LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP.

Luciano Jorge de Faria Neves, Engº Civil, Perito Judicial nomeado nos Autos do **PROCESSO nº 0018636-39.2022.8.26.0100**, em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISIONAIRE, CNPJ nº 08.259.117/0001-04 e COSTAZZURRA COMERCIAL, DISTRIBUIDORA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., CNPJ nº 05.728.235/0001/18, vem mui respeitosamente perante V. Exa., apresentar as conclusões expressas no presente Laudo Completo de Avaliação de Imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOJA 01 (TÉRREO) EDF. VISIONAIRE

Processo: **Nº 0018636-39.2022.8.26.0100**
Requerente: Condomínio do Edifício Visionaire, CNPJ nº 08.259.117/0001-04.
Requerido: Costazzurra Comercial, Distribuidora, Importação e Exportação Ltda., CNPJ nº 05.728.235/0001/18.
Localização: Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, loja 01 (térreo), bairro Vila Nova Conceição (Jardim Paulista), São Paulo/SP, CEP 04544-000.
Data: 22 de setembro de 2023

OBSERVAÇÃO:
PARA FACILITAR O ACESSO AO OBJETIVO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO, TRANSCREVO ABAIXO O RESULTADO ESTAMPADO NO ITEM 5, FLAs. 22 e 23, DESTE TRABALHO.

5) CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.

Após a verificação das características da amostra obtida, o resultado dos tratamentos efetuados, analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos, depois de atestar que o presente Laudo de Avaliação atingiu ***Grau de Fundamentação II e de Precisão III****; que o valor do imóvel Loja 01 (um) do Edifício Visionaire, localizado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, bairro Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04544-000, é de:*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

*5.1 – **Valor do Imóvel:** R$ 1.946.316,89 >> **R$ 1.950.000,00** (um milhão novecentos e cinquenta mil reais), tendo:*
*5.1.1 - Limite Superior: R$ 2.115.074,14 >> **R$ 2.115.000,00 (dois milhões cento e quinze mil reais)***
*5.1.2 - Limite Inferior: R$ 1.777.409,49 >> **R$ 1.780.000,00 (um milhão setecentos e oitenta mil reais).***

---

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – OBJETIVO:
Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:
1.1.1 – Endereço: Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, CEP 04080-906.
1.1.2 – Local: Bairro Vila Nova Conceição (Jd. Paulista);
1.1.3 – Município: São Paulo / SP.
1.1.4 – Coordenadas:
- Latitude: -23,590076º
- Longitude: -46,672883º
- Fuso: 23K
- Elevação: 750 m.

1.1.5 – Finalidade: O presente Laudo Pericial objetiva apurar o valor do imóvel com endereço acima discriminado, baseado na apresentação dos fatores técnicos que subsidiaram a elaboração deste trabalho.

1.2 – ATIVIDADES BÁSICAS:
Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente Laudo de Avaliação do imóvel residencial:

1.2.1 –**Vistoria do imóvel:** Realizada no dia 20/09/2023, quarta-feira, às 10:30h, em obediência à Lei 13105/15, Art. 466, Parágrafo 2º do CPC, para o que as partes foram notificadas do local, data e hora da realização da perícia dentro do prazo legal, a qual fora acompanhada pela atendente da Portaria do Edf. Visionaire, no interior da loja 01 (um) – pavimento térreo do edifício.

1.2.2 – **Diagnóstico do Mercado.**

1.2.3 – **Coleta de Dados:** Procedida através de levantamentos realizados em fontes do mercado imobiliário de interesse na região através de sites de venda de imóveis nas cercanias e outras fontes pertinentes.

1.2.4 – **Escolha e justificativa da Metodologia e Critério de Avaliação.**

1.2.5 – **Cálculo do Valor do Imóvel.**

1.2.6 – **Considerações Finais.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

2.3 – APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho desta avaliação residiu no aproveitamento eficiente determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR 14653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 – Imóvel Comercial (Loja 1 – Escritório)

O imóvel cujo valor a ser identificado no contexto urbano, possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46;
- Bairro: Vila Nova Conceição (Jd. Paulista);
- Município/Estado: São Paulo/SP, CEP 04544-000.

Vista aérea, entorno do imóvel à Rua Alceu de Campos Rodrigues nº 46, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP onde verificam-se a Amostra de Dados, o imóvel avaliando e os bairros circunvizinhos.



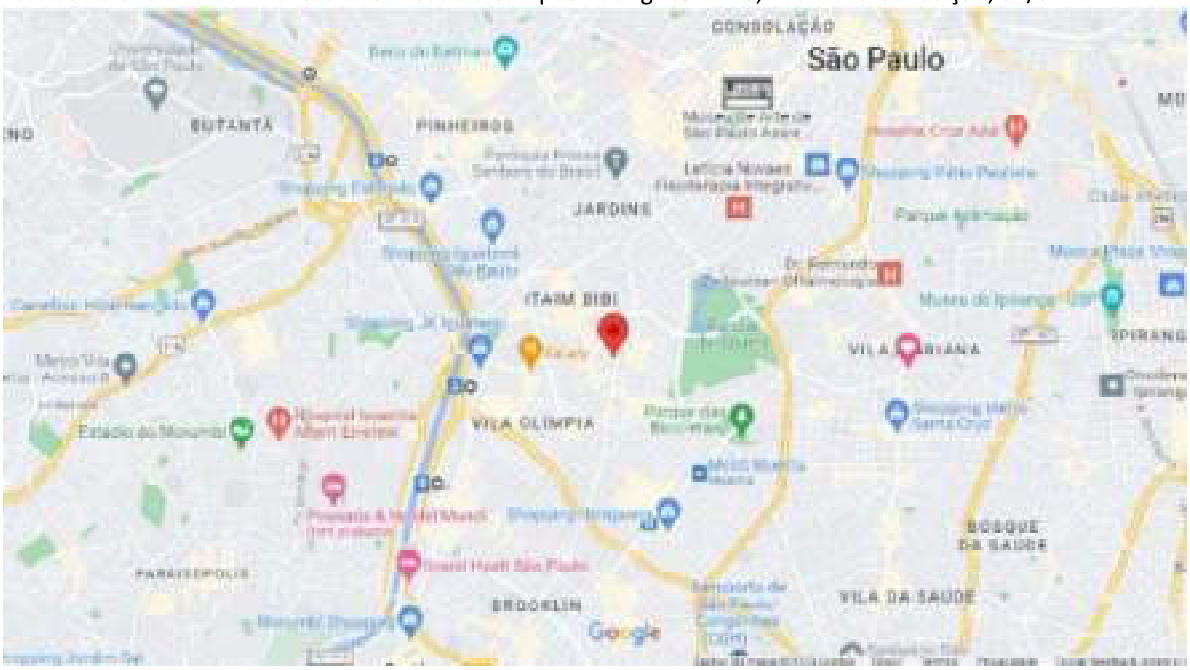


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Bairros no entorno do imóvel à Rua Alceu de Campos Rodrigues nº 46, Vila Nova Conceição, SP/SP.



3.1.1 – Acesso: A Portaria de entrada ao Edifício Visionaire está situada no logradouro frontal Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, que reúne características de via secundária de sentido único, com três faixas de rolamento, com aproximadamente 12,00 metros de largura, pavimentação asfáltica em regular estado de conservação, guias, sarjetas e passeios em bom estado de conservação.

Vista da entrada do Edf. Visionaire e Rua Alceu de C. Rodrigues em frente ao nº 46, Vila Nova Conceição, SP/SP



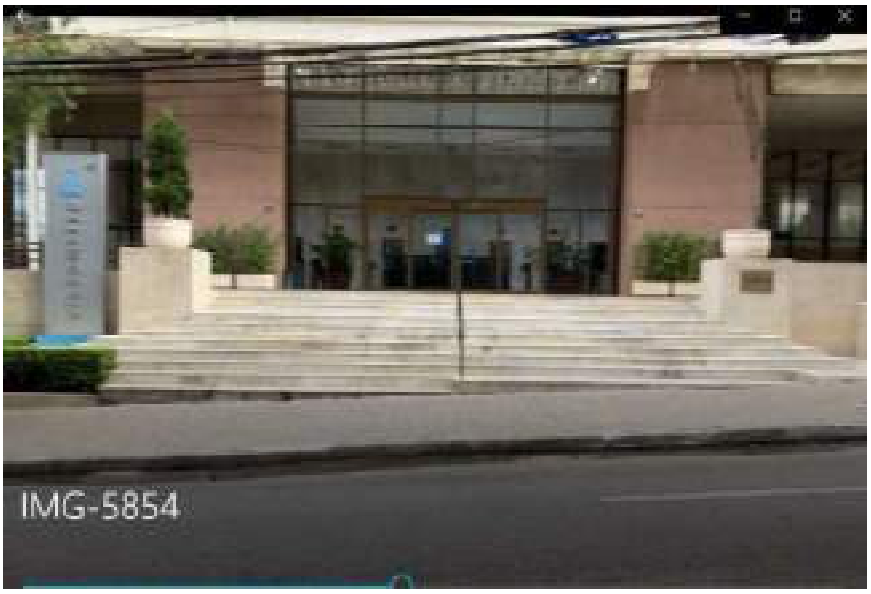
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Vistas da fachada – acesso ao Edf. Visionaire







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

3.1.2 – Tipo de Ocupação Circunvizinha:
Predomina na região a ocupação mista com casas residenciais, comerciais, edifícios de escritórios e apartamentos de classe média de padrão construtivo médio/alto. A região é muito bem servida de estabelecimentos comerciais, desde armazéns de materiais de construção, escritórios, lojas diversas, bancos, padarias, mercados de suprimentos alimentícios, postos de serviços, hospitais/clínicas, posto de saúde, farmácias, bares, lanchonetes, restaurantes, dentre muitos outros estabelecimentos e serviços expressivamente presentes no local e região circunvizinha.

3.1.3 – Infra-estrutura urbana:

O local, região onde está situado o Edifício Visionaire, é servido pelos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- Pavimentação asfáltica da via pública;
- Passeio e meio-fio;
- Rede de água potável;
- Rede de águas pluviais;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de Telefonia;
- Rede de lógica (internet);
- Iluminação pública;
- Rede de Cabeamento de TV;
- Arborização;
- Transporte público (metrô próximo, ônibus / taxi, etc);
- Coleta regular de lixo;
- Entrega Postal;
- Limpeza e conservação viária;

3.1.4 – Características físicas:
- Matrícula nº 172108, Livro 2, ficha 02 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP;
- Frente do Edifício Visionaire: Rua Alceu de Campos Rodrigues nº 46;
- Bairro: Vila Nova Conceição (Jardim Paulista), São Paulo/SP;
- Topografia do terreno: pequeno declive no trecho em frente ao nº 46 da Rua Dr. Alceu;
- Topografia da Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues no trecho de interesse: pequeno declive;
- Local na quadra do terreno do Residencial: esquina;
- Orientação Solar predominante da loja 1 e entrada principal do Edf. Visionaire: sul
- Contribuinte (PMSP) nº 016.147.0125-3
- CodLog (PMSP) nº 391328

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

- Características de identificação do imóvel junto a PMSP/SP.

Dados de Integração — Fechar painel
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	016
Quadra	147
Lote	0126
Situação	ATIVO
Digito DGL	3
Condomínio	05
Nome do Logradouro	R DR ALCEU DE CAMPOS RODRIGUES
Número da Porta	46
Tipo de Uso	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma exige fração ideal)
Tipo do terreno	De esquina
Area do terreno	2207
Área construída	227

1 de 1

Cadastro Fiscal (PMSP) Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues 46, Vila Nova Conceição, SP/SP.



3.1.5 – Características do Imóvel:

O imóvel avaliando, localizado em região de alta densidade demográfica, é a loja comercial nº 1 (um), localizada no pavimento térreo do Edf. Visionaire, que tem acesso pela Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, CEP 04544-000, bairro Vila Nova Conceição, (28º Subdistrito Jd. Paulista), São Paulo/SP, de propriedade de COSTAZZURRA COMERCIAL, DISTRIBUIDORA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., que tem as seguintes características conforme Certidão datada de 24/05/2023, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Livro 2, Ficha 02, sob Matrícula nº 172108:

- Área privativa: 137,870 m²;
- Área privativa descoberta: 80,910 m²;
- Área comum coberta: 83,837 m²;
- Área comum descoberta: 19,776 m²
- Área total: 321,837 m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

- Fração ideal: 1,4858 %
- Garagens: direito a estacionar 03 (três) veículos na garagem coletiva do edifício;
- Área do terreno onde se assenta o Edf. Visionaire: 2.206,72 m².
- Zoneamento – PMSP:



3.1.6 – Equipamentos e suportes do Condomínio:

A loja nº 01 (um) de finalidade comercial, objeto desta avaliação, está localizada no pavimento térreo no Edf. Visionaire que é composto de Portaria de Controle e Acesso e duas unidades comerciais; nos pavimentos elevados dispõe de escritórios e consultórios. Dispõe dos seguintes equipamentos e serviços:

- Interfone – comunicação interna
- Hall de entrada;
- Elevadores;
- Escada de acesso aos pavimentos elevados;
- Áreas comuns pavimentadas;
- Paisagismo com iluminação;
- Janelas e portas de acesso em alumínio anodizado bronze;
- Muro de fechamento nos limites com vizinhos.

Acabamentos Predominantes do Imóvel Avaliando				
	Loja 01 (térreo) Edf. Visionaire, Vila Nova Conceição SP/SP			
1	Loja e Mesanino			
1.2	Pisos	Granilha de mármore cinza polido		
1.1	Paredes	Massa e pintura PVA		
1.3	Tetos	Forro de gesso + pintura PVA		
2	Banheiros			
2.1	Pisos	Granilha de mármore cinza polido		
2.2	Paredes	Cerâmica esmaltada e Pintura PVA		
2.3	Tetos	Forro gesso + pintura PVA		
3	Esquadrias Portas	Madeira		
3.1	Janelas	Metálicos (alumínio anodizado)		
3.2	Louças	Padrão médio		
3.3	Ferragens	Padrão médio		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 – Homogeneização por Fatores:
No Tratamento da Homogeneização por Fatores, utilizam-se elementos ("fatores") empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada da amostra.

4.2 – Coleta de Dados:
Compreende a etapa inicial onde serão levantados os dados relativos aos imóveis com características semelhantes (homogeneização por fatores) ao imóvel avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica e segura ao Laudo de Avaliação.
Para comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada pesquisa seletiva, onde os imóveis são semelhantes ao imóvel avaliando; são apartamentos usados, com idades aparentes aproximadas, localizados na vizinhança, obtendo-se assim um recorte representativo e seguro do mercado imobiliário local, satisfazendo as exigências da Norma de Avaliação de onde se retiram as condições de:
- Equivalência de Situação: dados que estejam em um contexto geosocioeconômico semelhante;
- Equivalência de Tempo: dados que foram ou estão sendo comercializados há não mais de seis meses da data do Laudo;
- Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas;
- Comercialização: aplicada para correção do valor de mercado.

4.3 – Processamento e Análise dos Dados:
O valor de um imóvel se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras que concorrem de forma (para mais ou para menos) significativa na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.
No caso em tela, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos Fatores que consideramos importantes conforme abaixo.
São atribuídos "pesos" em cada característica individualizada dos imóveis selecionados na amostra, tendo como objetivo, ao inserir coeficientes em função dos dados, obter a homogeneização dos Fatores que compõem a amostra no tocante a seus preços de mercado em relação ao bem avaliando.
Para determinação do valor do imóvel usamos a fórmula:

Vi = A x Vm x K1 x K2 x k3 x ... x kn
Onde:
Vi = Valor do imóvel avaliando em (R$);
A = Área do imóvel avaliando em (m²);
Vm = Valor médio unitário em (R$/m²);
K = K1 a Kn são os fatores de homogeneização (*pesos, ajustes feitos nas características dos dados da amostra*).

Fatores utilizados neste trabalho:

- **Fator Localização:** Destinado a equilibrar diferenças existentes no espaço urbano entre o imóvel avaliando e a amostra, no tocante a quantidade de serviços, padrão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

construtivo urbanístico do local, serviços urbanos existentes, de forma a adequar e equilibrar diferenças, variando o índice de compensação entre 0,8 e 1,20.

- **Fator Garagem:** Tem como objetivo adequar diferenças para melhor ou pior no tocante a conforto e custos paralelos na habitabilidade do imóvel da amostra em relação ao imóvel avaliando, fazendo-se o uso dos atributos qualitativos absolutos através do emprego de coeficientes (entre 0,8 e 1,20) que compensem diferenças entre os imóveis.
- **Fator Banheiros**: Este Fator foi selecionado como forma de expor este importante item de valorização dos imóveis da Amostra com relação ao imóvel avaliando de forma a adequar diferenças de conforto e utilização entre o imóvel avaliando e a Amostra.
- **Fator Padrão de Acabamento**: Destinado a adequar diferenças de níveis construtivos (acabamento, arquitetura, etc.) dos dados da Amostra em relação ao imóvel avaliando;

4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação aqui adotado:

Dados	Valores								Valor ajustado	Xi - Ma	(Xi - Ma)²
	Preço (R$)	Área (m2)	R$ / m2	F. Loc	F Gar	F wc	F pda	F hom	R$ / m2		
1	1.150.010,00	100,00	11.500,10	1,25	1,00	1,00	0,90	1,125	12.937,61	- 392,08	153.728,71
2	2.800.000,00	200,00	14.000,00	1,25	0,70	1,10	1,00	0,963	13.475,00	145,30	21.113,53
3	850.000,00	71,00	11.971,83	1,00	1,05	1,10	0,95	1,097	13.136,09	- 193,60	37.482,31
4	3.449.000,00	260,00	13.265,38	0,95	1,00	0,95	1,00	0,903	11.972,01	- 1.357,69	1.843.309,69
5	750.000,00	70,00	10.714,29	1,00	1,20	1,10	0,90	1,188	12.728,57	- 601,12	361.349,59
6	4.500.000,00	374,00	12.032,09	1,00	1,35	0,95	0,90	1,154	13.888,03	558,34	311.743,25
7	750.000,00	64,00	11.718,75	1,05	1,15	1,05	0,90	1,141	13.372,12	42,42	1.799,80
8	3.500.000,00	247,00	14.170,04	1,50	1,00	0,80	0,85	1,020	14.453,44	1.123,75	1.262.805,66
9	3.395.000,00	220,00	15.431,82	1,25	1,10	1,10	0,60	0,908	14.004,38	674,68	455.193,06
		Média	12.756,03				Média:		13.329,70		4.448.525,61
F Loc - Fator Localização							Área (m²):		162,1400		
F Gar - Fator Garagem (quantidade)				(Ma) Média Saneada:					13.329,70		
F wc - Fator Quantidade banheiros							Valor (R$):		2.161.276,75		
F pda - Fator padrão acabamtº.							Qtd. Dados:		9		

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Rua Clodomiro Amazonas 1422, Itaim Bibi	MRS Imóveis	11-945554954	5211
2	Av. Prof. Alcebíades Delamare288, C.Jardim	Chaves Ass. Imob	11-986994444	256131
3	Rua Alceu C. Rodrigues 309, V. Nova Concç	Imoplay Real Estate	11-996553534	CJ5515
4	Av. Brig. Luis Antônio 4339, Jd. Paulista	Queiroz & Queiroz	11-964361157	CA0004
5	Rua Alceu C. Rodrigues 309, V. Nova Concç	FL Brokers	11-975123467	COC0069
6	Rua Ramos Batista 147, Vila Olímpia	Sandel Imobiliária	11-979648000	SO0317
7	Rua Dr. Alceu C. Rodrigues 247, V.N.Concç.	Tricase	11-944660669	SA3000
8	Rua Braz Melilo 109, Vila Nova Conceição	ASX Soluções	11-966027000	CA0038
9	Rua Prof. João Brito 113, Vila Nova Concç.	Sheid Prime	11-937778000	BV920

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

4.5 – Cálculo da Depreciação:

4.5.1 – Conceito

Qualquer método de avaliação fornece ao fim o valor do bem imóvel avaliando como se tratasse de uma construção nova. Como é comum que o bem não seja novo, faz-se necessário aplicar-se uma correção de forma a adequá-lo ao desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, sendo necessário considerarmos a depreciação das benfeitorias.

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo, ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

4.5.2 – **Método utilizado neste trabalho: MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

*4.5.2.1 – **Método de Ross**:*

Este método situa-se numa posição intermediária entre o da linha reta e o da parábola.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$Kd = 1/2\ (x/n + x/n^2)$

4.5.2.2 – **Método de Heidecke**:

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto que outra mal-conservada se deprecia mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, resultado do estudo de Heidecke:

4.5.2.3 - **Método de Ross-Heidecke**

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Neste trabalho faremos uso deste método para o cálculo da Depreciação (D)

O cálculo da Depreciação (“D”) é efetuado através da seguinte fórmula:

$D = \alpha + [(1 - \alpha)\ c]\ (1- Vr)$

Onde:

D = Depreciação total

$\alpha = 1/2\ (x/n + x^2/n^2)$

x = Idade aparente ou real do imóvel

n = Vida Útil (Tabela I)

c = Coeficiente de Heidecke

Vr = Valor Residual (Tabela I)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (VR), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

Vida Útil (VU) e Valor Residual (R=%) estimados para os padrões (B.I.R.)				
			Vida	Valor
Classe	Tipo	Padrão	Útil (anos)	Residual R (%)
	BARRACO	Rústico	5	0
		Simples	10	0
		Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
	CASA	Simples	70	20
		Médio	70	20
RESIDENCIAL		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
		Econômico	60	20
		Simples	60	20
	APARTAMENTO	Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
	ESCRITÓRIO	Médio	60	20
COMERCIAL		Superior	60	20
SERVIÇOS		Fino	50	20
INDUSTRIAL		Luxo	50	20
		Econômico	60	20
	GALPÃO	Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
		Simples	20	10
ESPECIAL	COBERTURA	Médio	20	10
		Superior	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes da Tabela a seguir:

TABELA II – Coeficiente de Depreciação

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,305	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

TABELA ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke: Depreciação Física (K)			
Ref.	**Estado da Edificação**	**Depreciação % (K)**	**Características**
A	**Nova**	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste de pintura externa
B	**Entre Nova e Regular**	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência
C	**Regular**	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	**Entre Regular e Reparos Simples**	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas em superfícies e pintura externa e interna
E	**Necessitando de Reparos Simples**	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessintando de Reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trinca, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidrálicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de Reparos importantes a Edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou telhado
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Reiterando que adotamos neste trabalho o **Método Ross-Heidecke** para obtenção do grau de Depreciação do imóvel objeto desta avalição, segue abaixo o cálculo, conforme a NBR 14653, que nos permitiu sua conclusão:

Classe do bem imóvel: Comercial
Grupo ao qual pertence: Escritórios/Lojas
Padrão: Médio
Valor Residual (Vr), conforme **TABELA I** (Comercial/Escritório/Médio) = 20
Idade (x) = 10 anos (idade aparente do imóvel)
Vida Útil = 60 anos, conforme **TABELA I**.
Estado observado do imóvel: verificou-se na vistoria que o imóvel avaliando, reúne características em seu estado de conservação que o enquadram no nível "B" = 0,32 na tabela de Depreciação Física pelo critério de Heidecke.

a) Cálculo analítico da Depreciação:
Cálculo através do modo analítico:
Fórmula:
$D = [\alpha + (1 - \alpha)\, c] (1 - Vr)$
Onde:
D = Depreciação total
$\alpha = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$ = parcela de depreciação pela idade real já decorrida (Ross).
c = Coeficiente de Heidecke
Vr = Valor Residual (Tabela I)
Conforme Ross, temos que:
$\alpha = 1/2 (10/60 + 10^2/60^2) = 0,50 (0,1666 + 0,0277) = 0,09715$

Conforme Heidecke, temos:
c = 0,32% (Estado de Conservação "B")
Cálculo do Coeficiente de Depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:
$D = [\alpha + (1 - \alpha)\, c] (1- Vr)$
$D = [0,09715 + (1 – 0,09715)\, 0,0032] (1 – 0,20)$
$D = 0,09715 + (0,002889)(0,80) = 0,09715 + 0,0023112 = 0,09946$
$D = 1 – 0,09946 =$ **0,90054**.

b) Seguindo a TABELA II (Ross-Heidecke) temos:
$D = [\alpha + (1 - \alpha)\, c] (1- Vr)$
Na linha de "Idade em %" temos que Vd (Vida Útil) = 60 anos
A idade aparente do bem é = 10 anos
Temos:
10/60 = 0,1666 > 16%
Na coluna "C" da TABELA II (estado de conservação) encontram se o coeficiente K = 0,904.
Assim temos que a Depreciação (D) do bem avaliando é:
$D = (0,20 + 0,904) (1 – 0,20)] =$ **0,8832**.

4.6 – **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO BEM IMÓVEL AVALIANDO:**
Fórmula:
Vi = A x Vu x D
Vi = Valor do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

A = Área privativa do imóvel = 162,14 m² (Área privativa (137,87 m²) + (80,91 m² x 30%);
Vu = Valor unitário por m² = R$ 13.329,70/m²
D = Depreciação calculada = 0,90054
Assim temos:
Vi = 162,14m² x R$ 13.329,70/m² x 0,90054 = R$ 1.946.316,89

Valor do Bem Avaliando: R$ 1.950.000,00 (um milhão e novecentos e cinquenta mil reais).

OBS: *É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos na Tabela Ross-Heidecke devem ser tomados como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação, se for o caso, resultante das observações colhidas na vistoria.*

Localização dos Dados da Amostra



4.7 – **Classificação da Avaliação:**
a) **Quanto ao Grau de Precisão:**
- Cálculo do Desvio Padrão:
OBS: O desvio padrão é uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados. Ou seja, o desvio padrão indica o quanto um conjunto de dados é uniforme. Quanto mais próximo de 0 (zero) for o desvio padrão, mais homogêneo serão os dados amostrais.
O desvio padrão (DP) é calculado usando-se a seguinte fórmula:

$$DP = \sqrt{(\sum xi - Ma)^2/n} - 1$$

Sendo: ∑= símbolo de somatório: Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

x_i : valor na posição **i** no conjunto de dados;
Ma: média aritmética (ajustada) dos dados
n: quantidade de dados = 9
Considerando os dados da amostra e aplicando-se a fórmula do item 4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores acima [(Xi – Ma)² = 4.448.525,61], temos:

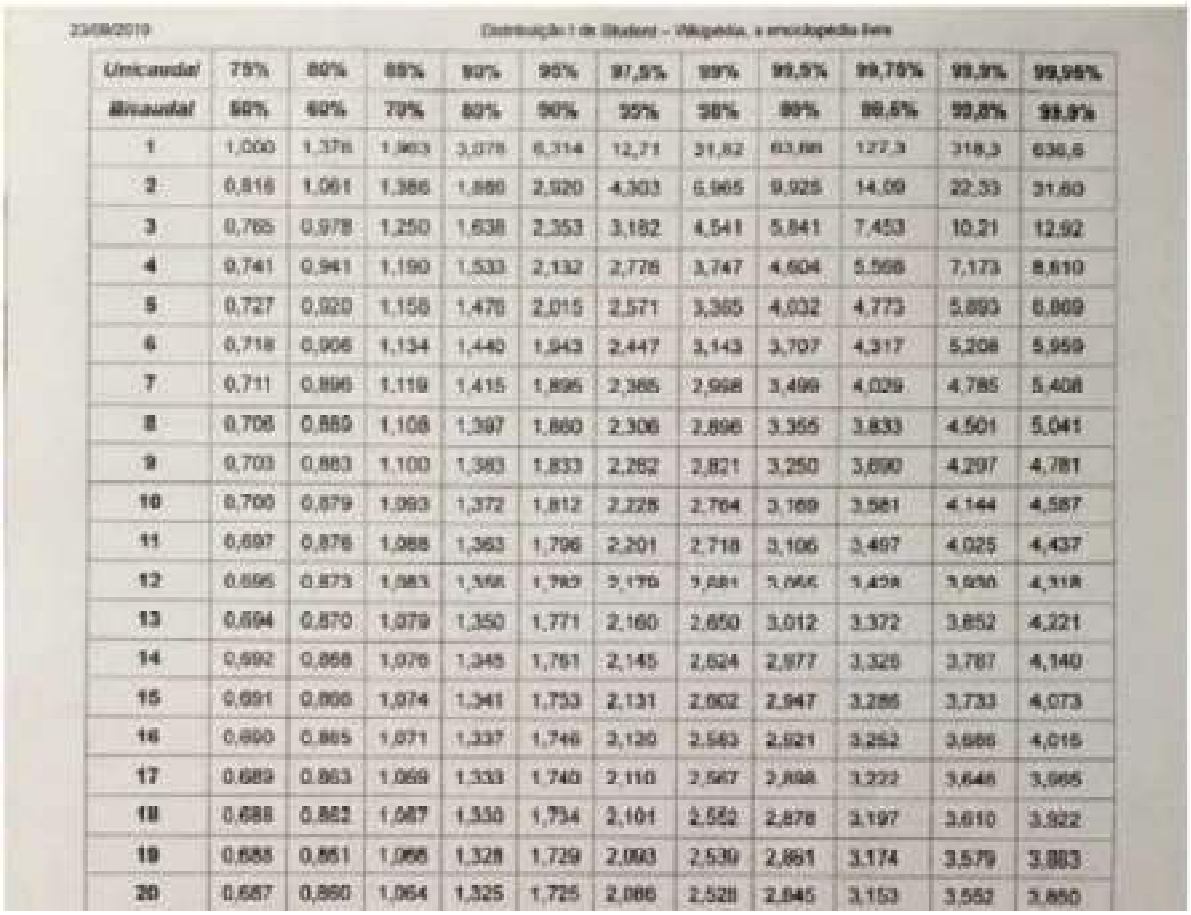
Desvio Padrão: DP = $\sqrt{4.448.525,61/8}$

DP = R$ 745,70/m²

O **cálculo do Intervalo de confiança**, com 80% de probabilidade de que o valor da avaliação do bem esteja contido neste intervalo, é regido pela Fórmula:

Ic = Ma +/- [Ts (t1-α/2; n-1)] . DP
Onde:
Ic = Intervalo de confiança
Ma = Valor médio (ajustado) = 1.946.316,89/162,14 = 12.003,93/m²
Ts = Tabela T.Student, coluna 0,80 (Bicaudal); Linha 8 (n – 1) > Ts = 1,397
DP = Desvio Padrão = 745,70/m²
Conclui-se:
Ic = 12.003,93 [+/- (1,397 x 745,70)]
Ic = 12.003,93 (+/- 1.041,74)
Limite Superior (LS) = (12.003,93 + 1.041,74)/m² x 162,14 m² **= R$ 2.115.074,14**
Limite Inferior (LI) = (12.003,93 – 1.041,74)/m² x 162,14 m² **= R$ 1.777.409,49**

Segue abaixo a Tabela t – Student (Intervalo de Confiança)**:**



Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

O intervalo garante concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando representa em ralação à média: **(R$ 14.453,44 – 11.972,01)/13.329,70 =** 18,62**%** (<30%), concluindo enfim que foi atingida a Precisão Grau III no trabalho, conforme NBR 14652-2.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: **Foi atingido o Grau III**			

b) **Quanto ao Grau de Fundamentação**:
Os graus de fundamentação obtidos nas presentes avaliações serão demonstrados no quadro a seguir.

TABELA DE PONTOS PARA CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
		GRAU		
Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação Paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados com fotos e caracte-rísticas conferidas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas correspon-dos dados correspon-dentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) Apresentação do Laudo na Modalidade Completa;
b) Identificação completa dos endereços dos dados coletados no mercado, bem como das fontes de informação;
c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento do Laudo em Grau de Fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

d) Na Tabela de Pontos para Classificação Quanto ao Grau de Fundamentação (acima), identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
e) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
f) O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de bens, conforme tabela abaixo:

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação Pontuação - Uso do Tratamento por Fatores				
		Grau		
Item	Descrição	III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	3	2	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	0	2	1
3	Identificação dos dados de mercado	3	2	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	3	2	1
	Sub-total	9	6	4

Foi atingido o Grau II na classificação quanto à Fundamentação.

5) CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.

Após a verificação das características da amostra obtida, o resultado dos tratamentos efetuados, analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos, depois de atestar que o presente Laudo de Avaliação atingiu **Grau de Fundamentação II e de Precisão III**; que o valor do imóvel Loja 01 (um) do Edifício Visionaire, localizado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, bairro Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04544-000, é de:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

5.1 – **Valor do Imóvel:** R$ 1.946.316,89 >> **R$ 1.950.000,00** (um milhão novecentos e cinquenta mil reais), tendo:
5.1.1 - Limite Superior: R$ 2.115.074,14 >> **R$ 2.115.000,00 (dois milhões cento e quinze mil reais)**
5.1.2 - Limite Inferior: R$ 1.777.409,49 >> **R$ 1.780.000,00 (um milhão setecentos e oitenta mil reais).**

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:
6.1.1 – Fotografias (imóvel avaliando e dados da pesquisa);
6.1.2 – Listagem com elementos pesquisados;
6.1.3 – Documento do RGI;
6.1.4 – Registro de Responsabilidade Técnica do CREA/CONFEA.

6.2) Declarações em conformidade com o Código de Ética:
O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:
6.2.1 – Os itens objeto deste trabalho foram inspecionados pela equipe técnica envolvida em sua elaboração;
6.2.2 – O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no Bem Imóvel envolvido neste trabalho;
6.2.3 – O signatário não tem inclinação e nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao Solicitante.
6.2.4 – Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetem as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
6.2.5 – O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
6.2.6 – Este trabalho foi elaborado em obediência estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.3) **Termo de Encerramento:**
6.3.1 – O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos necessários.

6.3.2 – O presente Laudo Pericial contém 53 páginas incluindo os anexos, o qual está assinado eletronicamente.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

Luciano Jorge de Faria Neves
Engº Civil – CREA nº 1802188940
Perito Judicial

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL AVALIANDO – Loja 01 do Edifício Visionaire (térreo), localizada à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues 46, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04544-000.

Entrada do Edf. Visionaire



1) Loja T&M – Casa de Chá/Doceria – com atividades encerradas quando da vistoria.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com






2) Loja 01 (um) no dia da Vistoria realizada em 20/09/2023.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

ANEXO 2

LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

	Loja 01 (um) do Edf. Visionaire (térreo) - Rua Alceu de Campos Rodrigues nº 46, SP/SP.								
Dados	Valores			Fatores de Ajuste					Valor ajustado
	Preço (R$)	Área (m2)	R$ / m2	F. Loc	F Gar	F wc	F pda	F hom	R$ / m2
1	1.150.010,00	100,00	11.500,10	1,25	1,00	1,00	0,90	1,125	12.937,61
2	2.800.000,00	200,00	14.000,00	1,25	0,70	1,10	1,00	0,963	13.475,00
3	850.000,00	71,00	11.971,83	1,00	1,05	1,10	0,95	1,097	13.136,09
4	3.449.000,00	260,00	13.265,38	0,95	1,00	0,95	1,00	0,903	11.972,01
5	750.000,00	70,00	10.714,29	1,00	1,20	1,10	0,90	1,188	12.728,57
6	4.500.000,00	374,00	12.032,09	1,00	1,35	0,95	0,90	1,154	13.888,03
7	750.000,00	64,00	11.718,75	1,05	1,15	1,05	0,90	1,141	13.372,12
8	3.500.000,00	247,00	14.170,04	1,50	1,00	0,80	0,85	1,020	14.453,44
9	3.395.000,00	220,00	15.431,82	1,25	1,10	1,10	0,60	0,908	14.004,38
		Média	12.756,03					Média:	13.329,70
F Loc - Fator Localização								Área (m²):	162,1400
F Gar - Fator Garagem								(Ma) Média Saneada:	13.329,70
F wc - Fator Quantidade banheiros								Valor (R$):	2.161.276,75
F pda - Fator padrão acabamtº.								Qtd. Dados:	9

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Rua Clodomiro Amazonas 1422, Itaim Bibi	MRS Imóveis	11-945554954	5211
2	Av. Prof. Alcebíades Delamare288, C.Jardim	Chaves Ass. Imob	11-986994444	256131
3	Rua Alceu C. Rodrigues 309, V. Nova Concç	Imoplay Real Estate	11-996553534	CJ5515
4	Av. Brig. Luis Antônio 4339, Jd. Paulista	Queiroz & Queiroz	11-964361157	CA0004
5	Rua Alceu C. Rodrigues 309, V. Nova Concç	FL Brokers	11-975123467	COC0069
6	Rua Ramos Batista 147, Vila Olímpia	Sandel Imobiliária	11-979648000	SO0317
7	Rua Dr. Alceu C. Rodrigues 247, V.N.Concç.	Tricase	11-944660669	SA3000
8	Rua Braz Melilo 109, Vila Nova Conceição	ASX Soluções	11-966027000	CA0038
9	Rua Prof. João Brito 113, Vila Nova Concç.	Sheid Prime	11-937778000	BV920

DADOS DA AMOSTRA:

1) Dado nº 1 da Amostra:

1.1 – Imóvel: Conjunto Comercial
1.2 – Valor: R$ 1.150.000,00
1.3 – Objetivo: Venda
1.4 – Área Privativa: 100,00 m²
1.5 – Banheiro: 03 ud
1.6 – Garagem: 03 vagas
1.7 – Endereço: Rua Clodomiro Amazonas 1422, Itaim Bibi, SP/SP.
1.8 – Data da Pesquisa: 15/09/2023
1.9 – Vendedor: MRS Imóveis
1.10 – Telefone: 11- 94555.4954
1.11 – Fotos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES
PERITO JUDICIAL
ENGº CIVIL, CREA 1802188940

Rua Conde de Irajá 195
Vila Mariana, São Paulo/SP
ljfn55@gmail.com

Cadastro Fiscal (PMSP) Rua Clodomiro Amazonas 1422, Vila Nova Conceição, SP/SP.



Fachada principal e acesso ao Edifício à Rua Clodomiro Amazonas 1422



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 14:18 , sob o número WJMJ23419587392
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018636-39.2022.8.26.0100 e código gsEwQvC4.