

Localização

Frente: RUA DOMINGOS JORGE

2ª Frente

Setor 093

Quadra 113

I.F.= 515,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: MAURO ROCHA IMÓVEIS

Telefone: 3445.0046 – c/Srº Mauro

Preço:- R\$ 3.500.000,00

Condições: à vista

Data:- 27/07/2017

Terreno

Topog Plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 20,00m (20 x 50)

Área 1.000,00m²



Construção

Tipo Galpão Médio

Faixa 1,541 x R-8N

Idade 40 anos - **Foc** = 0,6096

Estado item "E" – Necessitando de reparos simples.

Área 800,00m²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO - M² (TERRENO)						
LOCAL:- RUA OLIVIA GUEDES PENTEADO, 209						
Setor 093 - Quadra 082- I.F. 570,00/14						
	Vv-Vc/S	Ftest	Fprof	Ftransp	Fesquina	Vu/m²
1	1.000.000,00	0,9	900000			
K	38	70	54,285714	0,478	"E"	
Foc	0,2	0,478	0,8	0,5824		
Vc	180	1,611	1308,93	0,5824	221057,79	
q	1885,95057	0,9554	1	1,05947955	1	1.909,01
2	1.500.000,00	0,9	1350000			
K	22	70	31,428571	0,6525	"E"	
Foc	0,2	0,6525	0,8	0,722		
Vc	451	1,611	1308,93	0,722	686634,63	
q	2303,351988	0,9554	1	0,93137255	0,9090909	1.863,27
3	800.000,00	0,9	720000			
q	2222,222222	0,8633	1,1785	1,02702703	0,9090909	2.110,90
4	3.200.000,00	0,9	2880000			
K	35	80	43,75	0,456	"F"	
Foc	0,2	0,456	0,8	0,5648		
Vc	950	1,13	1308,93	0,5648	793621,01	
q	2607,973733	0,8409	1	1,05166052	0,9090909	2.096,67
5	3.000.000,00	0,9	2700000			
q	2848,101266	0,8409	1	0,94059406	0,9090909	2.047,90
6	3.000.000,00	0,9	2700000			
K	40	60	66,666667	0,37	"E"	
Foc	0,2	0,37	0,8	0,496		
Vc	705	0,844	1295,08	0,496	382216,86	
q	2489,562989	0,8633	1,1371	1,06343284	1,0158	2.639,99
7	3.500.000,00	0,9	3150000			
K	40	80	50	0,512	"E"	
Foc	0,2	0,512	0,8	0,6096		
Vc	800	1,541	1295,08	0,6096	973271,89	
q	2176,728109	1	1,118	1,10679612	1	2.693,48
				SOMA		15.361,22
				MÉDIA SIMPLES		2.194,46
				(+ 30 %)		2.852,80
				(- 30 %)		1.536,12

RESUMO

Pesquisas	R\$/m ²
01	1.909,01
02	1.863,27
03	2.110,90
04	2.096,67
05	2.047,90
06	2.639,99
07	2.693,48
SOMA	15.361,22

$$\text{Média simples} = \frac{\text{R\$ } 15.361,22}{7} = \text{R\$ } 2.194,46 / \text{m}^2.$$

Os limites estatísticos são:

$$+ 30\% = \text{R\$ } 2.852,80/\text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.536,12/\text{m}^2$$

Destes resultados, verificamos que a média simples é a média saneada.

$q = \text{R\$ } 2.194,46/\text{m}^2 \text{ (Julho/2017)}.$

Pesquisa efetuada obteve-se 7(sete) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, índice local, área construída, idade e preço de oferta/venda, constam na pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa de avaliação/homogeneização, desenvolvido com base as Normas de Avaliações e Normas/2013-CAJUFA, conforme demonstrativo na tabela acima, determinando o valor unitário de terreno para o imóvel avaliando de **R\$ 2.194,46/m²** - data base de Julho de 2017.

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL AVALIANDO E PLANTA QUADRA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: **172.101.0338-3**

Local do Imóvel:

R CARLOS FACCHINA, 611 - LT 20 21 22
AMERICANOPOLIS CEP 04427-020
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CARLOS FACCHINA, 611 - LT 20 21 22
AMERICANOPOLIS CEP 04427-020

Contribuinte(s):

CPF 045.944.708-40 **TOMMASO PARAVATI**

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	800	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	183,00
- da construção:	718,00

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

- da área incorporada:	274.500,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	448.032,00
Base de cálculo do IPTU:	722.532,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/07/2017

Número do Documento: 2.2017.001019930-1

Solicitante: ANTONIO IKVO NISHI (CPF 036.265.998-25)

ANTONIO NISHI
Perícias e Avaliações
T 3052 4805 / 9-9213 3082

