

## **Laudo de Avaliação Complementar**

### **Ação de Falência**

**Registro n<sup>o</sup> 0034779-13.2012.8.26.0405**

**5<sup>o</sup> Ofício Cível - Comarca de Osasco**

**Requerente: Hospital e Maternidade Montreal S.A.**

**Requeridos: Estado de São Paulo e Outros**

-----\*-----\*-----\*-----

### **I- Preliminares**

O presente trabalho complementar tem por objetivo avaliar um imóvel constituído pelo Lote 31 da Quadra D da Vila Regina, contendo edificações próprias para funcionamento de um estacionamento, situado na Rua Presidente Castelo Branco, n<sup>o</sup> 129, no Centro de Osasco, com as seguintes descrições:

**Terreno:** de topografia plana, de formato retangular, solo seco, totalmente fechado por muros e grades de ferro na frente e medindo 10,00m de testada para a Rua Presidente Castelo Branco, igual medida nos fundos, por 40,00m da frente aos fundos, totalizando 400,00m<sup>2</sup>, cadastrado na Municipalidade sob o n<sup>o</sup> 23224.41.81.0159.99.999.02.

A Rua Presidente Castelo Branco é dotada de todos os melhoramentos públicos que lhe atribuem índice fiscal 850,00.

# J o s é F l á v i o G u e d e s

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N<sup>o</sup> 253

---

**Edificação:** Constituída de uma cabine de alvenaria para vigia/cobrança, um telhado com estrutura/cobertura metálica, um portão de levantar tipo automático de material Metalon, sem motor, e um pátio com piso totalmente concretado, tudo adaptado para funcionamento de um estacionamento, com as seguinte descrição e acabamento:

Cabine- porta de alumínio com vidros lisos, tipo Sazazaki, janela de correr de alumínio com vidros lisos, piso cimentado, sem forro, telhado de telhas de fibrocimento tipo canaleta, paredes emboçadas e com pintura em látex.

Essa edificação totaliza 2,20m<sup>2</sup>, idade 5 anos e estado de conservação entre nova e regular (b).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se na “Classe Escritório de Padrão Econômico” de valor unitário igual a 0,600 de R<sub>8</sub>N (0,600 x R\$ 1.356,94 = R\$ 814,16/m<sup>2</sup>).

Portão e Cobertura Metálica- estrutura metálica de cantoneiras de aço, cobertura com telhas tipo calhas metálicas, portão tipo automático de levantar de material Metalon, sem motor.

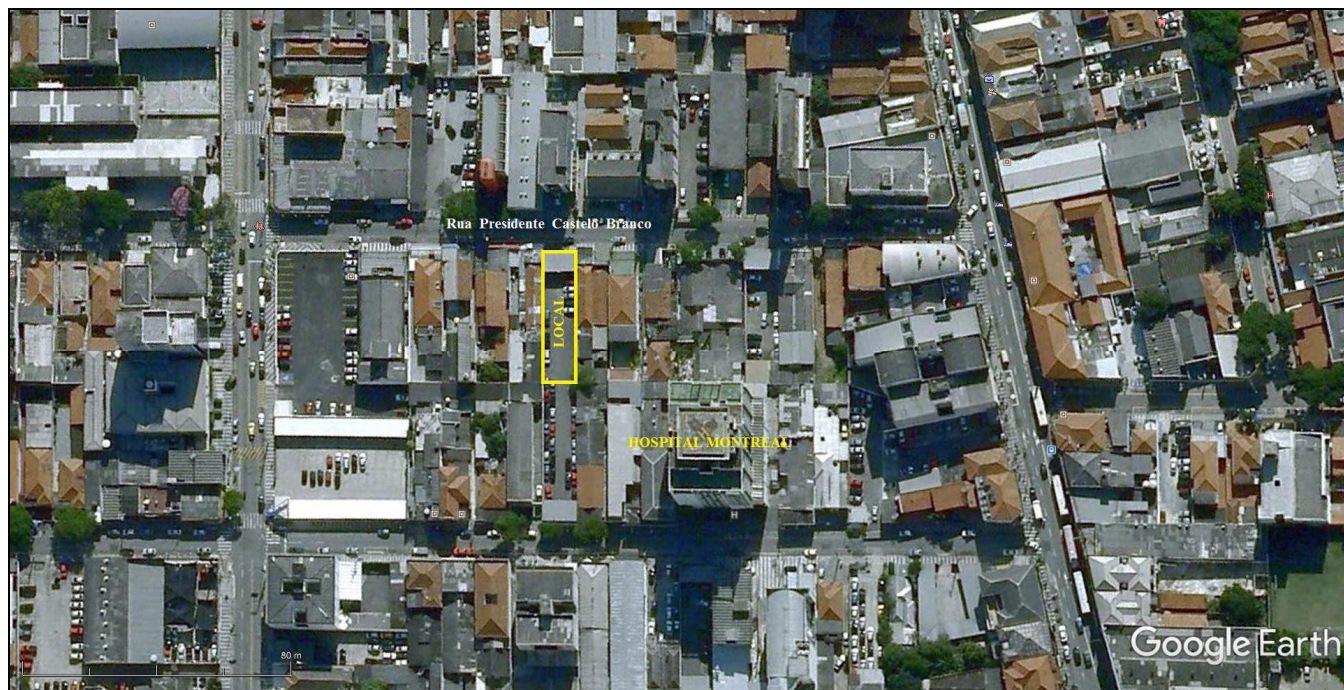
Essa edificação totaliza 60,00m<sup>2</sup>, idade 5 anos e estado de conservação entre nova e regular (b).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se na “Classe Cobertura de Padrão Simples” de valor unitário igual a 0,213 de R<sub>8</sub>N (0,213 x R\$ 1.356,94 = R\$ 289,03/m<sup>2</sup>).

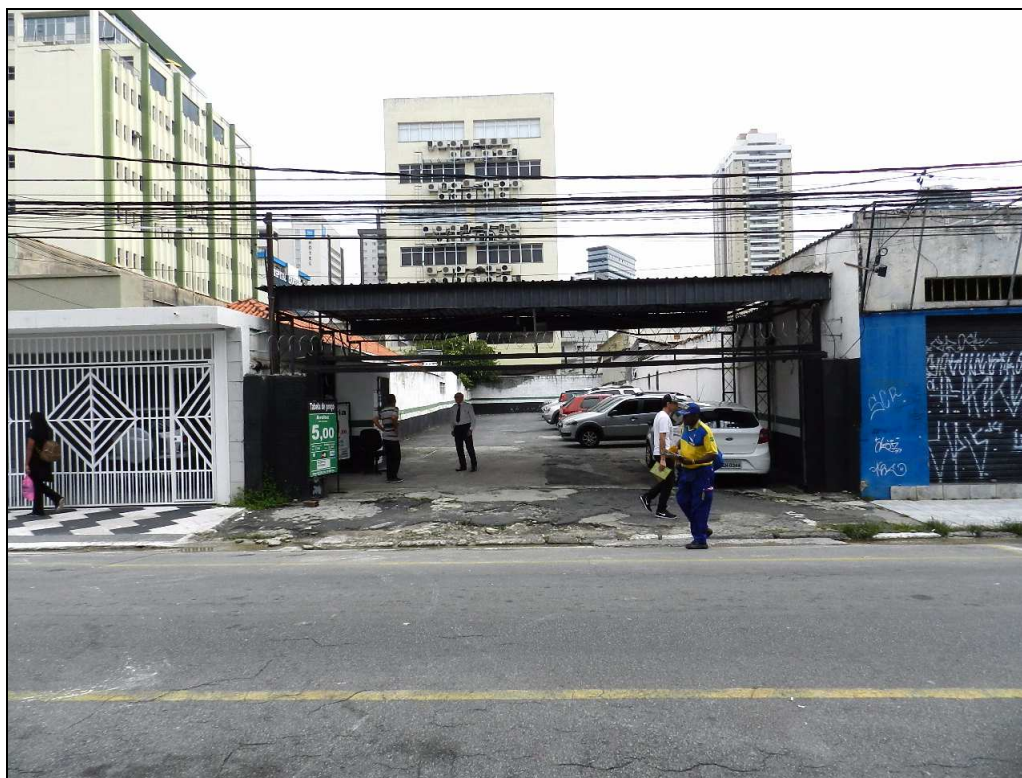
Pátio de Concreto- medindo 400,00m<sup>2</sup>, piso revestido com concreto de alta resistência, espessura de 10cm (volume = 40,00m<sup>3</sup>), idade de 5 anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (d) e valor unitário de igual a R\$ 395,47/m<sup>3</sup>, última cotação na Revista Construção & Mercado de novembro de 2016 (R\$ 376,28/m<sup>3</sup>), atualizado pelo índice IGPM de julho/2018.

(R\$ 376,28/m<sup>3</sup> ÷ 1.277,4780 (nov/2016) x 1.342,6228 (jul/2018) = R\$ 395,47/m<sup>3</sup>)

**Relatório Fotográfico**



**Foto 1-** Vista aérea da região de localização do imóvel.



**Foto 2-** Vista atual da fachada do Lote 31 da Quadra D, prédio n.º 129 da Rua Presidente castelo Branco, Matrícula n.º 54.631.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N<sup>o</sup> 253



**Foto 3-** Vista parcial da cabine, do portão de levantar e da cobertura metálica.



**Foto 4-** Vista atual da fachada do Lote 8, prédio nº 116 da Rua Padre Damaso, Matrícula nº 18.159.

### **III- Avaliação**

**III.1- Metodologia:** O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “ AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** bem como a “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011**” do **IBAPE/SP**. O método adotado para a avaliação foi o “Método Evolutivo” que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos.

#### **III.1.2- Do Terreno**

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método define o valor do terreno de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de imóveis situados nas imediações do imóvel avaliando.

De acordo com a “Norma Adotada” o imóvel avaliando enquadra-se no Grupo III – 8<sup>a</sup> Zona de Comércio ou Serviços de Padrão Médio, com as características seguintes:

- testada de referência = 10,00m
- profundidade mínima = 20,00m
- profundidade máxima = 40,00m
- expoente do fator de testada = 0,25
- expoente do fator de profundidade = 0,50
- fator múltiplas frentes e esquina = 10%

### Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o “Nível Normal”, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos pesquisados e efetivamente utilizados foram seis (06);
- e) a pesquisa de mercado é referente a junho/2018.

### Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função do terreno considerado "**paradigma**" com as seguintes características: topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 20,00m e 40,00m e índice fiscal 850,00, tudo através dos seguintes fatores:

**a) Fator Topografia -  $F_{top}$**  - Atendendo o previsto no item 8.2.2.13 da Norma adotada como segue:

Plano .....	1,00
Em declive : até 5% .....	0,95
entre 5% e 10% .....	0,90
de 10% a 20% .....	0,80
acima de 20% .....	0,70
Em aclave: até 10% .....	0,95
entre 10% e 20% .....	0,90
acima de 20% .....	0,85

**b) Fator Superfície do Solo -  $F_{sup}$**  - Atendendo o previsto na Norma adotada como segue:

para terreno seco -  $F_{sup} = 1,00$   
para terreno inundável -  $F_{sup} = 0,70$   
para terreno brejoso ou pantanoso -  $F_{sup} = 0,60$   
para terreno alagadiço -  $F_{sup} = 0,90$

**c) Fator Formato -  $F_f$**  = (variação entre 0,90 e 1,00)

**d) Fator Testada -  $F_t$**

Para elementos com testada diferente da testada de referência (10,00m para a 8<sup>a</sup> Zona – Grupo III) foi empregada a expressão:

$F_t = (F_r / F_p)^f$ , dentro dos limites:  $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$ , onde:

$F_t$  = fator de testada

$F_r$  = frente do terreno paradigma

$F_p$  = frente projetada do terreno

$f$  = expoente do fator de frente - (0,25 para a 8<sup>a</sup> Zona – Grupo III)

**e) Fator Profundidade -  $F_p$**

A profundidade equivalente dos elementos comparativos foi homogeneizada da seguinte forma:

$F_p = 1,00$  para  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$

$F_p = 1/(P_e / P_{mi})^p$  para  $\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$

$F_p = 1/(P_{ma} / P_e)^p$  para  $P_{ma} \leq P_e \leq 2 P_{ma}$

onde:

$P_e$  = profundidade equivalente

$P_{mi}$  = profundidade mínima (normas) (20,00m para a 8<sup>a</sup> Zona – Grupo III)

$P_{ma}$  = profundidade máxima (normas) (40,00m para a 8<sup>a</sup> Zona – Grupo III)

$p$  = expoente do fator de profundidade (0,50 para a 8<sup>a</sup> Zona – Grupo III)

**f) Fator de Elasticidade da Oferta –  $F_{of}$**

O valor de  $m^2$  devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

**g) Fator de Transposição –  $F_{tr}$  ou  $F_{il}$**

A transposição dos elementos pesquisados de um local para outro foi efetuada empregando-se a relação entre seus índices fiscais, atribuídos pela Municipalidade local.

$F_{il} = IF_a / IF_p$ , onde:

$F_{il}$  = fator de transposição

$IF_a$  = índice fiscal do elemento avaliando

$IF_p$  = índice fiscal do elemento pesquisado

### Valor Unitário Básico (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de confiança  $\pm 30\%$  em torno da média aritmética, para a área considerada paradigma com as seguintes características: topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 20,00m e 40,00m e índice fiscal 850,00.

### Valor do Lote Avaliando

O valor do lote avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

a) **Fator Topografia -  $F_{top} = 1,00$** , considerando que o terreno é plano.

b) **Fator Superfície do Solo -  $F_{sup} = 1,00$** , considerando que o solo é seco.

c) **Fator Formato -  $F_f = 1,00$** , para o terreno de formato retangular.

$F_f = 0,90$ , para o terreno de formato irregular.

d) **Fator Testada -  $F_t$**

$$F_t = 1/(\frac{f_r}{f_p})^{0,25} = 1/(\frac{1000}{1000})^{0,25} = 1,00$$

e) **Fator Profundidade -  $F_p$**

$F_t = 1,00$ , por estar dentro dos padrões

f) **Fator Transposição -  $F_{tr}$**

850,00

$$F_{tr} = \frac{850,00}{850,00} = 1,00$$

850,00

g) **Fator de Elasticidade da Oferta -  $F_{of}$**

O valor de  $m^2$  devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00



### **III.2- Das Edificações**

As edificações foram calculadas de acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE e com os critérios aperfeiçoados pelo IBAPE – **Versão 2017**.

Para a apuração do valor das edificações foi utilizado o “Método da Quantificação do Custo por Custos Unitários”

Referidos valores unitários têm como base o índice CUBE - Custo Unitário Básico de Edificações com a conversão do H<sub>8</sub> 2N para R<sub>8</sub>N. Referido índice R<sub>8</sub>N é publicado mensalmente, sendo o valor para junho/2018, igual a R\$ 1.356,94/m<sup>2</sup>.

#### **III.2.1- Depreciação das Edificações**

As edificações sofrem uma depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação como segue:

O critério a seguir especificado é uma adequação do método de Ross/Heideck que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

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 – F<sub>oc</sub>, para levar em conta a depreciação.

O fator F<sub>oc</sub> é determinado pela seguinte expressão

**F<sub>oc</sub> = R + K\* (1-R)**, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso :

Para a edificação n<sup>o</sup> 129 do tipo Escritório de Padrão Econômico, com idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre nova e regular (b) temos:

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

$$F_{oc} = 0,20 + 0,9540 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,9540 \times 0,80$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,7632$$

$$F_{oc} = 0,9632$$

# J o s é F l á v i o G u e d e s

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N<sup>o</sup> 253

---

Para o portão e cobertura de Padrão Simples, com idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d) temos:

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

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8405 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8405 \times 0,80$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,6724$$

$$F_{oc} = 0,8727$$

Para o pátio de concreto com idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d) temos:

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

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8800 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8800 \times 0,80$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,7040$$

$$F_{oc} = 0,9040$$

## Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada na região do imóvel avaliando com proprietários de imóveis em oferta e nas imobiliárias de Osasco.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

### Comparativo n<sup>o</sup> 1

**Fonte:** JM Imóveis - ☎ (11) 3684-0662

**Imóvel situado à Rua Padre Damaso, 395 – Centro - IF = 950,00**

**Oferta = R\$ 1.400.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 1.400.000,00 x 0,90 = R\$ 1.260.000,00**

**Descrição:** terreno plano, seco, retangular e contendo edificações.

**Área do terreno = 400,00m<sup>2</sup> Frente de 10,00m Fundos de 40,00m**

**Edificação:** 126,00m<sup>2</sup> **Classificação:** Casa Térrea Padrão Médio (1,212 de R<sub>g</sub>N = 1,212 x R\$ 1.356,94 = R\$ 1.644,61/m<sup>2</sup>), contendo sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha e área de serviço. Idade Aparente = 50 anos e estado de conservação necessitando reparos importantes (g) (Kd = 0,3484).

**Valor das Edificações = 126,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.644,61/m<sup>2</sup> x 0,3484 = R\$ 72.195,75**

**Valor do Terreno = R\$ 1.260.000,00 - R\$ 72.195,75 = R\$ 1.187.804,25**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 2.969,51**

**Fatores:**

**$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_t = 1/(10/10)^{0,25} = 1,00$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/950 = 0,89$**

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.642,86/m<sup>2</sup>.**

### **Comparativo n<sup>o</sup> 2**

**Fonte:** Luiz Ederson Doná - ☎ (11) 3714-3556

**Imóvel situado à Rua Padre Damaso, 348 – Centro - IF = 950,00**

**Oferta = R\$ 1.600.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 1.600.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.440.000,00$**

**Descrição:** terreno plano, seco, retangular e contendo edificações.

**Área do terreno = 400,00m<sup>2</sup> Frente de 10,00m Fundos de 40,00m**

**Edificação:** 180,00m<sup>2</sup> **Classificação:** Casa Térrea Padrão Médio (1,212 de R<sub>g</sub>N = 1,212 x R\$ 1.356,94 = R\$ 1.644,61/m<sup>2</sup>), contendo garagem, sala, 3 dormitórios, banheiros, copa, cozinha e área de serviço. Idade Aparente = 50 anos e estado de conservação necessitando reparos importantes (g) (Kd = 0,3484).

**Valor das Edificações = 180,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.644,61/m<sup>2</sup> x 0,3484 = R\$ 103.136,78**

**Valor do Terreno = R\$ 1.440.000,00 - R\$ 103.136,78 = R\$ 1.336.863,22**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.342,16**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_t = 1/(10/10)^{0,25} = 1,00$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/950 = 0,89$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.974,52/m<sup>2</sup>.**

### **Comparativo n<sup>o</sup> 3**

**Fonte:** Luiz Ederson Doná - ☎ (11) 3714-3556

**Imóvel situado à Rua Presidente Castelo Branco, 326 esquina com Pedro Fioreti – Centro - IF = 950,00**

**Oferta = R\$ 1.500.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 1.500.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.350.000,00$**

**Descrição:** terreno plano, seco, retangular s/edificações.

**Área do terreno = 400,00m<sup>2</sup> Frente de 10,00m Fundos de 40,00m**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.375,00**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_{esq} = 1/1,10 = 0,90$   $F_t = 1/(10/10)^{0,25} = 1,00$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/950 = 0,89$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.703,37/m<sup>2</sup>.**

### **Comparativo n<sup>o</sup> 4**

**Fonte:** JM Imóveis - ☎ (11) 3684-0662

**Imóvel situado à Rua Presidente Castelo Branco, 323 – Centro - IF = 950,00**

**Oferta = R\$ 1.800.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 1.800.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.620.000,00$**

**Descrição:** terreno plano, seco, retangular e contendo edificações.

**Área do terreno = 400,00m<sup>2</sup> Frente de 10,00m Fundos de 40,00m**

**Edificação:** 296,00m<sup>2</sup> **Classificação:** Casa Térrea Padrão Médio (1,386 de R<sub>g</sub>N = 1,386 x R\$ 1.356,94 = R\$ 1.880,72/m<sup>2</sup>), contendo salas de consultórios, , 2 banheiros, cozinha e área de serviço. Idade Aparente = 50 anos e estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d) (Kd = 0,4876).

**Valor das Edificações = 296,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.880,72/m<sup>2</sup> x 0,4876 = R\$ 271.443,56**

**Valor do Terreno = R\$ 1.620.000,00 - R\$ 271.443,56 = R\$ 1.348.556,44**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.371,39**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_t = 1/(10/10)^{0,25} = 1,00$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/950 = 0,89$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.000,54/m<sup>2</sup>.**

## **Comparativo n.º 5**

**Fonte:** BM2 - Consultoria Imobiliária - ☎ (11) 2528-2901

**Imóvel situado à Rua Presidente Castelo Branco, 320 – Centro - IF = 950,00**

**Oferta = R\$ 1.500.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 1.500.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.350.000,00$**

**Descrição:** terreno plano, seco, retangular e contendo edificações.

**Área do terreno =  $400,00m^2$  Frente de 10,00m Fundos de 40,00m**

**Edificação:**  $207,00m^2$  **Classificação:** Casa Térrea Padrão Médio (1,386 de  $R_gN = 1,386 \times R\$ 1.356,94 = R\$ 1.880,72/m^2$ ), contendo sala, 3 dormitórios (suíte), 2 banheiros, copa, cozinha, garagem e edícula. Idade Aparente = 50 anos e estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d) ( $K_d = 0,4876$ ).

**Valor das Edificações =  $227,00m^2 \times R\$ 1.880,72/m^2 \times 0,4876 = R\$ 189.827,09$**

**Valor do Terreno =  $R\$ 1.350.000,00 - R\$ 189.827,09 = R\$ 1.160.172,91$**

**Valor unitário de  $m^2 = R\$ 2.900,43$**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_t = 1/(10/10)^{0,25} = 1,00$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/950 = 0,89$

**Valor unitário homogeneizado =  $R\$ 2.581,38/m^2$ .**

## **Comparativo n.º 6**

**Fonte:** FALG Imóveis - ☎ (11) 3681-3322

**Imóvel situado à Rua Avelino Lopes, 353 – Centro - IF = 820,00**

**Oferta = R\$ 1.700.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 1.700.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.530.000,00$**

**Descrição:** terreno plano, seco, formato retangular e contendo edificações.

**Área do terreno =  $437,00m^2$  Frente de 12,00m Fundos de 36,42m**

**Edificação:**  $245,00m^2$  **Classificação:** Casa Térrea Padrão Médio (1,386 de  $R_gN = 1,386 \times R\$ 1.356,94 = R\$ 1.880,72/m^2$ ), contendo sala, 3 dormitórios (suíte), 2 banheiros, copa, cozinha, garagem e edícula. Idade Aparente = 50 anos e estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d) ( $K_d = 0,6060$ ).

**Valor das Edificações =  $245,00m^2 \times R\$ 1.880,72/m^2 \times 0,6060 = R\$ 279.230,50$**

**Valor do Terreno =  $R\$ 1.530.000,00 - R\$ 279.230,50 = R\$ 1.250.769,50$**

**Valor unitário de  $m^2 = R\$ 2.862,17$**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_f = 1/100 = 1,00$   $F_t = 1/(10/12)^{0,25} = 1,04$   $F_p = 1,00$   $F_{il} = 850/820 = 1,04$

**Valor unitário homogeneizado =  $R\$ 3.095,72/m^2$ .**

## **Resumo dos Comparativos**

Comparativo n.º 1	R\$ 2.642,86
Comparativo n.º 2	R\$ 2.974,52
Comparativo n.º 3	R\$ 2.703,37
Comparativo n.º 4	R\$ 3.000,00
Comparativo n.º 5	R\$ 2.581,38
Comparativo n.º 6	R\$ 3.095,72
<b>Total</b>	<b>R\$ 16.997,85</b>

**X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados**

$$X = \frac{\text{R\$ } 16.997,85}{6} = \text{R\$ } 2.832,97$$

Limites	/	-- (+ 20%) = R\$ 3.682,86
de	----	
Confiança	\	-- (- 20%) = R\$ 1.983,08

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual a Média Aritmética = R\$ 2.832,97/m<sup>2</sup>.

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 2.832,97/m<sup>2</sup> para o lote paradigma com topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 25,00m e 40,00m e índice fiscal 850,00.

### III.3 - Cálculos

#### 1- Para o Lote 31 - Matrícula n<sup>o</sup> 54.631 Imóvel n<sup>o</sup> 129 da Rua Presidente Castelo Branco

##### a) Terreno

O valor do terreno atende à seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_{sup} \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{il}$$

Uma vez que  $F_{top}$ ,  $F_{sup}$ ,  $F_f$ ,  $F_t$ ,  $F_p$  e  $F_{il} = 1,00$ , a expressão fica reduzida para:

$$VT = S \times q, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área do terreno} = 400,00\text{m}^2$$

$$q = \text{valor do m}^2 \text{ de terreno homogeneizado} = \text{R\$ } 2.832,97/\text{m}^2$$

$$VT_1 = 400,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.832,97/\text{m}^2$$

$$VT_1 = \text{R\$ } 1.133.188,00$$

##### b) Edificações

Os valores das edificações atendem à seguinte expressão:

$$VE = S \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área construída}$$

$$Vu = \text{valor unitário básico}$$

$$Kd = \text{fator depreciativo pela idade aparente e estado de conservação}$$

##### 1) Para a Cabine

$$S = 2,20\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 814,16/\text{m}^2$$

$$Kd = 0,9632$$

$$VE_1 = 2,20\text{m}^2 \times \text{R\$ } 814,16/\text{m}^2 \times 0,9632$$

$$VE_1 = \text{R\$ } 1.725,24$$

**2) Para o portão e cobertura**

$$\begin{aligned} S &= 60,00\text{m}^2 \\ V_u &= \text{R\$ } 289,03/\text{m}^2 \\ K_d &= 0,8727 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VE_2 &= 60,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 289,03/\text{m}^2 \times 0,8727 \\ VE_2 &= \text{R\$ } 15.134,19 \end{aligned}$$

**3) Para o pátio concretado**

$$\begin{aligned} S &= 40,00\text{m}^3 \\ V_u &= \text{R\$ } 395,47/\text{m}^3 \\ K_d &= 0,9040 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VE_3 &= 40,00\text{m}^3 \times \text{R\$ } 395,47/\text{m}^3 \times 0,9040 \\ VE_3 &= \text{R\$ } 14.300,19 \end{aligned}$$

c) O valor total do imóvel será a soma dos valores do terreno e das edificações como segue:

$$\begin{aligned} VT_i &= VT + VE_1 + VE_2 + VE_3 \\ VT_i &= \text{R\$ } 1.133.188,00 + \text{R\$ } 1.725,24 + \text{R\$ } 15.134,19 + \text{R\$ } 14.300,19 \end{aligned}$$

$$VT_i = \text{R\$ } 1.164.347,62$$

#### **IV - Conclusão**

1- O Bem imóvel objeto da presente avaliação é constituído de terreno e edificações, sendo o terreno apresentado pelo Lote 31 da Quadra D da Vila Regina, situado no endereço Rua Presidente Castelo Branco, n<sup>o</sup> 129 no Centro de Osasco.

2- O valor do terreno na data da presente avaliação é R\$ 1.133.188,00 (Um milhão, cento e trinta e três mil, cento e oitenta e oito reais).

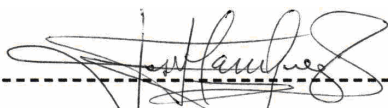
3- Os valores das edificações, na data do presente Laudo totalizam R\$ 31.159,62 (Trinta e um mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

4- O valor total da avaliação é, na data do presente Laudo R\$ 1.164.347,62 (Um milhão, cento e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

#### **Fecho Desse Documento De Laudo**

O presente Laudo de Avaliação consta de dezesseis (16) laudas impressas em um só lado, sendo a última assinada por mim, Perito Judicial.

Osasco, 11 de outubro de 2018



Eng<sup>o</sup> José Flávio Guedes  
Perito Judicial