

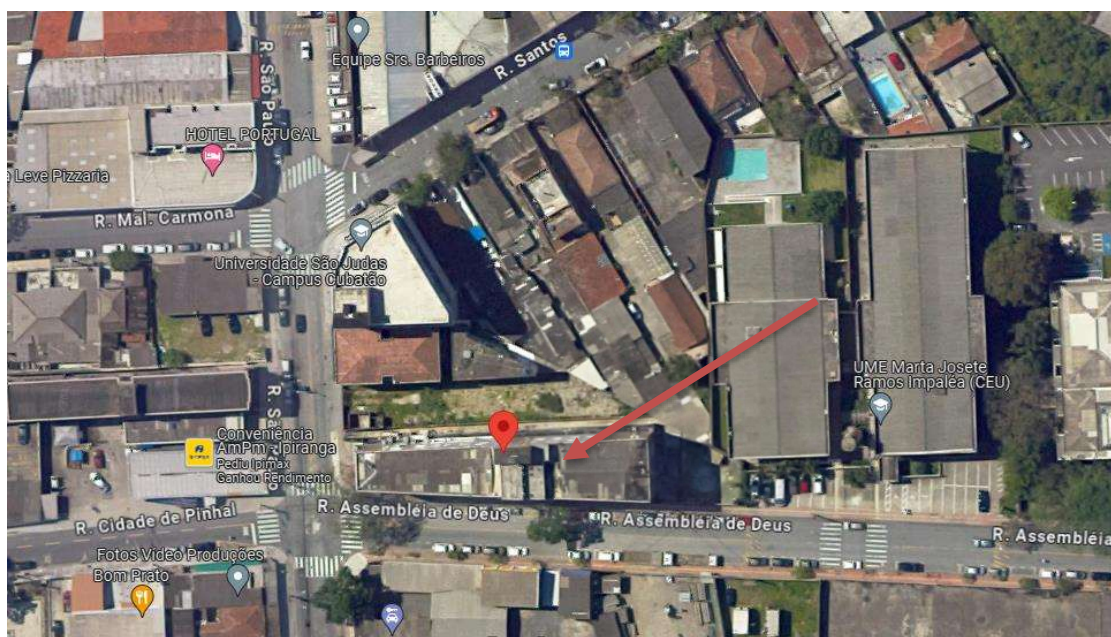
IX. SALA COMERCIAL Nº 509 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 9 DE ABRIL, SITUADO NA RUA ASSEMBLEIA DE DEUS Nº 39 – JARDIM SÃO FRANCISCO – CUBATÃO – SP

IX.1. VISTORIA

IX.1.1 LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

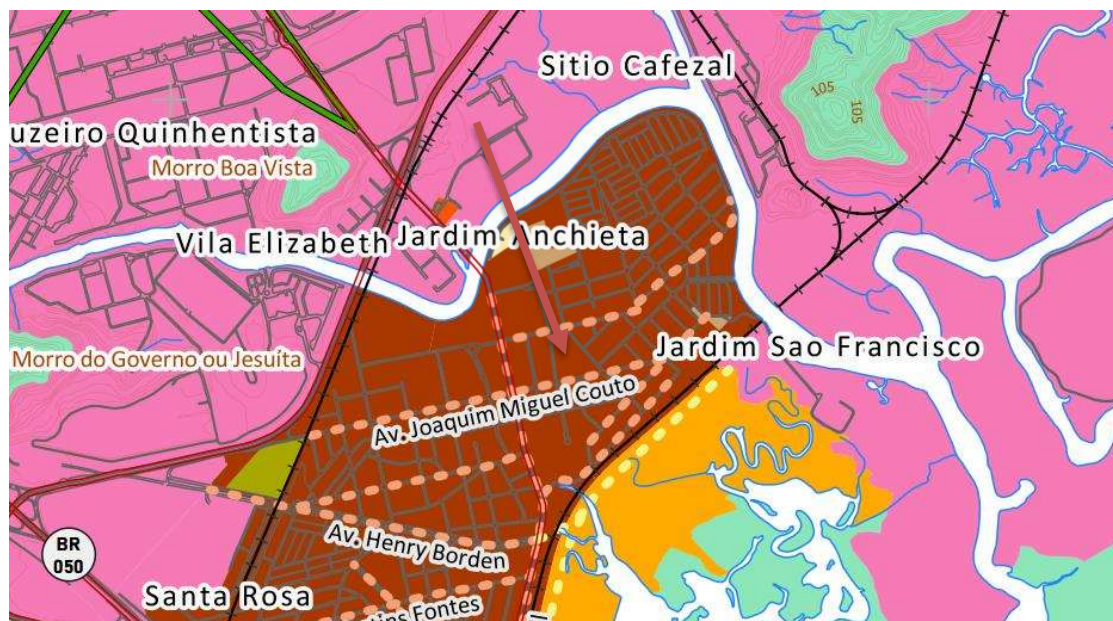
O imóvel comercial avaliando corresponde ao conjunto nº 509 do Edifício 9 de Abril, situado na Rua Assembleia de Deus nº 39 – Jd. São Francisco – Cubatão – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.















Este local é classificado como “ZQU” – Zonas de Qualificação Urbana - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



Zoneamento - Zonas Urbanas

-  Zona de Contenção da Ocupação - ZCO
-  Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
-  Zona de Expansão Urbana - ZEU
-  Zona de Qualificação Urbana - ZQU

Zoneamento - Zonas Especiais

-  Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS1
-  Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2
-  Zona Especial de Preservação Ecológica - ZEPE
-  Zona Especial de Transição - ZET
-  Zona Especial do Parque da Serra do Mar - ZEPSM
-  Zona Especial dos Parques Ecológicos - ZEPAE



IX.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Jardim São Francisco, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente comercial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

IX.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício 9 de Abril, apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta.

Sua topografia aparenta ser praticamente plana.



IX.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Edifício 9 de Abril, o qual é composto por pavimento térreo e 5 pavimentos elevados, contendo 13 conjuntos cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: 7 estabelecimentos comerciais.

O Edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 5º andar e é identificada pelo nº 509. É composta por 2 salas e 2 sanitários.

De acordo com a Matrícula nº 3.785 do Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão, o conjunto avaliando apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE CUBATÃO

fls. 194

Matrícula 3.785

Fls. 1

Cubatão, 28 de março de 1985.

IMÓVEL: - O CONJUNTO Nº509 ou sala propriamente dita, de natureza comercial ou profissional, localizado no 5º andar - tipo do Edifício denominado "9 de Abril", situado à rua Assembleia de Deus, nº39, esquina da rua São Paulo, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, assim descrito e caracterizado: tem uma área útil de 27,90 m², uma área comum de 7,26m², e uma área total construída de 35,16m², e confronta pela frente com o espaço vazio da área de recuo do prédio que faz divisa com a rua Assembleia de Deus; de um lado com o conjunto do tipo 8, de outro lado com o conjunto do tipo 10 e nos fundos com o corredor de circulação do respectivo andar, onde tem sua entrada; correspondendo-lhe uma fração ideal de 11,9702 m² no terreno do prédio e na mesma proporção as demais coisas de uso e propriedade comum; que o todo do terreno onde está edificado o prédio é o lote de terreno sob nº 21 da quadra nº01 do loteamento denominado "Vila Santa Tereza", formado pela unificação do remanescente do lote 20 com o lote 21, que assim se descreve: possui duas frentes, uma pela rua São Paulo com 10m, mais uma curva com desenvolvimento equivalente a um raio de 5m, fazendo ângulo com a rua Assembleia de Deus; quem estando na rua São Paulo e de frente vê essa área, tem a direita a rua Assembleia de Deus, por onde caminha a linha de 77,88 m, deslizando aí, à esquerda, onde tem 8,90m divisando com propriedade de Sebastião Pimentel Tavares. Desse ponto deflete a direita com 19,50 m, divisando com os lotes 27 e 28 da mencionada quadra, para desse ponto, com mais 61,56 m, caminhar até ganhar sua testada à rua São Paulo, de onde iniciou, encerrando com essas medidas a equivalência de 1.219,42 m², e do lado esquerdo em relação a rua São Paulo, com o lote 22 de propriedade de João das Neves, ou sucessores. - PROPRIETÁRIO :- ENACAR-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LIMITADA (CGC. nº58.219.395/0001-06), firma comercial, com sede em Santos, neste Estado, à rua Dr. Antonio Bento, nº112. - TÍTULO AQUISITIVO:- Registro nº1, nas matrículas nºs. 553 e 1.055, unificação através da matrícula nº1.567, todas deste Cartório. - Cubatão, 28.03.1985. O Oficial (Wilson Mário dos Santos) -



Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- **ÁREAS SECAS**

- pisos: laminado;
- forros: gesso;
- paredes: látex sobre massa / papel decorativo;
- caixilhos: alumínio.

- **ÁREAS MOLHADAS**

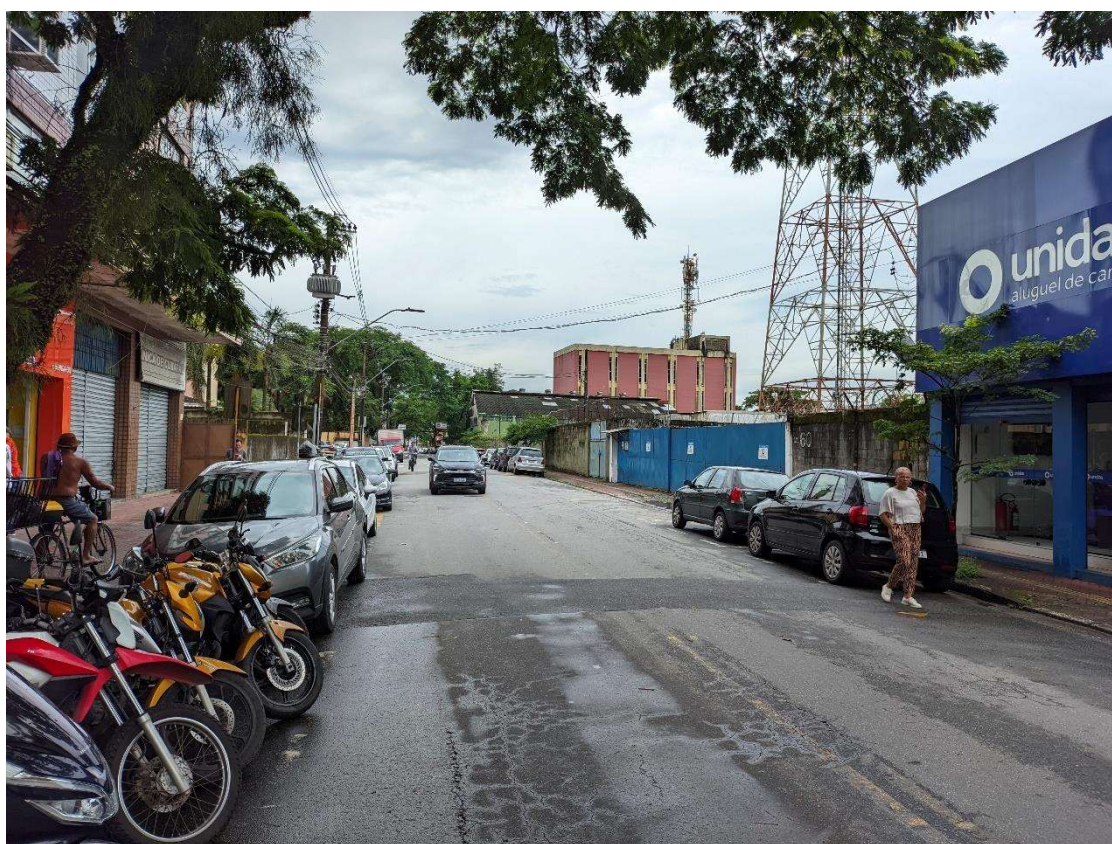
- pisos: cerâmica;
- forros: gesso;
- paredes: barra de azulejos / látex sobre massa;
- caixilhos: alumínio.

O edifício aparenta ter sido construído há 40 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Escritório Padrão Simples, com elevador", do Estudo "TUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

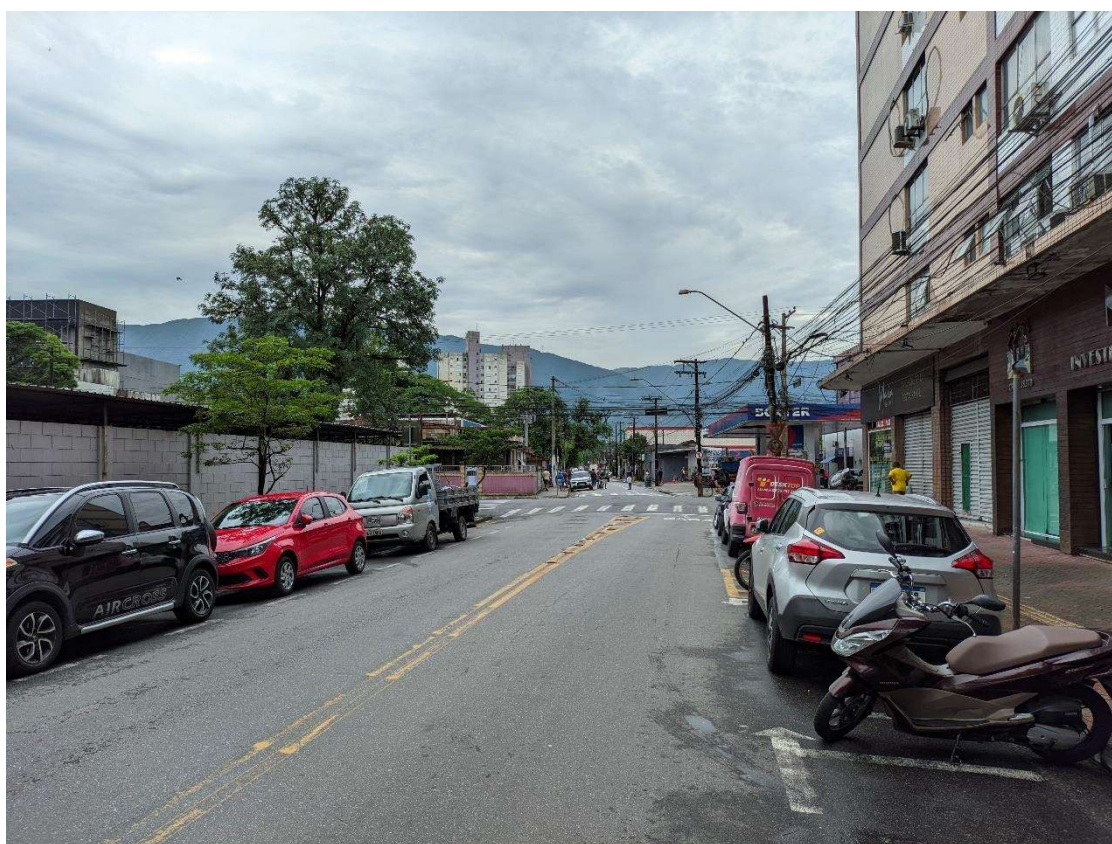


80 – Vista da Rua Assembleia de Deus.





81 – Vista da Rua Assembleia de Deus.





82 – Frente do Edifício 9 de Abril.





83 – Frente do Edifício 9 de Abril.





84 – Acesso do Edifício 9 de Abril.



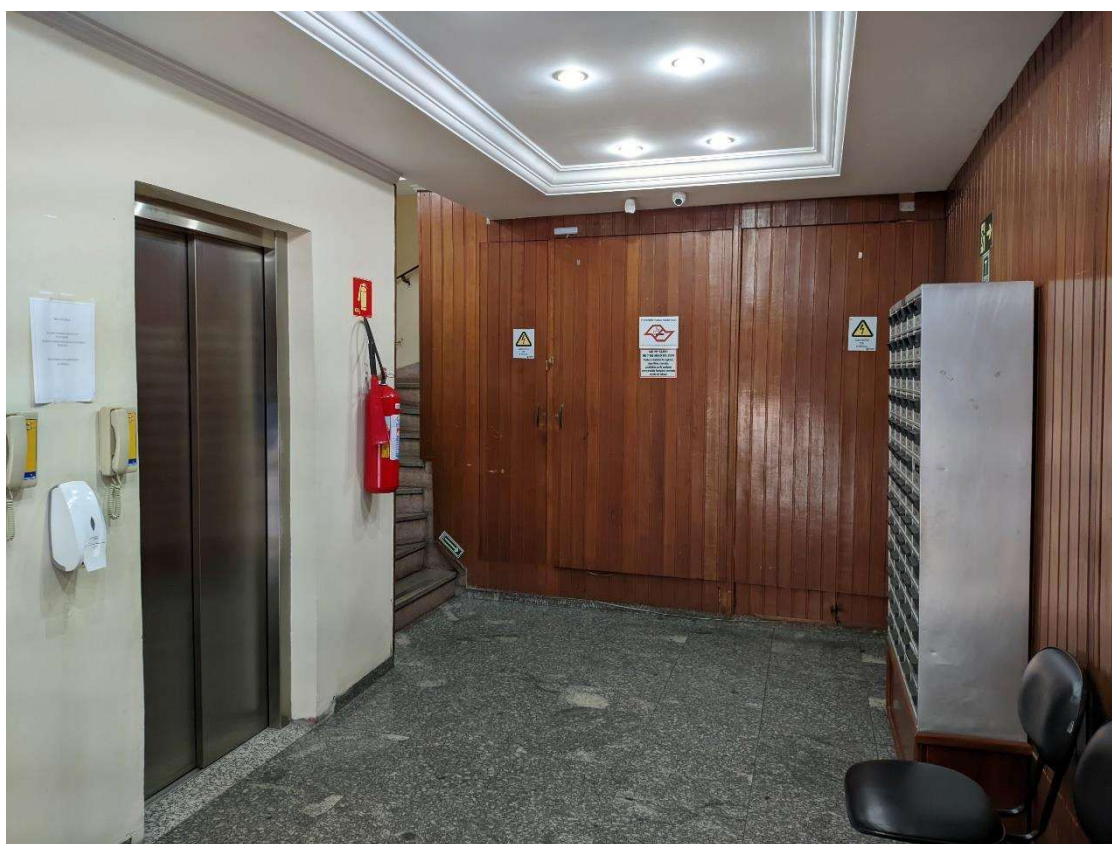


85 – Fachada.





86 – Pav. Térreo – Hall social.





87 – Hall do Pavimento.



[Handwritten signature]



88 – Circulação.



(Handwritten signature)



89 – Acesso ao imóvel em estudo.



[Handwritten signature]

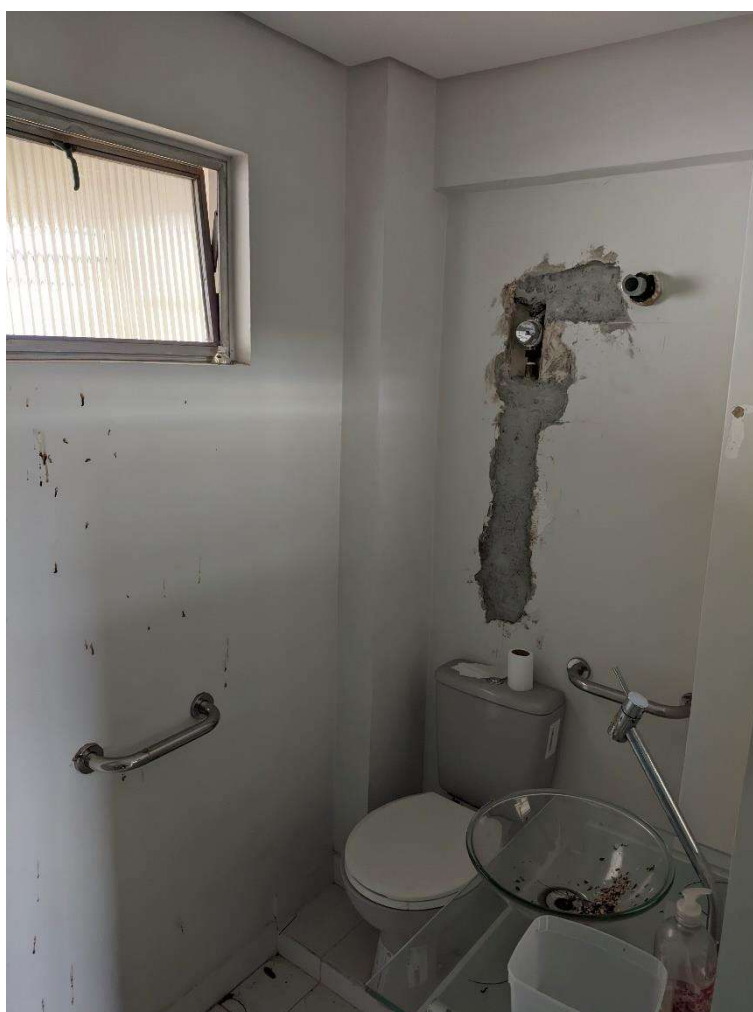


90 – Sala 1.





91 – Sanitário 1.



[Handwritten signature]



92 – Sala 2.



[Handwritten signature]



93 – Sanitário 2.



[Handwritten signature]



IX.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IX.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



IX.2.2 VALOR DO IMÓVEL

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



IX.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço: Rua Assembleia de Deus, 39 - Conjunto 509 do Edifício 9 de Abril		Área útil (m²): 27,9		Vagas:	Dorm.:
Setor:	Quadra:	IL: 100,00	Tipo: Escritório	Padrão: Simplex	
Fator Padrão: 4,158	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,491	



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Assembleia de Deus, 39 - Edifício 9 de Abril		Valor : R\$ 160.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Felipe Nowill		Área útil (m²): 47		Vagas: Dorm.:
Setor:	Quadra:	IL: 100,00	Tipo: Escritório	Padrão: Simplex
Fator Padrão: 4,158	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Assembleia de Deus, 39 - Edifício 9 de Abril		Valor : R\$ 125.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Felipe Nowill		Área útil (m²): 37		Vagas: Dorm.:
Setor:	Quadra:	IL: 100,00	Tipo: Escritório	Padrão: Simplex
Fator Padrão: 4,158	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Assembleia de Deus, 39 - Edifício 9 de Abril		Valor : R\$ 70.000,00		Tipo: Transação 1,00
Fonte: Felipe Nowill		Área útil (m²): 27,9		Vagas: Dorm.:
Setor:	Quadra:	IL: 100,00	Tipo: Escritório	Padrão: Simplex
Fator Padrão: 4,158	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,491



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.ava/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	160.000,00	47	3.404,26	0,900	3.063,83	Simple	4,158	1,000	0,00	3.063,83
2	125.000,00	37	3.378,38	0,900	3.040,54	Simple	4,158	1,000	0,00	3.040,54
3	70.000,00	27,9	2.508,96	1,000	2.508,96	Simple	4,158	1,000	0,00	2.508,96

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.ava/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.ava/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	40	E	0,491	1,000	0,00	3.063,83	100,00	1,000	0,00	3.063,83
2	40	E	0,491	1,000	0,00	3.040,54	100,00	1,000	0,00	3.040,54
3	40	E	0,491	1,000	0,00	2.508,96	100,00	1,000	0,00	2.508,96

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.063,83	3.063,83	3.063,83	3.063,83	3.063,83	3.063,83	3.063,83	3.063,83
2	3.040,54	3.040,54	3.040,54	3.040,54	3.040,54	3.040,54	3.040,54	3.040,54
3	2.508,96	2.508,96	2.508,96	2.508,96	2.508,96	2.508,96	2.508,96	2.508,96

Média (R\$/m²)	2.871,11	2.871,11	2.871,11	2.871,11	2.871,11	2.871,11	2.871,11	2.871,11
Desvio Pad.	1.545,33	1.545,33	1.545,33	1.545,33	1.545,33	1.545,33	1.545,33	1.545,33
Coef. Variação.	53,82	53,82	53,82	53,82	53,82	53,82	53,82	53,82
Inter. Conf(80%)	1.789,87	1.789,87	1.789,87	1.789,87	1.789,87	1.789,87	1.789,87	1.789,87
Interv. Inf.	1.081,24	1.081,24	1.081,24	1.081,24	1.081,24	1.081,24	1.081,24	1.081,24
Interv. Sup.	4.660,98	4.660,98	4.660,98	4.660,98	4.660,98	4.660,98	4.660,98	4.660,98
Amplitude	76,80	76,80	76,80	76,80	76,80	76,80	76,80	76,80
Interv. (+30%)	3.732,44	3.732,44	3.732,44	3.732,44	3.732,44	3.732,44	3.732,44	3.732,44
Interv. (-30%)	2.009,78	2.009,78	2.009,78	2.009,78	2.009,78	2.009,78	2.009,78	2.009,78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 08:00, sob o número WSCS24700009179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006203-34.2020.8.26.0565 e código xsyrTy0H.



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q_{14} = \text{R\$ } 2.871,11 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2.023)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q_{14} \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel.

q_{14} = valor unitário = R\$ 2.871,11/m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 27,90 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_{14} = \text{R\$ } 2.871,11/\text{m}^2 / \text{m}^2 \times 27,90 \text{ m}^2$$

VI₁₄ = R\$ 80.103,00 ou, em números comerciais:

$$VI_{14} = \text{R\$ } 80.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$
