

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Maio de 2024

Solicitante: Espólio de Giuseppe Trincanato.

Objeto: Avaliação dos imóveis objetos das matrículas:

Matrícula nº 268.524 do 15º CRI de São Paulo/SP;

Matrícula nº 39.784 do 11º CRI de São Paulo/SP;

Matrícula nº 18.615 do CRI de Cabo Frio/RJ (apto nº 12);

Matrícula nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ.

Responsável Técnico:



Murilo Schmidt Oliveira Soto

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Mestre em Engenharia de Estruturas

CREA/SP 506.997.164-5

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	4
3.	DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	5
3.1.	APARTAMENTO – MATRÍCULA Nº 268.524 DO 15º CRI DE SÃO PAULO/SP	5
3.1.1.	<i>Localização e Caracterização</i>	6
3.1.2.	<i>Memorial Fotográfico.....</i>	8
3.2.	IMÓVEL RESIDENCIAL – MATRÍCULA Nº 39.784 DO 11º CRI DE SÃO PAULO/SP	10
3.2.1.	<i>Localização e Caracterização</i>	11
3.2.2.	<i>Memorial Fotográfico.....</i>	13
3.3.	TERRENO – MATRÍCULA Nº 11.841 DO CRI DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ	18
3.3.1.	<i>Localização e Caracterização</i>	19
3.3.2.	<i>Memorial Fotográfico.....</i>	22
3.4.	APARTAMENTO – MATRÍCULA 18.615 DO CRI DE CABO FRIO/RJ.....	24
3.4.1.	<i>Localização e Caracterização</i>	24
3.4.2.	<i>Memorial Fotográfico.....</i>	28
4.	METODOLOGIA	31
4.1.	MÉTODOS DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM BEM	31
4.2.	METODOLOGIA ADOTADA.....	32
4.2.1.	<i>Unidades Padronizadas e Terrenos</i>	32
4.2.2.	<i>Edificações.....</i>	34
4.3.	DA CONSIDERAÇÃO DOS EMBARAÇOS INCIDENTES	35
5.	CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	37
5.1.	APARTAMENTO – MATRÍCULA Nº 268.524 DO 15º CRI DE SÃO PAULO/SP	37
5.2.	IMÓVEL RESIDENCIAL – MATRÍCULA Nº 39.784 DO 11º CRI DE SÃO PAULO/SP	40
5.3.	TERRENO – MATRÍCULA Nº 11.841 DO CRI DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ	45
5.4.	APARTAMENTO – MATRÍCULA 18.615 DO CRI DE CABO FRIO/RJ.....	48
6.	CONCLUSÃO	53
7.	REFERÊNCIAS.....	54
8.	ENCERRAMENTO	55

1. INTRODUÇÃO

A Norma básica para perícias de Engenharia do IBAPE/SP de 2015 define os trabalhos periciais como uma *“atividade técnica realizada com o propósito de averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos”*.

Ainda descrito nesta norma, estão as definições dos termos trazidos no Art. 464 do CPC, consistindo a prova pericial em Avaliação, Exame ou Vistoria:

- ✓ **Avaliação:** análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes;
- ✓ **Exame:** constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto pessoas, semoventes e bens móveis;
- ✓ **Vistoria:** constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e consequências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto bens imóveis.

Assim, o trabalho aqui desenvolvido refere-se a uma **avaliação** com a finalidade de determinar o **valor atual de mercado de 4 imóveis objetos do Inventário de Giuseppe Trincanato**, considerando-se os embaraços registraes incidentes sobre cada um deles, a serem descritos ao longo do presente Laudo.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A elaboração do presente Laudo Técnico de Avaliação seguiu as seguintes premissas fundamentais:

- ✓ O responsável técnico pelo trabalho não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nem tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- ✓ Os honorários profissionais estabelecidos não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo;
- ✓ As análises e as conclusões contidas neste trabalho baseiam-se na situação fática observada na data da avaliação. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes daqueles aqui contidos;
- ✓ No presente trabalho assumem-se corretas e idôneas as informações e as documentações fornecidas pelo solicitante e por terceiros, sendo indicadas as fontes de origem e de consulta quando o caso;
- ✓ O presente trabalho foi elaborado com a estrita observância dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

3. DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

A presente avaliação abrangerá 4 imóveis objetos do Inventário de Giuseppe Trincanato, sendo 2 localizados no município de São Paulo/SP (apartamento e imóvel residencial) e 2 no município de Armação dos Búzios/RJ (terreno e apartamento/imóvel residencial), cuja identificação, em resumo, é indicada a seguir:

- ✓ **Avaliando (1):** Apartamento nº 82 do Edifício “Costa Del Sole” objeto da Matrícula nº 268.524 do 15º CRI de São Paulo/SP (não registrado em nome do falecido);
- ✓ **Avaliando (2):** Imóvel (terreno e benfeitorias) objeto da Matrícula nº 39.784 do 11º CRI de São Paulo/SP (registro de indisponibilidades e penhoras);
- ✓ **Avaliando (3):** Terreno objeto da Matrícula nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ (não registrado em nome do falecido);
- ✓ **Avaliando (4):** Apartamento nº 12 do Condomínio Residencial Marina Porto de Búzios II, objeto da Matrícula 18.615 do CRI de Cabo Frio/RJ (necessário desmembramento).

Nos itens seguintes passaremos à caracterização de cada um dos imóveis objetos da presente avaliação e à indicação dos embaraços constantes em seu registro.

3.1. Apartamento – Matrícula nº 268.524 do 15º CRI de São Paulo/SP

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
Matrícula: 268.524		Folha: 001	
		Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2	
		São Paulo, 18 de Março de 2019	
IMÓVEL: Apartamento nº 82, localizado no 8º andar ou 10º pavimento do Edifício Costa Del Sole, situado na Rua Barão do Triunfo, nº 756, no Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área útil de 169,3700m ² a área comum de 140,3115m ² , e a área total de 309,6815m ² , equivalente a uma fração ideal de 0,03048153 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 086.014.0085-1.			
PROPRIETÁRIA: PANAMERICANA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.342.754/0001-14, com sede nesta Capital, na Avenida Nove de Julho, nº 3.871, no Jardim Paulista.			

Figura 1. Matrícula nº 268.524 do 15º CRI de São Paulo (fornecida pelo solicitante).

3.1.1. Localização e Caracterização

Trata-se do Apartamento nº 82 do Condomínio Edifício Costa Del Sole e respectivas vagas de garagem (vaga dupla nº 06/07 e vaga simples nº 08), situado na Rua Barão do Triunfo, nº 756, Brooklin, São Paulo/SP.

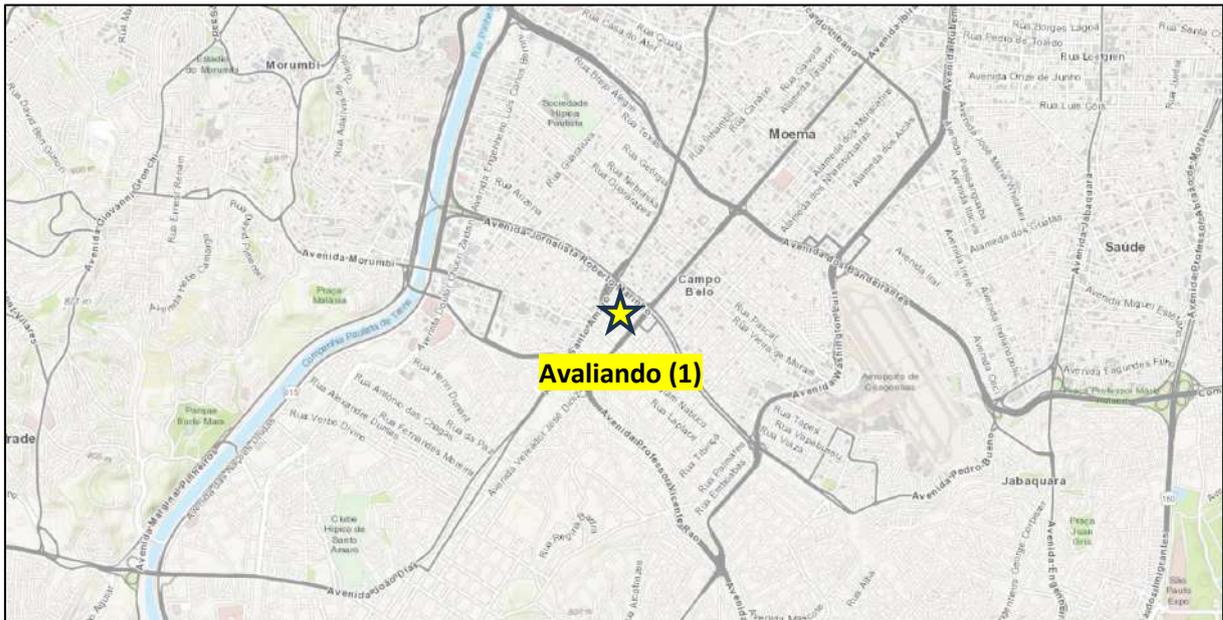


Figura 2. Localização do Apartamento da Mat. 268.524 do 15º CRI São Paulo/SP (VGeo - DNIT).



Figura 3. Identificação do Edifício Costa Del Sole (Google Maps).

O apartamento nº 82 objeto da avaliação possui **169,37 m²** de área privativa, associado às **vagas de garagem nº 06/07** (dupla) de 21,62 m² e **nº 08** (simples) de 10,81 m². A unidade é composta por 3 suítes, sala de estar e de TV, lavabo, cozinha, área de serviço e dormitório de serviço com banheiro.

Quanto à situação de registro, a matrícula do imóvel consta em propriedade de Panamericana Construtora e Imobiliária S/A. No entanto, há documentação referente à aquisição feita por Giuseppe Trincanato (Promessa de Compra e Venda) em 27 de junho de 2001, conforme se indica a seguir, sendo a posse do imóvel sempre exercida pelo falecido, e que passou atualmente a ser exercida pelo Espólio (inventariante).

<p>IMÓVEL: Rua Barão do Triunfo n.º 756 - Apto. N.º 82 e Vagas de Garagem N.ºs 06/07-08 - EDIFÍCIO "COSTA DEL SOLE" - Brooklin Paulista - 30º Subdistrito-Ibirapuera - SÃO PAULO - SP.</p> <p>PROMISSÁRIO COMPRADOR: GIUSEPPE TRINCANATO</p> <p>VALOR DO CONTRATO: R\$. 404.122,00</p> <hr/> <p>1 - PARTES</p> <p>- PROMITENTE VENDEDORA: PANAMERICANA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S.A., com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 3.871, Jardim Paulista, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob n.º 61.342.754/0001-14, e com seus estatutos sociais arquivados na JUCESP sob n.º 176.240, neste ato representada por seus Diretores ou Procurador abaixo assinados, doravante simplesmente designada PROMITENTE VENDEDORA.</p> <p>- PROMISSÁRIO COMPRADOR: GIUSEPPE TRINCANATO, italiano, industrial, divorciado, portador da cédula de identidade para estrangeiros RNE - W512052-7, inscrito no CPF/MF sob n.º 052.419.108-59, residente e domiciliado à Rua Jacurici n.º 184, apartamento 112, Itaim, São Paulo/SP, doravante simplesmente designado PROMISSÁRIO COMPRADOR, partes essas que têm entre si, seus herdeiros e sucessores, justas e contratadas, as seguintes cláusulas e condições.</p>
<p>São Paulo, 27 de Junho de 2001.</p> <p>PROMITENTE VENDEDORA:</p> <p>PANAMERICANA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S.A.</p> <p>PP. JOSE AMERICO RONDELO</p> <p>PROMISSÁRIO COMPRADOR:</p> <p>GIUSEPPE TRINCANATO</p>

Figura 5. Promessa de Compra e Venda do imóvel da Mat. 268.524 do 15º CRI São Paulo/SP.

3.1.2. Memorial Fotográfico

A seguir, reproduzimos o memorial fotográfico obtido em vistoria ao imóvel Avaliando (1), realizada em 24 de abril de 2024.



Figura 6. Vistas da sala de estar – living (Avaliando 1).



Figura 7. Quarto e banheiro da suíte 1.



Figura 8. Quarto e banheiro da suíte 2.



Figura 9. Closet da suíte 2 e copa/sala de jantar.



Figura 10. Vistas da cozinha e área de serviço.

3.2. Imóvel Residencial – Matrícula nº 39.784 do 11º CRI de São Paulo/SP

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 20 de março de 1978.	
39.784	1		
<p>IMÓVEL:- TERRENO de forma triangular, situado na Rua Recanto, antiga rua Sete, e rua Canaan, antiga rua Quatro, destacado do prédio nº 201 da rua Recanto, lote 7 da quadra 3, da Chácara Flora, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área total de 2.798,40 m², medindo 87,10 m para a rua Canaan, e 74 m em curva para a rua Recanto, sendo essas duas ruas ligadas por uma linha curva com 84º 25', confrontando pelos fundos com os lotes 6 e 8, medindo na extensão do primeiro 25,20 m e na extensão do segundo 28 m. Contribuinte: 090-014-0005.-1.</p>			

Figura 11. Matrícula nº 39.784 do 11º CRI de São Paulo (fornecida pelo solicitante).

3.2.1. Localização e Caracterização

Trata-se do imóvel residencial situado na Rua Recanto, nº 34, Chácara Flora, São Paulo/SP, cuja localização e delimitação aproximada são indicadas a seguir.



Figura 12. Localização do Imóvel da Mat. nº 39.784 do 11º CRI São Paulo/SP (VGeo - DNIT).



Figura 13. Identificação do imóvel objeto da Mat. nº 39.784 do 11º CRI São Paulo/SP (Google Maps).

A região do entorno é de ocupação predominantemente residencial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como rede de energia elétrica, rede viária, guias, sarjetas, calçamento, pavimentação, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de esgotos, rede de águas pluviais, iluminação etc.

Em relação ao zoneamento da municipalidade³, o imóvel consta situado em Zona Exclusivamente Residencial 1 – ZER 1, conforme se indica a seguir:



Figura 14. Zoneamento do Avaliando 2 (fonte: Portal GeoSampa).

“Art. 17. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I - Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte (...)”⁴;

O imóvel Avaliando (2) consta situado no Condomínio Chácara Flora, condomínio fechado de altíssimo padrão, constituído por lotes com área de terreno variando tipicamente entre 1.000 e 5.000 m².

³ Portal GeoSampa. Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>.

⁴ Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

O terreno do imóvel possui formato triangular, com topografia plana, frente para duas vias internas do condomínio (Rua Recanto e Rua Canaan), perfazendo a metragem total de **2.798,40 m²**.

Sobre o terreno houve a construção de uma residência de **841,00 m²** em meados de 1984 (Av. 7 da Mat. nº 39.784), constituída por uma edificação principal de três pavimentos (subsolo, térreo e superior) composta por diversos ambientes (suítes, salas de estar e jantar, escritório, lavabos, cozinha, garagens, dormitórios de empregados etc.), além de piscina, salão de jogos e churrasqueira com vestiários e sauna na área externa.

Em consulta às informações do cadastro antigo do imóvel, verifica-se constar a área **construída total de 955 m²**, que engloba as áreas dos anexos e piscina existentes.

Atributo	Valor
Setor	090
Quadra	014
Lote	0019
Situação	CANCELADO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R SEM DENOMINACAO (SAM)
Número da Porta	34
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	De duas ou mais frentes
Área do terreno	2799
Área construída	955

Figura 15. Dados do antigo cadastro do Avaliando 2 (fonte: Portal GeoSampa).

Quanto à situação de registro, verifica-se que a matrícula do imóvel consta em nome do falecido Giuseppe Trincanato (R. 6 da Mat. nº 39.784). No entanto, há diversos apontamentos de indisponibilidades e penhoras a serem resolvidos.

3.2.2. Memorial Fotográfico

A seguir, reproduzimos o memorial fotográfico obtido em vistoria ao imóvel Avaliando (2), realizada em 24 de abril de 2024.



Figura 16. Fachadas do imóvel voltadas às Rua Recanto e Rua Canaan.



Figura 17. Vistas da garagem da edificação principal.



Figura 18. Corredor lateral esquerdo e vista da área externa aos fundos.



Figura 19. Vistas do salão de jogos situado na área externa aos fundos.



Figura 20. Vista da piscina e área da churrasqueira.



Figura 21. Churrasqueira e acesso aos vestiários e sauna.



Figura 22. Vistas do entorno da piscina.



Figura 23. Vista da edificação principal e sala situada no térreo.



Figura 24. Sala principal e hall de acesso ao pavimento superior.



Figura 25. Escritório e quarto típicos da edificação principal.



Figura 26. Suíte típica da edificação principal.



Figura 27. Banheiros típicos da suíte da edificação principal.



Figura 28. Suíte típica da edificação e portão de acesso à garagem pela Rua Canaan.



Figura 29. Garagem do subsolo (nível da Rua Canaan) e quarto de empregados.

3.3. Terreno – Matrícula nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ

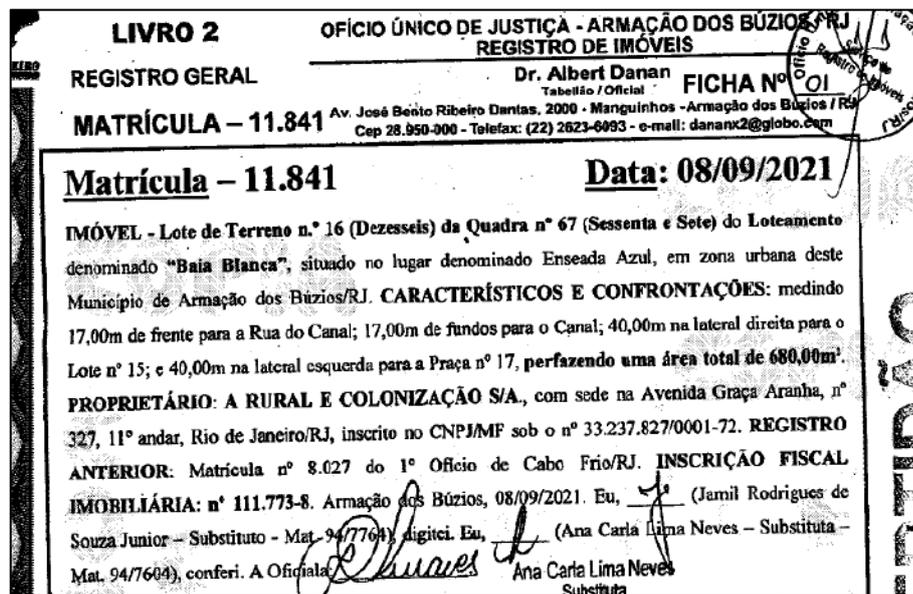


Figura 30. Matrícula nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ (fornecida pelo solicitante).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA STELLA DE BARROS MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2024 às 18:53, sob o número WJMJ24413186761. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050647-75.2020.8.26.0100 e código cx0DPF1G.

3.3.1. Localização e Caracterização

Trata-se do Lote nº 16 da Quadra nº 67 do Loteamento “Baia Blanca”, situado na Avenida do Canal, s/ nº, Baia Formosa, Armação dos Búzios/RJ, cuja localização e delimitação aproximada são indicadas a seguir.



Figura 31. Localização do Terreno da Mat. nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ (VGeo - DNIT).



Figura 32. Identificação do Terreno Mat. nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ (Google Maps).

A região do entorno é de ocupação predominantemente residencial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como rede de energia elétrica, rede viária, guias, sarjetas, calçamento, pavimentação, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, iluminação etc.

Em relação ao zoneamento da municipalidade⁵, o imóvel consta situado na Zona Residencial 30 – ZR 30, conforme se indica a seguir:

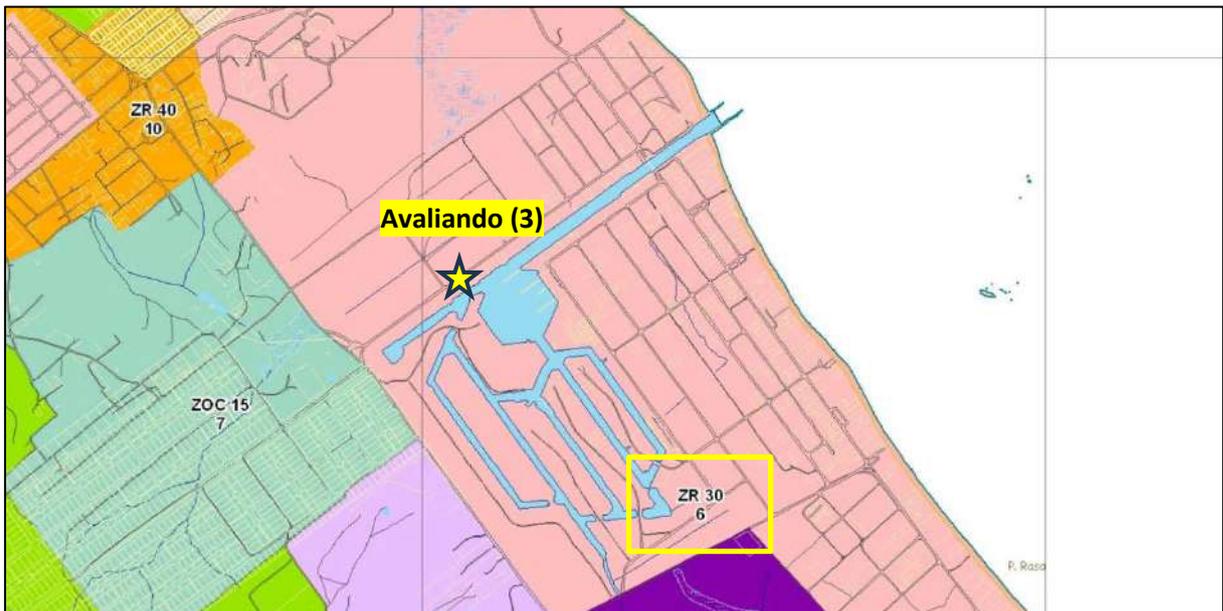


Figura 33. Zoneamento do Avaliando 3 (fonte: Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote, conforme Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo⁶, são destacados a seguir:

USO / ATIVIDADE PERMITIDOS	DIMENSÕES DO LOTE / FRAÇÃO								AFASTAMENTOS			
	ÁREA MÍNIMA (m ²)	ÁREA MÁXIMA (m ²)	FRAÇÃO MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TO (%)	TI (%)	TP (%)	TS (%)	FRENTE (m)	LATERAL/FUNDOS		ENTRE EDIFICAÇÕES (m)
										c/abert. vão (m)	s/abert. vão (m)	
Residencial Tipo A	800	-	-	20	30	70	30	50	5	1,5		-
Residencial Tipo B	1.600	25.000	800	40	30	70	30	50	5	2		5
Residencial Tipo B (em quadras cercadas por canal de 30 metros na ZR 30-Área 7)	1.600	-	360	40	50	-	-	50	10	3		8
												ver Art. nº 23
												ver Art. nº 23
												-
												-

Figura 34. Parâmetros aplicáveis ao uso residencial (Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

⁵ Disponível em:

https://buzios.aexecutivo.com.br/arquivos/19/LEI%20COMPLEMENTAR_27_2010_0000005.pdf.

⁶ Disponível em:

https://sapl.armacaodosbuzios.rj.leg.br/media/sapl/public/anexonormajuridica/2006/31/anexo_ii_DaJhOKV.pdf

USO / ATIVIDADE PERMITIDOS		DIMENSÕES DO LOTE / FRAÇÃO								AFASTAMENTOS			
		ÁREA MÍNIMA (m ²)	ÁREA MÁXIMA (m ²)	FRAÇÃO MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TO (%)	TI (%)	TP (%)	TS (%)	FRENTE (m)	LATERAL/FUNDOS c/abert. vão (m)	s/abert. vão (m)	ENTRE EDIFICAÇÕES (m)
S e r v i ç o s T I P o A	Hospedagem em quadras cercadas por canal de 30 metros na ZR 30-Área 7	4.200	-	250	40	20	70	30	50	5	3	conforme artigo 20 inciso VIII	-
	Demais Serviços (exceto reparação e manutenção artigos)	800	2.400	110	20	30	70	30	50	5	2		-
	Comercial Tipo A (exceto material de construção e congêneres)	800	2.400	110	20	30	70	30	50	5	2		-
	Institucional Tipo A	800	10.000	-	20	30	70	30	50	5	2		-
	Industrial Tipo A	800	10.000	-	20	30	70	30	50	5	2		-
Industrial Tipo B (somente na ZR 30-Área 8)	800	10.000	-	20	30	70	30	50	5	2	-	-	

Figura 35. Parâmetros aplicáveis aos demais usos (Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

O terreno em questão possui formato regular, com topografia plana, medindo 17,00 metros de frente para a Avenida do Canal, 17,00 metros de fundos para o Canal e 40,00 metros nas laterais, perfazendo a área total de **680,00 m²**. Não há benfeitorias edificadas no terreno.

Quanto à situação de registro, a matrícula do imóvel consta em propriedade de A Rural e Colonização S/A. No entanto, há Escritura de Promessa de Compra e Venda referente à aquisição feita por Giuseppe Trincanato em 26 de maio de 1988, conforme consta no R.01 da referida matrícula, sendo que o imóvel está em posse do Espólio (inventariante).

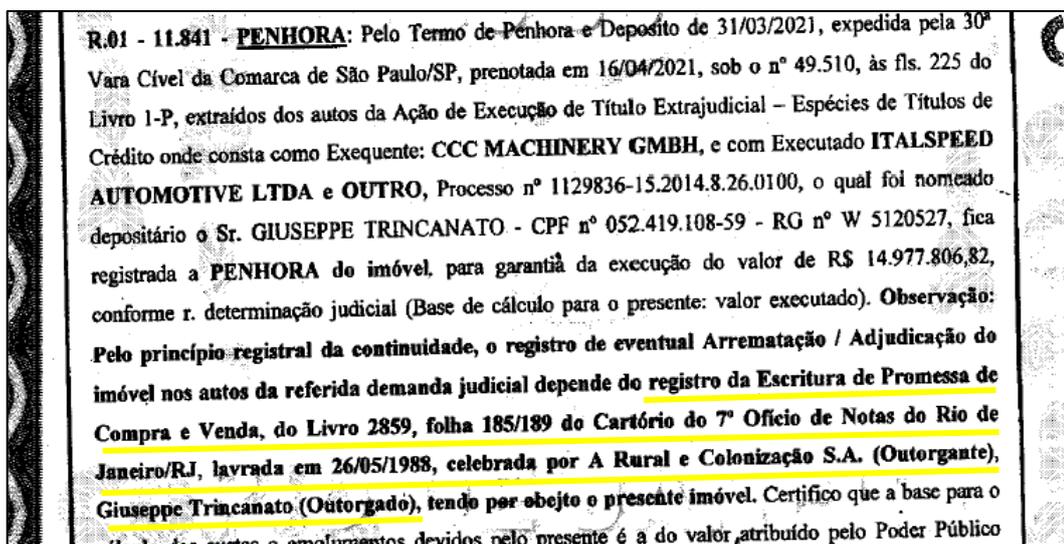


Figura 36. Indicação de Escritura de Promessa de Compra e Venda do imóvel (Mat. nº 11.841).

Analisando ainda o cadastro do imóvel junto à municipalidade (Inscrição 01030850480001), verifica-se inclusive que o IPTU consta em nome do falecido Giuseppe Trincanato:

 PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS Secretaria Municipal de Finanças e Arrecadação IPTU 2024								
Proprietário 57259 GIUSEPPE TRINCANATO								
Responsável Tributário								
Localização do Imóvel 1010 AV DO CANAL , Nº 0 TER.Q.67 L.16 - Qda: 67 - Lte: 16 / ENSEADA AZUL - Bloco: BAIA FORMOSA - Armação dos Búzios - RJ								
Ano	Inscrição	Inscrição Localização	Imposto	Alíquota	Área do Terreno	F.I.	Área Construída (m²)	Nº Parcelas
2024	13064	01030850480001	Territorial	1,50 %	680,00	1	0,00	10
Valor Venal Terreno		Valor Venal Predial		Valor Venal Total		Valor do IPTU		Taxa Coleta Lixo
69.321,65		0,00		69.321,65		1.039,82		0,00
						CIP		FI(RGI)
						198,37		
Tipo Imóvel								
Observação: Sr. Contribuinte, NÃO consta debito para a inscrição!								

Figura 37. Dados do IPTU do imóvel objeto da Mat. nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ.

3.3.2. Memorial Fotográfico

A seguir, reproduzimos o memorial fotográfico fornecido pelo solicitante, levantado em data recente.



Figura 38. Fachada do imóvel voltada à Avenida do Canal.



Figura 39. Vista do terreno a partir dos fundos (canal).



Figura 40. Vista do terreno a partir dos fundos (canal).



Figura 41. Vista para o confrontante ao lado esquerdo.



Figura 42. Vista do terreno para o canal.

3.4. Apartamento – Matrícula 18.615 do CRI de Cabo Frio/RJ

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º e 3.º DISTRITO	
CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
REGISTRO GERAL (De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)	
MATRÍCULA N.º 18.615	v. de Av. 10, Av. 12, Av. 14
DATA 01 / 06 / 1.988	
<p>IMÓVEL - Lote de Terreno nº 01 (hum) da Quadra nº 69 (sessenta e nove) do Loteamento denominado "Baía Blanca" situado em zona urbana do 3º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na Municipalidade sob o nº 119.745-8, oriundo do remembramento dos lotes de terrenos nºs 01 (hum); 02 (dois); 03 (três); 04 (quatro); 05 (cinco) e 06 (seis) da Quadra nº 69 (sessenta e nove), o qual tem as seguintes medidas e confrontações: com uma área de 3.600,00m², medindo de frente - 120,00m para a Avenida do Canal; nos fundos 120,00m para o Canal Marina da Raza; na lateral esquerda mede 30,00m confrontando com a Praça nº 20; e, na lateral direita mede 30,00m confrontando com a Passagem de Pedestre. <u>Proprietário</u> - A RURAL E COLONIZAÇÃO S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, 191, sobreloja, inscrita no CGC sob o nº 33.237.827/0001-72. <u>Registro Anterior</u> - Matrículas nºs 14.549, 14.548, 14.547, 14.546, 14.545 e 14.544 sob o nº AV-5, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. O Oficial.</p>	

Figura 43. Matrícula nº 18.615 do CRI de Cabo Frio/RJ (fornecida pelo solicitante).

3.4.1. Localização e Caracterização

Trata-se do Apartamento nº 12 do Residencial Marina Porto Búzios II, situado na Avenida do Canal, s/ nº, Baía Formosa, Armação dos Búzios/RJ, cuja localização e delimitação aproximada são indicadas a seguir.

Em relação ao zoneamento da municipalidade⁷, o imóvel consta situado na Zona Residencial 30 – ZR 30, conforme se indica a seguir:

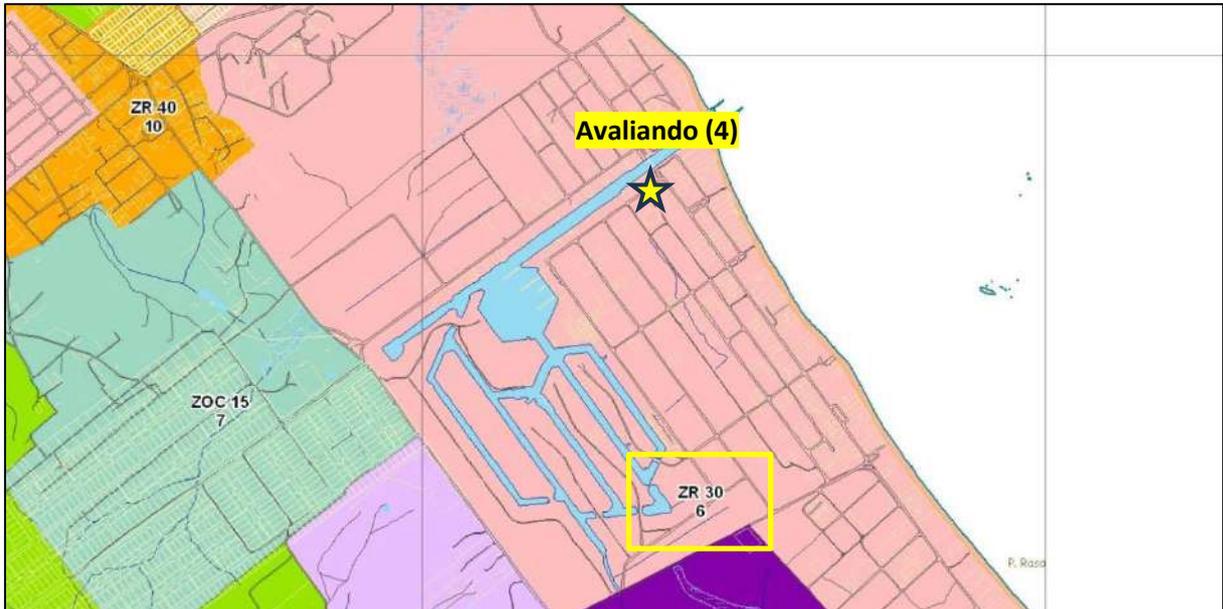


Figura 46. Zoneamento do Avaliando 4 (fonte: Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

O Residencial Marina Porto Búzios II é constituído por uma edificação de dois pavimentos, subdivididos em 20 unidades autônomas com 109,70 m², 105,17 m², 74,70 m² e 75,64 m². A área comum possui piscina e sauna.

O **apartamento nº 12** objeto da avaliação possui **105,17 m²** de área privativa, com direito a 1 vaga de garagem. A unidade é composta por 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, depósito, pátio de serviço e duas sacadas, correspondendo a fração ideal de 10/180 da totalidade do terreno.

Quanto à situação de registro, a matrícula do imóvel consta em propriedade de A Rural e Colonização S/A, não sendo constatada pela documentação apresentada a abertura de matrícula particular para o Apartamento nº 12 após a incorporação do empreendimento.

⁷ Disponível em:

[https://buzios.aexecutivo.com.br/arquivos/19/LEI%20COMPLEMENTAR 27 2010 000005.pdf](https://buzios.aexecutivo.com.br/arquivos/19/LEI%20COMPLEMENTAR%2027%202010%20000005.pdf).

No entanto, há Escritura de Promessa de Compra e Venda referente à aquisição feita por Giuseppe Trincanato em 26 de maio de 1988, conforme reproduzido a seguir, sendo que o imóvel esteve na posse do falecido Giuseppe Trincanato e está em posse do Espólio (Inventariante).

<p>1.º OFÍCIO DE NOTAS TABELIÃO DANILO CANALINI Rua do Resário, 76 Tels: 963-9316 - 963-9357 Rio de Janeiro - RJ</p>		<p>2859 LIVRO 190 FÓLHAS</p>
<p>Ato nº 60 Escritura de promessa de compra e venda e outros pactos, na forma abaixo:</p>		
<p>Saibam quantos esta virem que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e oitenta e oito, aos <u>vinte e seis</u> - dias do mês de maio, nesta cidade</p>		
<p>rio juramentado, compareceram partes justas e contratadas, de um lado, como outorgante promitente vendedora; A Rural e Colonização S.A., com sede nesta cidade na Rua da Quitanda número 191, sobreloja, inscrita no C.G.C. sob o número</p>		
<p>de na Avenida General San Martin número 645, apto. C-01; e, de outro lado, como outorgado promitente comprador, Giuseppe Trincanato, italiano, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com Ester Massari Trincanato, inscrito no CPF sob o nº</p>		
<p>obriga vender ao outorgado, o <u>apartamento nº 12</u>, com sua correspondente fração ideal de 10/180 da totalidade do respectivo terreno, com direito a 01 (uma) vaga na garagem e o mais que lhe for inerente, de acordo com o Memorial Descritivo antes referido.- 4.2 - O preço da venda ora prometida é de CZ\$..... 2.571.083,00 (oito milhões quinhentos e setenta e um mil e oitenta e três cruzados), por conta do qual a outorgante recebe neste ato, como sinal e principio de pagamento, a quantia de - CZ\$1.857.068,54 (um milhão oitocentos e cinquenta e sete mil</p>		

Figura 47. Escritura de Promessa de Compra e Venda do imóvel (Apartamento nº 12 objeto da Mat. nº 18.615).

3.4.2. Memorial Fotográfico

A seguir, reproduzimos o memorial fotográfico fornecido pelo solicitante, levantado em data recente.



Figura 48. Vista da área externa da unidade.



Figura 49. Vista da varanda da unidade.



Figura 50. Vista da sala da unidade.



Figura 51. Vista da sala do apartamento.



Figura 52. Vista do 1º quarto do apartamento.



Figura 53. Vista interna do 1º quarto do apartamento.



Figura 54. Vista do 2º quarto da unidade.

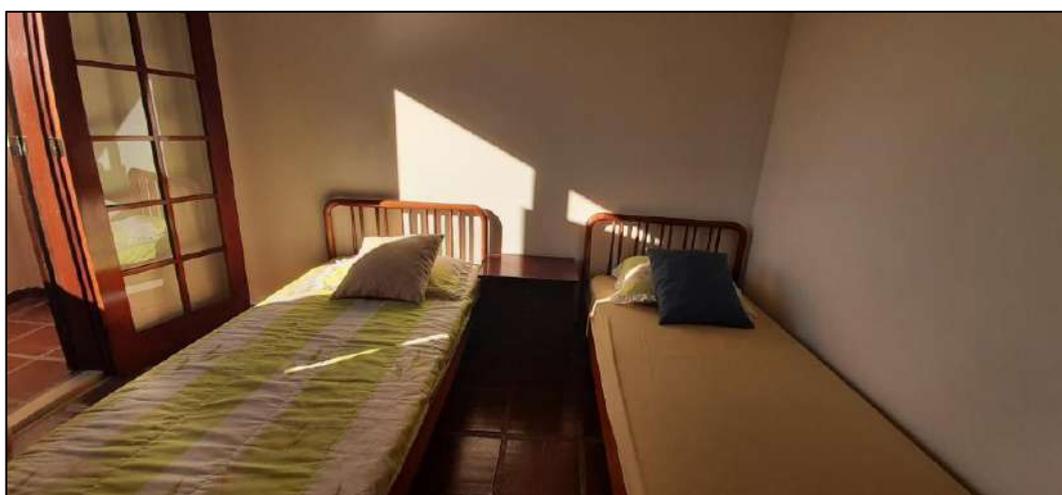


Figura 55. Vista do 3º quarto do apartamento.



Figura 56. Vista da sacada para o canal.

4. METODOLOGIA

O IBAPE/SP (2011) define o conceito do valor de mercado de um bem como a “*quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas*”.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, são utilizados diferentes métodos avaliatórios para a determinação do valor de mercado do bem, observando-se sempre a metodologia mais adequada ao caso.

4.1. Métodos de Identificação do Valor de Mercado de um Bem

De acordo com a NBR 14653-1 e as Normas para Avaliações de Imóveis na Capital do CAJUFA, os métodos conceituados para a identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- a) **Método Comparativo Direto**: o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização;
- b) **Método da Composição ou Método Evolutivo**: o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes;
- c) **Método Involutivo**: baseia-se em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente, mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado;
- d) **Método da Capitalização da Renda**: identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Já para a identificação do custo de um bem, os métodos indicados pelas normas vigentes são:

- a) **Método Comparativo Direto de Custo**: identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- b) **Método da Quantificação de Custo**: identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Embora não exista hierarquia entre os métodos avaliatórios, a NBR 14653-1 e as Normas para Avaliação de Imóvel na Capital do CAJUFA orientam a utilização, sempre que possível, do método comparativo direto de dados de mercado.

Nos casos em que a existência de benfeitorias impossibilite a obtenção de amostras semelhantes no mercado, o método comparativo direto é utilizado apenas para a obtenção do valor do terreno, sendo o valor das benfeitorias calculado com base nos métodos de identificação de custo ou capitalização da renda, compondo assim o método da composição ou evolutivo.

4.2. Metodologia Adotada

4.2.1. Unidades Padronizadas e Terrenos

Para a avaliação de unidades padronizadas (apartamentos) e terrenos o valor de mercado dos bens será obtido pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, cujo valor unitário ($V_{t,un}$) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores, sendo eliminadas as amostras discrepantes pelo critério excludente de Chauvenet.

Os fatores empregados para o tratamento das amostras coletadas e a literatura consultada são indicados a seguir:

- a) Fator Oferta (F_{oferta}): será utilizado o fator de 0,9, previsto na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- b) Fator Área ($F_{área}$): será adotado o fator área proposto por Abunahman (2008), calculado com base nas seguintes expressões:

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,250} \quad (1)$$

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,125} \quad (2)$$

Sendo a primeira expressão (1) utilizada quando a diferença de área dos elementos é de até 30% e a segunda (2) quando esta diferença é superior a 30%.

- c) Fator Topografia (F_{topo}): será adotado o fator topografia, calculado com base nos parâmetros trazidos nas Normas CAJUFA (2019).

Terreno plano / aclave até 5 %	1,00
Aclave de 5% até 10%	0,95
Aclave de 10% até 20%	0,90
Aclave acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

Figura 57: Parâmetros para obtenção do Fator topografia (fonte: CAJUFA, 2019).

A aplicação dos fatores se dá na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, tanto para a homogeneização das amostras (3) quanto para a determinação do valor unitário do terreno avaliando (4), conforme segue:

$$V_{un,homo} = V_{un,elemento} \times F_{oferta} \times [1 + (F_{área} - 1) + (F_{topo} - 1)] \quad (3)$$

$$V_{t,un} = V_{méd,homo} / [1 + (F_{área} - 1) + (F_{topo} - 1)] \quad (4)$$

Onde:

- $V_{un,elemento}$: valor unitário de terreno da amostra;
- $V_{un,homo}$: valor homogeneizado da amostra;
- $V_{méd,homo}$: média dos valores unitários homogeneizados;

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

Assim, sendo “ A_t ” a área de terreno ou a área privativa (no caso de apartamento), o valor do imóvel será:

$$V = V_{t,un} \times A_t \quad (5)$$

4.2.2. Edificações

O valor das edificações será obtido conforme diretrizes estabelecidas no estudo técnico elaborado pelo IBAPE/SP intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, de 2019.

De acordo com este estudo, o valor das edificações existentes é obtido levando-se em consideração a tipologia construtiva, o estado de conservação e o obsolescimento da construção. Assim, o valor da construção será:

$$V_c = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc} \quad (6)$$

Onde:

- CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo calculado pelo SINDUSCON/SP;
- P_c : índice referente à tipologia padrão construtivo da edificação;

- A_c : área construída da edificação;
- F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação da edificação.

O parâmetro " F_{oc} " é dado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R) \quad (7)$$

Onde:

- R: valor residual correspondente ao padrão da edificação (tabelado conforme tipologia construtiva);
- K: coeficiente de Ross-Heidecke.

Por fim, o coeficiente de Ross-Heidecke é calculado com base da depreciação decorrente do estado de conservação da edificação (E_c), na idade da edificação à época da avaliação (I_e), e na vida referencial da edificação (I_r), conforme a expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2\} \quad (8)$$

4.3. Da Consideração dos Embarços Incidentes

Para consideração dos embarços incidentes nos imóveis avaliados, será adotada metodologia própria, baseada no "Método da depreciação do valor atual" apresentado pelo Engenheiro Alberto Lélío Moreira (MENDONÇA *et al.*, 1998). O princípio envolvido neste método se baseia na determinação do valor de uma propriedade com base no valor atual dos seus prováveis benefícios futuros.

No caso de bens em condição irregular ou precária perante o registro de imóveis, o provável benefício futuro é a sua regularização, situação em que seu valor mercadológico passaria a corresponder ao valor de mercado avaliado.

Assim, o valor obtido na presente avaliação corresponderia ao valor do imóvel numa data futura (V_f), em condição regular de registro, cujo valor na presente data (V_p) pode ser obtido pelo equacionamento:

$$V_p = V_f / (1 + r)^n \quad (9)$$

Onde “n” corresponde ao período entre a data presente e futura, e “r” corresponde a uma taxa de retorno do investimento realizado na data presente.

O valor avaliado, na data corrente, deveria ser corrigido monetariamente para a data futura, e em seguida trazido à data presente com a utilização de uma taxa interna de retorno (TIR), que representaria a remuneração de capital do investidor, disposto a assumir os riscos da aquisição de um imóvel em situação cadastral irregular.

Por simplificação, será adotada apenas uma taxa de retorno, que seria equivalente à diferença entre a TIR e a correção monetária do imóvel. Em seu estudo técnico, Abunahman (2008) aponta a taxa de 8% como aquela compatível para imóveis situados em áreas urbanas, que será a taxa de retorno aqui considerada no equacionamento.

Em suma, obtém-se na aplicação desta metodologia o valor atual do imóvel em condição irregular por meio de uma espécie de “deságio”, mas fundamentada em conceitos técnicos que reduzem o grau de subjetividade empregado pelo avaliador.

5. CÁLCULO AVALIATÓRIO

No presente capítulo procederemos ao cálculo do valor dos imóveis avaliandos, obtido diretamente pela aplicação do método comparativo direto ou pela soma das parcelas referente ao valor de terreno e ao valor das benfeitorias quando o caso.

5.1. Apartamento – Matrícula nº 268.524 do 15º CRI de São Paulo/SP

Para obtenção do valor de mercado do Avaliando (1), procedemos à aplicação do método comparativo direto, sendo encontrados 08 elementos comparativos similares, todos situados no mesmo bairro e localizados nas proximidades do apartamento avaliando.

Os elementos apresentam padrão de acabamento e estado de conservação semelhantes, razão pela qual não se adotou fatores de tratamento para homogeneização das amostras quanto a estes aspectos, mas apenas o fator oferta de 0,90.

O endereço, o valor de oferta (maio/2024) e a área privativa de cada amostra são indicados na tabela a seguir. As demais informações gerais de cada elemento comparativo são apresentadas em detalhes no Anexo 1 deste Laudo.

Tabela 1. Dados dos elementos comparativos de apartamento – Brooklin (fonte: Anexo 1).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Rua Barão do Triunfo, nº 756	169,00	R\$ 1.900.000,00	Oferta
2	Rua Barão do Triunfo, nº 117	169,00	R\$ 2.260.000,00	Oferta
3	Rua Barão do Triunfo, nº 277	130,00	R\$ 1.400.000,00	Oferta
4	Rua Barão do Triunfo, nº 1260	143,00	R\$ 1.500.000,00	Oferta
5	Rua Nebraska, nº 392	133,00	R\$ 1.610.000,00	Oferta
6	Rua Princesa Isabel, nº 94	170,00	R\$ 2.200.000,00	Oferta
7	Rua Princesa Isabel, nº 100	167,00	R\$ 2.300.000,00	Oferta
8	Rua Gabriele D'Annunzio, nº 1409	146,00	R\$ 1.710.000,00	Oferta

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,86 (valor crítico para 08 elementos). Os resultados obtidos são apresentados a seguir.

Tabela 2. Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R\$/m ²	F _{oferta}	R\$/m ² _{hom}	Desvio
1	R\$ 11.242,60	0,90	R\$ 10.118,34	0,66
2	R\$ 13.372,78	0,90	R\$ 12.035,50	1,09
3	R\$ 10.769,23	0,90	R\$ 9.692,31	1,05
4	R\$ 10.489,51	0,90	R\$ 9.440,56	1,28
5	R\$ 12.105,26	0,90	R\$ 10.894,74	0,04
6	R\$ 12.941,18	0,90	R\$ 11.647,06	0,73
7	R\$ 13.772,46	0,90	R\$ 12.395,21	1,42
8	R\$ 11.712,33	0,90	R\$ 10.541,10	0,28

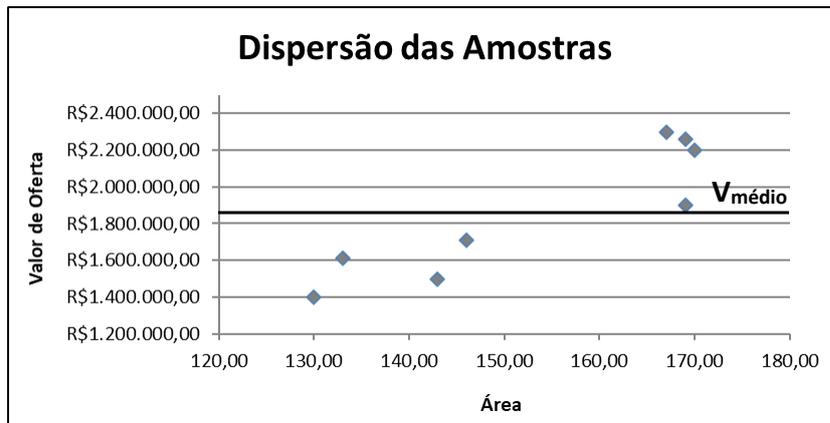


Figura 58. Dispersão das amostras (valor oferta x área).

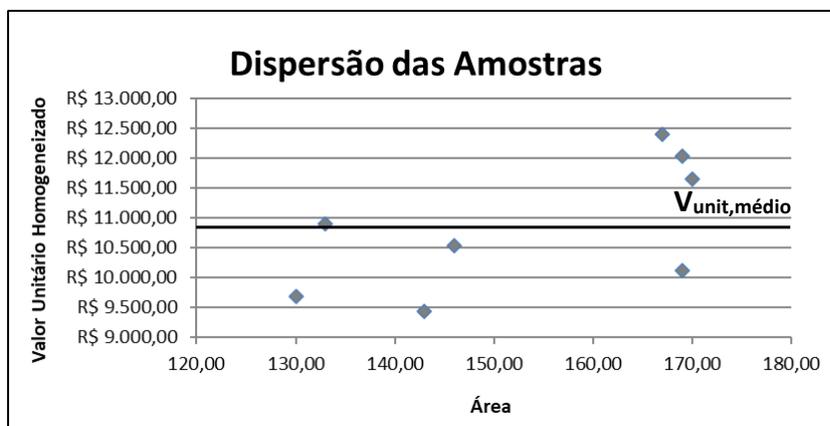


Figura 59. Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 3. Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 9.440,56	R\$ 10.425,44	3
2	R\$ 10.425,45	R\$ 11.410,33	2
3	R\$ 11.410,34	R\$ 12.395,21	3

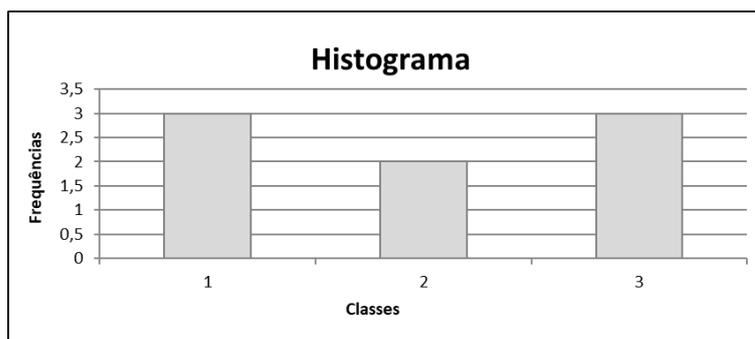


Figura 60. Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 4. Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	R\$ 10.845,60 / m ² (mai/24)
Intervalo de Confiança	R\$ 10.350,22/m ² a R\$ 11.340,98/m ²
Amplitude	R\$ 990,76/m ² (9,14%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 9.218,76/m ² a R\$ 12.472,44/m ²

Adotando-se o valor unitário médio obtido no cálculo e multiplicando-se pela área privativa do apartamento, tem-se o valor de mercado do imóvel caso não houvesse embaraço em seu registro:

$$V_{f,avaliando(1)} = R\$ 10.845,60/m^2 \times 169,37 \text{ m}^2 = R\$ 1.836.919,58 \text{ (mai/2024)}$$

No entanto, é necessária a regularização de seu registro, cuja propriedade não consta em nome do falecido Giuseppe Trincanato.

Estimando-se assim um tempo médio de 1 ano e 6 meses ($n=1,5$) para regularização junto ao Oficial de Registro de Imóveis, e adotando-se a taxa de retorno de 8% (ABUNAHMAN, 2008), o valor presente do imóvel, considerando-se tal embaraço, é calculado da seguinte forma:

$$V_{\text{avaliando}(1)} = V_{f,\text{avaliando}(1)} / (1+r)^n = R\$ 1.836.919,58 / (1,08)^{1,5}$$

$$V_{\text{avaliando}(1)} = R\$ 1.636.645,08 \text{ (maio/2024)}$$

5.2. Imóvel Residencial – Matrícula nº 39.784 do 11º CRI de São Paulo/SP

O valor de mercado do Avaliando (2) será obtido pela soma das parcelas referentes ao valor de terreno, obtida pelo método comparativo, e ao valor das benfeitorias, obtida pelo método da quantificação de custos.

Para a aplicação do método comparativo foram obtidas 08 amostras, todas situadas no Condomínio Chácara Flora, mesmo condomínio do avaliando. Os elementos foram homogeneizados pelo fator oferta de 0,90, pelo fator área e pelo fator topografia. Os principais dados de cada amostra são indicados na tabela a seguir, sendo as demais informações gerais de cada elemento apresentadas em detalhes no Anexo 2. Destacamos que os valores das ofertas se referem a maio de 2024.

Tabela 5. Dados dos elementos comparativos de terreno – Chácara Flora (fonte: Anexo 2).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR OFERTA	TOPOGRAFIA
1	Rua Angra dos Reis	1.980,00	R\$ 5.500.000,00	Aclive de 5% até 10%
2	Rua Adamantina	5.120,00	R\$ 7.680.000,00	Aclive de 5% até 10%
3	Rua Visconde de Porto Seguro	5.052,00	R\$ 6.500.000,00	Aclive de 10% até 20%
4	Rua Utinga	3.070,00	R\$ 6.000.000,00	Aclive de 5% até 10%
5	Rua Junqueira	2.670,00	R\$ 8.510.000,00	Plano
6	Rua Visconde de Porto Seguro	2.000,00	R\$ 4.200.000,00	Aclive de 5% até 10%
7	Rua dos Alcatrazes	5.020,00	R\$ 6.150.000,00	Aclive de 10% até 20%
8	Rua dos Alcatrazes	2.000,00	R\$ 5.000.000,00	Aclive de 5% até 10%

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,86 (valor crítico para 08 elementos). Os resultados obtidos são apresentados a seguir.

Tabela 6. Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R\$/m ²	F _{oferta}	F _{área}	F _{topo}	R\$/m ² _{hom}	Desvio
1	R\$ 2.777,78	0,90	0,9577	1,05	R\$ 2.520,20	1,02
2	R\$ 1.500,00	0,90	1,0784	1,05	R\$ 1.532,52	0,77
3	R\$ 1.286,62	0,90	1,0766	1,11	R\$ 1.385,22	1,03
4	R\$ 1.954,40	0,90	1,0116	1,05	R\$ 1.873,10	0,15
5	R\$ 3.187,27	0,90	0,9941	1,00	R\$ 2.851,75	1,62
6	R\$ 2.100,00	0,90	0,9589	1,05	R\$ 1.907,67	0,09
7	R\$ 1.225,10	0,90	1,0758	1,11	R\$ 1.317,94	1,16
8	R\$ 2.500,00	0,90	0,9589	1,05	R\$ 2.271,04	0,57

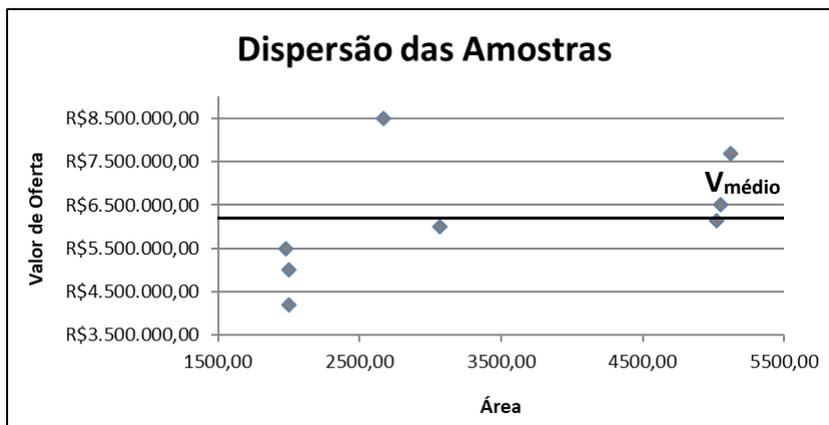


Figura 61. Dispersão das amostras (valor oferta x área).

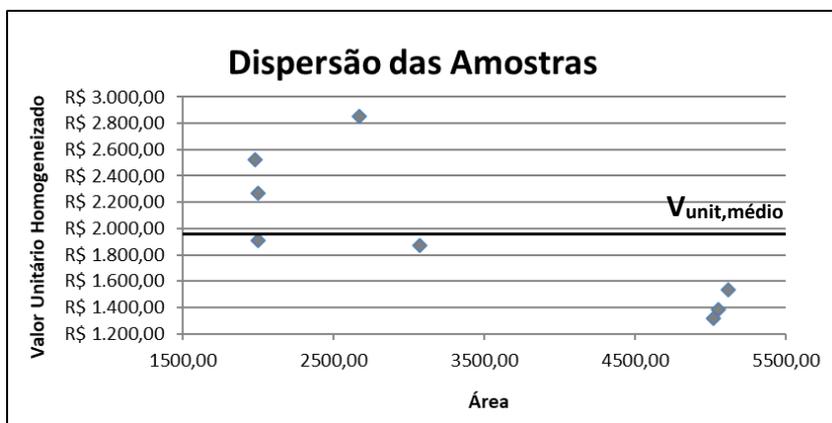


Figura 62. Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 7. Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 1.317,94	R\$ 1.829,21	3
2	R\$ 1.829,22	R\$ 2.340,48	3
3	R\$ 2.340,49	R\$ 2.851,75	2

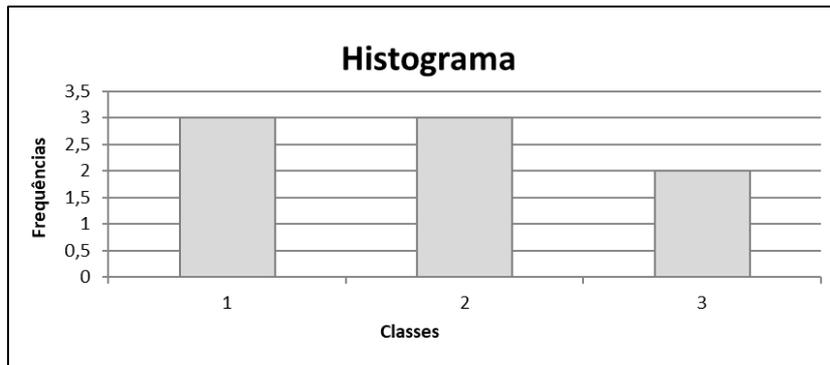


Figura 63. Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 8. Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	R\$ 1.957,43 / m ² (mai/24)
Intervalo de Confiança	R\$ 1.707,13/m ² a R\$ 2.207,73/m ²
Amplitude	R\$ 500,60/m ² (25,57%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 1.663,81/m ² a R\$ 2.251,04/m ²

Adotando-se o valor unitário médio obtido no cálculo, tem-se o seguinte valor de mercado para o terreno do imóvel Avaliando (2):

$$V_{t,avaliando(2)} = R\$ 1.957,43/m^2 \times 2.798,40 \text{ m}^2 = R\$ 5.477.669,53 \text{ (mai/2024)}$$

Obtida assim a parcela referente ao terreno, resta somá-la ao valor das benfeitorias existentes. Para tanto, adotaremos a metodologia trazida no estudo do IBAPE/SP (2019) intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”.

Com base nas constatações realizadas na vistoria ao imóvel, é possível classificar as edificações existentes na tipologia “Casa de Padrão Fino”, tendo em vista se enquadrarem no descritivo reproduzido a seguir:

“2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico (...)”⁸.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

Figura 64. Casa Padrão Fino (fonte: IBAPE/SP, 2019).

⁸ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019).

Quanto ao estado de conservação das edificações existentes, constatou-se na vistoria que os revestimentos de piso, parede e teto de diversos ambientes se encontram em estágio avançado de deterioração, exigindo substituição de tais componentes na maioria dos cômodos. Além disso, faz-se necessária a restauração das instalações hidráulicas e elétricas, recuperação das coberturas e pintura interna e externa com substituição de panos de regularização da alvenaria e reparos de fissuras.

Assim, considerando a tipologia identificada, o estado de conservação das benfeitorias e demais fatores explicitados na tabela a seguir, calcula-se o valor de mercado das edificações, sendo aqui considerada a área construída total de 955 m²:

Tabela 9. Cálculo do valor de venda das benfeitorias do imóvel Avaliando (2).

PARÂMETRO	VALOR
Área Construída (A _c)	955 m ²
Tipologia e Padrão Construtivos	Casa Padrão Fino
Índice Padrão Construt. (P _c)	3,865
Estado da Edificação (E _c)	G
Depreciação	52,60%
Idade da Edificação (I _e)	30
Vida Referencial da Edificação (I _r)	60
Coeficiente Ross-Heideck (K)	0,2963
Valor Residual (R)	20%
Fator de Adequação (F _{oc})	0,4370
CUB-SP (R8-N)	R\$ 1.962,69
Valor de Venda (V_{c,avaliando(2)})	R\$ 3.165.818,53 (mai/24)

Assim, o valor total do imóvel Avaliando (2) é calculado da seguinte forma:

$$V_{\text{avaliando}(2)} = V_{t,\text{avaliando}(2)} + V_{c,\text{avaliando}(2)} = R\$ 5.477.669,53 + R\$ 3.165.818,53$$

$$V_{\text{avaliando}(2)} = R\$ 8.643.488,06 \text{ (maio/2024)}$$

Em relação ao embaraço incidente na matrícula do Avaliando (2), este abrange diversas indisponibilidades e penhoras que independem da vontade do comprador em regularizar tais situações. Ou seja, não há viabilidade plausível de sua resolução, razão pela qual a estimativa de qualquer prazo, como se fez no caso anterior, é incerta.

Desta forma, ao invés de se atribuir qualquer prazo de resolução ou qualquer fator depreciativo, certamente subjetivo neste caso, entendemos que cabe à composição das partes, comprador e vendedor, a formação do preço do imóvel.

Nesse sentido, importante a distinção entre os conceitos de “preço” e “valor de mercado”, sendo que as indisponibilidades e penhoras não afetam o valor do bem, mas sim a formação de seu preço, aspecto este que não caberia a este avaliador ponderar.

5.3. Terreno – Matrícula nº 11.841 do CRI de Armação dos Búzios/RJ

Para obtenção do valor de mercado do Avaliando (3), procedemos à aplicação do método comparativo direto, sendo encontradas 05 amostras similares, todas situadas no mesmo bairro e localizadas nas proximidades do terreno avaliando.

Os elementos foram homogeneizados pelo fator oferta de 0,90 em razão das semelhanças com o avaliando. Os principais dados de cada amostra são indicados na tabela a seguir, sendo as demais informações gerais de cada elemento apresentadas em detalhes no Anexo 3. Destacamos que os valores das ofertas se referem a maio de 2024.

Tabela 10. Dados dos elementos comparativos de terreno – Baía Formosa (fonte: Anexo 3).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Avenida Angélicas	680,00	R\$ 1.300.000,00	Oferta
2	Rua Baia Blanca	672,00	R\$ 1.275.850,00	Oferta
3	Rua Baia Blanca	1.114,00	R\$ 2.115.650,00	Oferta
4	Alameda Andorinhas	1.326,00	R\$ 2.000.000,00	Oferta
5	Rua E	561,00	R\$ 920.000,00	Oferta

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,64 (valor crítico para 05 elementos). Os resultados obtidos são apresentados a seguir.

Tabela 11. Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R\$/m ²	F _{oferta}	R\$/m ² _{hom}	Desvio
1	R\$ 1.911,76	0,90	R\$ 1.720,59	0,75
2	R\$ 1.898,59	0,90	R\$ 1.708,73	0,68
3	R\$ 1.899,15	0,90	R\$ 1.709,23	0,69
4	R\$ 1.508,30	0,90	R\$ 1.357,47	1,41
5	R\$ 1.639,93	0,90	R\$ 1.475,94	0,71

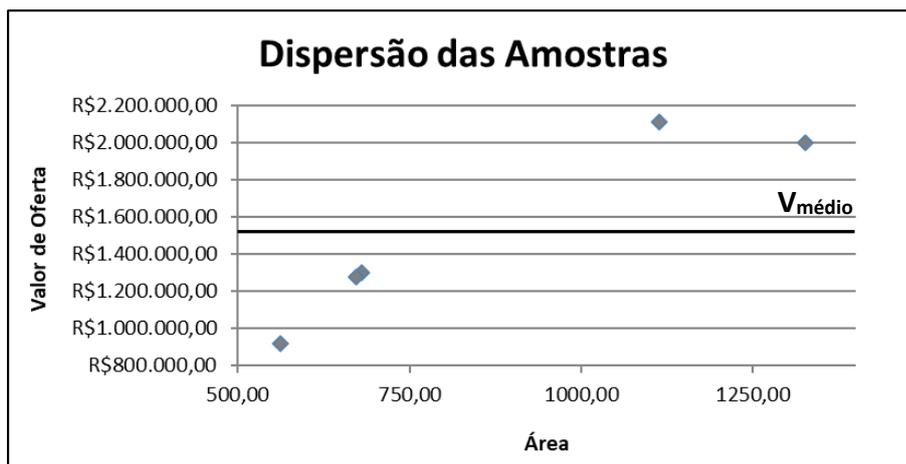


Figura 65. Dispersão das amostras (valor oferta x área).

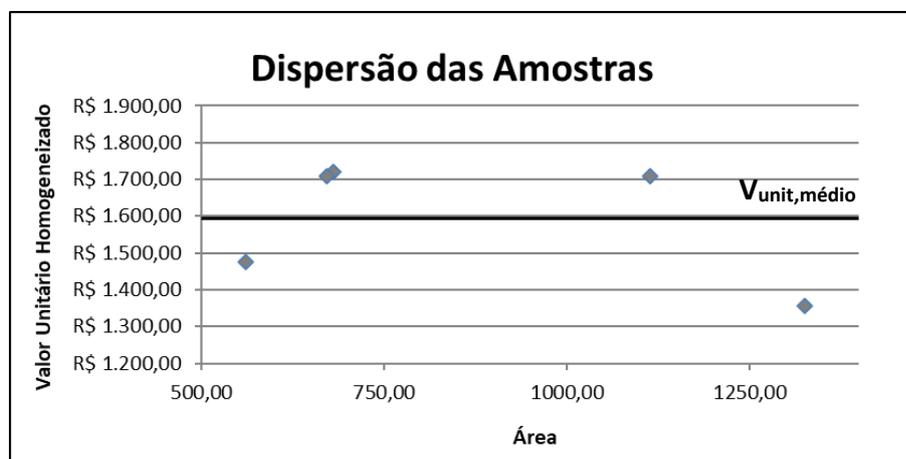


Figura 66. Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 12. Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 1.357,47	R\$ 1.478,51	2
2	R\$ 1.478,52	R\$ 1.599,55	0
3	R\$ 1.599,56	R\$ 1.720,59	3

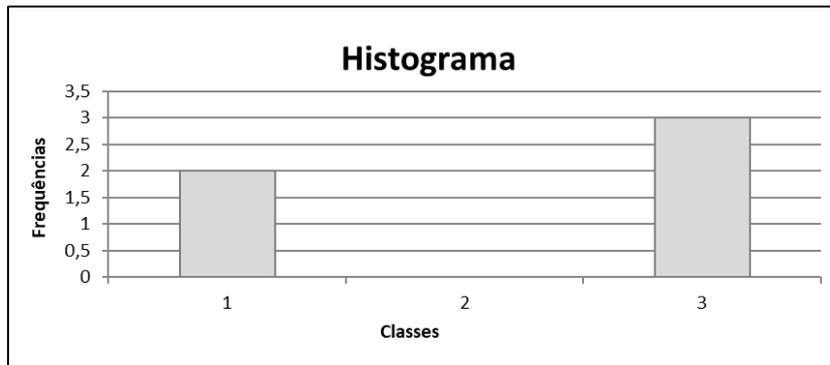


Figura 67. Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 13. Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	R\$ 1.594,39 / m ² (mai/24)
Intervalo de Confiança	R\$ 1.498,45/m ² a R\$ 1.690,33/m ²
Amplitude	R\$ 191,87/m ² (12,03%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 1.355,23/m ² a R\$ 1.833,55/m ²

Adotando-se o valor unitário médio obtido no cálculo e multiplicando-se pela área total de terreno, tem-se o valor de mercado do imóvel caso não houvesse embaraço em seu registro:

$$V_{f,avaliando(3)} = R\$ 1.594,39/m^2 \times 680,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.084.185,24 \text{ (mai/2024)}$$

No entanto, é necessária a regularização de seu registro, cuja propriedade não consta em nome do falecido Giuseppe Trincanato.

Estimando-se assim um tempo médio de 1 ano e 6 meses ($n=1,5$) para regularização junto ao Oficial de Registro de Imóveis, e adotando-se a taxa de retorno de 8% (ABUNAHMAN, 2008), o valor presente do imóvel, considerando-se tal embaraço, é calculado da seguinte forma:

$$V_{\text{avaliando}(3)} = V_{f,\text{avaliando}(3)} / (1+r)^n = R\$ 1.084.185,24 / (1,08)^{1,5}$$

$$V_{\text{avaliando}(3)} = R\$ 965.979,38 \text{ (maio/2024)}$$

5.4. Apartamento – Matrícula 18.615 do CRI de Cabo Frio/RJ

Para o cálculo do valor de mercado do Avaliando (4) não foram encontrados apartamentos semelhantes em quantidade suficiente para aplicação do método comparativo direto nas pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região. Desta forma, procederemos ao cálculo do valor do imóvel mediante a soma das parcelas de terreno e de benfeitorias.

No caso do valor de terreno, pode-se empregar a mesma pesquisa de mercado utilizada para o Avaliando (3), uma vez ambos os imóveis estarem localizados na mesma região, a poucos metros de distância entre si, mas aplicando-se neste caso o fator área para consideração de uma área de terreno mais reduzida em relação às amostras.

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,64 (valor crítico para 05 elementos). Os resultados obtidos são apresentados a seguir.

Tabela 14. Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R\$/m ²	F _{oferta}	F _{área}	R\$/m ² _{hom}	Desvio
1	R\$ 1.911,76	0,90	1,1653	R\$ 2.004,99	0,54
2	R\$ 1.898,59	0,90	1,1636	R\$ 1.988,22	0,45
3	R\$ 1.899,15	0,90	1,2395	R\$ 2.118,52	1,13
4	R\$ 1.508,30	0,90	1,2667	R\$ 1.719,56	0,95
5	R\$ 1.639,93	0,90	1,1376	R\$ 1.679,03	1,16

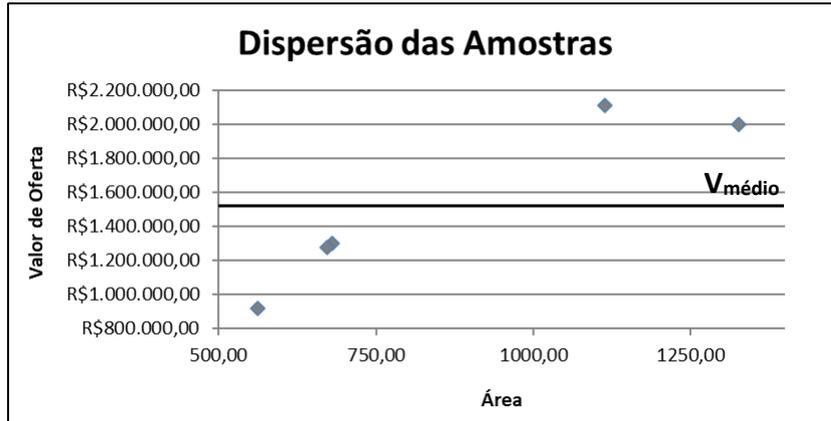


Figura 68. Dispersão das amostras (valor oferta x área).

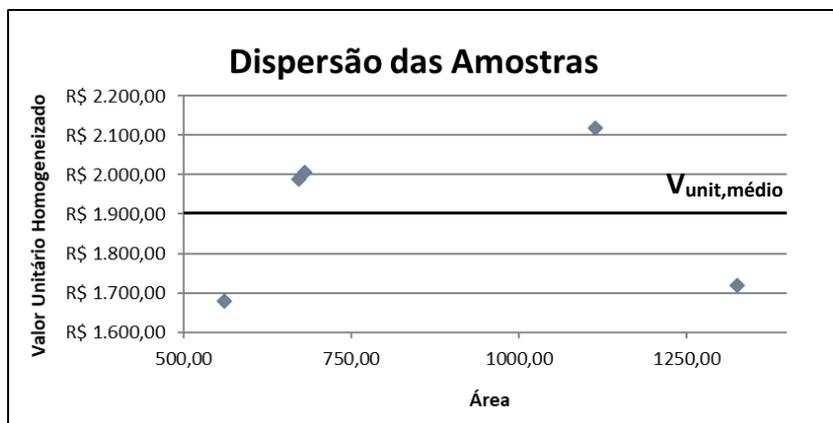


Figura 69. Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 15. Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 1.357,47	R\$ 1.478,51	2
2	R\$ 1.478,52	R\$ 1.599,55	0
3	R\$ 1.599,56	R\$ 1.720,59	3

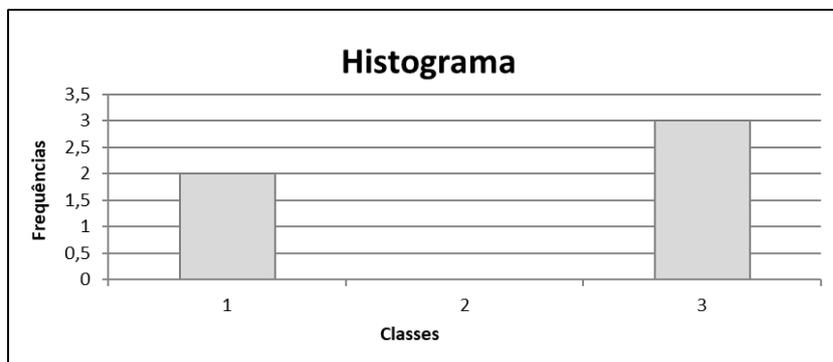


Figura 70. Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 16. Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	R\$ 1.902,07 / m ² (mai/24)
Intervalo de Confiança	R\$ 1.791,99/m ² a R\$ 2.012,15/m ²
Amplitude	R\$ 220,16/m ² (11,57%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 1.616,76/m ² a R\$ 2.187,38/m ²

Adotando-se o valor unitário médio obtido no cálculo e multiplicando-se pela fração ideal de terreno do apartamento (10/180 de 3.600 m²), tem-se o valor de mercado para o terreno caso não houvesse embaraço em seu registro:

$$V_{t,avaliando(4)} = R\$ 1.902,07/m^2 \times 200,00 m^2 = R\$ 380.413,20 \text{ (mai/2024)}$$

Obtida assim a parcela referente ao terreno, resta somá-la ao valor da construção existente, referente ao apartamento em si, adotando-se a metodologia do IBAPE/SP (2019) no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”.

Conforme se observa do memorial fotográfico recente disponibilizado, é possível classificar o apartamento avaliando na tipologia “Casa de Padrão Médio”, tendo em vista apresentar os mesmos acabamentos e materiais especificados:

“2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos (...)

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** *pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.*

- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.⁹.

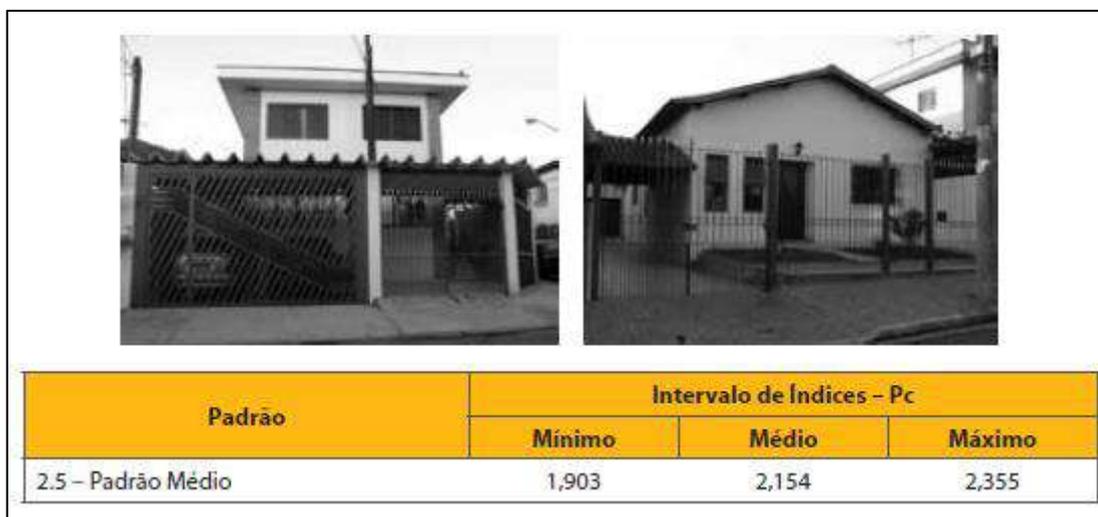


Figura 71. Casa Padrão Médio (fonte: IBAPE/SP, 2019).

Quanto ao estado de conservação, constata-se pelo memorial fotográfico disponibilizado que o apartamento se encontra em boas condições, não se identificando a necessidade de recuperação de seus componentes construtivos, razão pela qual se atribuiu o estado regular.

Assim, considerando a tipologia identificada, seu estado de conservação e demais fatores explicitados na tabela a seguir, calcula-se o valor de mercado da construção do Avaliando (4), considerando-se a área privativa de 105,17 m²:

⁹ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019).

Tabela 17. Cálculo do valor de venda da construção do Avaliando (4).

PARÂMETRO	VALOR
Área Construída (A_c)	105,17 m ²
Tipologia e Padrão Construtivos	Casa Padrão Médio
Índice Padrão Construt. (P_c)	2,355
Estado da Edificação (E_c)	C
Depreciação	2,52%
Idade da Edificação (I_e)	20
Vida Referencial da Edificação (I_r)	70
Coeficiente Ross-Heideck (K)	0,7958
Valor Residual (R)	20%
Fator de Adequação (F_{oc})	0,8366
CUB-RJ (R8-N)	R\$ 2.192,13
Valor de Venda ($V_{c,avaliando(4)}$)	R\$ 454.222,95 (mai/24)

Assim, o valor total do imóvel Avaliando (4) é calculado da seguinte forma:

$$V_{f,avaliando(4)} = V_{t,avaliando(4)} + V_{c,avaliando(4)} = R\$ 380.413,20 + R\$ 454.222,95$$

$$V_{f,avaliando(4)} = R\$ 834.636,15 \text{ (maio/2024)}$$

No entanto, é necessária a regularização de seu registro, uma vez não identificada a abertura de matrícula própria do imóvel e em propriedade do falecido Giuseppe Trincanato. Assim, estimando-se um tempo médio de 3 anos ($n=3$) para regularização e abertura de nova matrícula em função do envolvimento da Prefeitura e demais condôminos (incorporação), e adotando-se a taxa de retorno de 8% (ABUNAHMAN, 2008), o valor presente do imóvel, considerando-se tal embaraço, é calculado da seguinte forma:

$$V_{avaliando(4)} = V_{f,avaliando(4)} / (1+r)^n = R\$ 834.636,15 / (1,08)^3$$

$$V_{avaliando(4)} = R\$ 662.561,08 \text{ (maio/2024)}$$

6. CONCLUSÃO

O presente trabalho tratou da avaliação de 4 imóveis objetos do Inventário de Giuseppe Trincanato, considerando-se os embaraços registraes incidentes sobre eles, sendo 2 localizados no município de São Paulo/SP e 2 no município de Armação dos Búzios/RJ.

Para avaliação dos imóveis foram empregados o método comparativo direto de dados de mercado e o método da quantificação de custos, atingindo-se em todos os procedimentos o **Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III**.

O resumo do cálculo avaliatório é exposto a seguir, para a **data base de maio de 2024**, aplicando-se ainda o arredondamento previsto na NBR 14653-1¹⁰. A coluna “Valor de Mercado” se refere ao valor dos bens livres dos embaraços identificados, e a coluna “Valor Atual” se refere ao valor dos bens ao se considerar os embaraços incidentes:

Tabela 18 - Resumo do cálculo avaliatório (maio/2024)

IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	VALOR ATUAL
(1) Mat. 268.524 15º CRI São Paulo/SP	R\$ 1.840.000,00	R\$ 1.640.000,00
(2) Mat. 39.784 11º CRI São Paulo/SP	R\$ 8.650.000,00	R\$ 8.650.000,00
(3) Mat. 11.841 CRI Armação dos Búzios/RJ	R\$ 1.080.000,00	R\$ 960.000,00
(4) Mat. 18.615 (apto nº 12) CRI Cabo Frio/RJ	R\$ 830.000,00	R\$ 660.000,00
	TOTAL	R\$ 11.910.000,00

Destaca-se, por fim, que não se considerou no presente estudo redução no valor de mercado da Mat. nº 39.784 em função de indisponibilidades e penhoras, cabendo aos interessados avaliar eventuais riscos envolvidos e ajustar entre si a formação do preço do imóvel, seja na aquisição direta ou ainda em eventual praxeamento do bem.

¹⁰ “6.8.1 Arredondamento Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%”. Fonte: ABNT NBR 14653-1:2019.

7. REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. São Paulo, PINI, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – CAJUFA. **Normas CAJUFA para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo**. São Paulo, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**. São Paulo, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo, 2011.

MENDONÇA, M. C. *et al.* **Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia**. São Paulo: PINI, 1998.

SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON/SP. **Custo Unitário Básico (CUB)**. São Paulo, 2023.

8. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo de avaliação, compreendendo 55 páginas numeradas, sendo esta última datada e assinada, e complementadas pelos seguintes anexos:

Anexo 1: Elementos Comparativos de Apartamento – Brooklin, São Paulo/SP;

Anexo 2: Elementos Comparativos de Terreno – Chácara Flora, São Paulo/SP;

Anexo 3: Elementos Comparativos de Terreno – Baía Formosa, Armação dos Búzios/RJ;

Anexo 4: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

São Paulo, 23 de maio de 2024.



Murilo Schmidt Oliveira Soto
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Mestre em Engenharia de Estruturas
CREA/SP 506.997.164-5

ANEXO 1

Elementos Comparativos de Apartamento – Brooklin, São Paulo/SP

ELEMENTO 01:



Endereço: Rua Barão do Triunfo, nº 756, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 4 quartos, 5 banheiros e 4 vagas

Valor de Venda: R\$ 1.900.000,00 **Área Construída:** 169 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular

Imobiliária: Imobiliária Nova São Paulo

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS1900000-id-2695612576/>

ELEMENTO 02:



Endereço: Rua Barão do Triunfo, nº 117, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 4 quartos, 4 banheiros e 4 vagas

Valor de Venda: R\$ 2.260.000,00 **Área Construída:** 169 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular

Imobiliária: Almeida Camargo Imóveis

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS2260000-id-2648884082/>

ELEMENTO 03:



Endereço: Rua Barão do Triunfo, nº 277, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 4 quartos, 5 banheiros e 3 vagas

Valor de Venda: R\$ 1.400.000,00 **Área Construída:** 130 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular a reparos simples

Imobiliária: Zimmermann Imóveis

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS1400000-id-2652590210/>

ELEMENTO 04:



Endereço: Rua Barão do Triunfo, nº 1260, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 4 quartos, 4 banheiros e 2 vagas

Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00 **Área Construída:** 143 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular a reparos simples

Imobiliária: V & V Negócios Imobiliários

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-143m2-venda-RS1500000-id-2674148699/>

ELEMENTO 05:



Endereço: Rua Nebraska, nº 392, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 3 quartos, 5 banheiros e 3 vagas

Valor de Venda: R\$ 1.610.000,00 **Área Construída:** 133 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular

Imobiliária: Ivanor José Tassis Filho

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-133m2-venda-RS1610000-id-2672915272/>

ELEMENTO 06:



Endereço: Rua Princesa Isabel, nº 94, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 3 quartos, 3 banheiros e 3 vagas

Valor de Venda: R\$ 2.200.000,00 **Área Construída:** 170 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular

Imobiliária: Olimpia House

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS2199990-id-2707671914/>

ELEMENTO 07:



Endereço: Rua Princesa Isabel, nº 100, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 3 quartos, 5 banheiros e 3 vagas

Valor de Venda: R\$ 2.300.000,00 **Área Construída:** 167 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular

Imobiliária: NewCore

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-167m2-venda-RS2299800-id-2703203273/>

ELEMENTO 08:



Endereço: Rua Gabriele D'Annunzio, nº 1409, Brooklin, São Paulo/SP

Descrição: Apartamento com 3 quartos, 5 banheiros e 3 vagas

Valor de Venda: R\$ 1.710.000,00 **Área Construída:** 146 m²

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior

Estado de Conservação: Regular a reparos simples

Imobiliária: Practical Soluções Imobiliárias

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-RS1710000-id-2643644176/>

ANEXO 2

Elementos Comparativos de Terreno - Chácara Flora, São Paulo/SP

ELEMENTO 01:



Endereço: Rua Angra dos Reis, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 5.500.000,00

Área Total: 1980 m²

Topografia: Aclive de 5% até 10%

Imobiliária: Bamberg

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-1980m2-venda-RS5500000-id-2618988471/>

ELEMENTO 02:



Endereço: Rua Adamantina, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 7.680.000,00

Área Total: 5120 m²

Topografia: Aclive de 5% até 10%

Imobiliária: Bamberg

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-5120m2-venda-RS7680000-id-2646185909/>

ELEMENTO 03:



Endereço: Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 6.500.000,00

Área Total: 5052 m²

Topografia: Aclive de 10% até 20%

Imobiliária: Lopes Urban

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-5052m2-venda-RS6500000-id-2585212350/>

ELEMENTO 04:



Endereço: Rua Utinga, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 6.000.000,00

Área Total: 3070 m²

Topografia: Aclive de 5% até 10%

Imobiliária: Casa e Tal Imóveis

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-3070m2-venda-RS6000000-id-2642684254/>

ELEMENTO 05:



Endereço: Rua Junqueira, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 8.510.000,00

Área Total: 2670 m²

Topografia: Predominantemente plano

Imobiliária: Scheid Imóveis – Marajoara

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-2670m2-venda-RS8510000-id-2580388651/>

ELEMENTO 06:



Endereço: Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 4.200.000,00

Área Total: 2000 m²

Topografia: Aclive de 5% até 10%

Imobiliária: Scheid Imóveis – Marajoara

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-2000m2-venda-RS4200000-id-2633154061/>

ELEMENTO 07:



Endereço: Rua dos Alcatrazes, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 6.150.000,00

Área Total: 5020 m²

Topografia: Aclive de 10% até 20%

Imobiliária: Scheid Prime

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-5020m2-venda-RS6150000-id-2656609881/>

ELEMENTO 08:



Endereço: Rua dos Alcatrazes, Chácara Flora, São Paulo/SP

Valor de Venda: R\$ 5.000.000,00

Área Total: 2000 m²

Topografia: Aclive de 5% até 10%

Imobiliária: Best Key Grife Imobiliária

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-flora-zona-sul-sao-paulo-2000m2-venda-RS4999990-id-2699322812/>

ANEXO 3

Elementos Comparativos de Terreno – Baia Formosa, Armação dos Búzios/RJ

ELEMENTO 01:



Endereço: Avenida Angélicas, nº 56, Marina, Armação dos Búzios/RJ

Valor de Venda: R\$ 1.300.000,00

Área Total: 680 m²

Topografia: Plano

Imobiliária: DGA Negócios Imobiliários

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marina-bairros-armacao-dos-buzios-680m2-venda-RS1300000-id-2706043997/>

ELEMENTO 02:



Endereço: Rua Baia Blanca, Baia Formosa, Armação dos Búzios/RJ

Valor de Venda: R\$ 1.275.850,00

Área Total: 672 m²

Topografia: Plano

Imobiliária: Unique Imóveis Búzios Ltda

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baia-formosa-bairros-armacao-dos-buzios-672m2-venda-RS1275850-id-2647424081/>

ELEMENTO 03:



Endereço: Rua Baia Blanca, Baia Formosa, Armação dos Búzios/RJ

Valor de Venda: R\$ 2.115.650,00

Área Total: 1114 m²

Topografia: Aclive de 5% a 10%

Imobiliária: Unique Imóveis Búzios Ltda

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baia-formosa-bairros-armacao-dos-buzios-1114m2-venda-RS2115650-id-2647423272/>

ELEMENTO 04:



Endereço: Alameda Andorinhas, Marina, Armação dos Búzios/RJ

Valor de Venda: R\$ 2.000.000,00

Área Total: 1326 m²

Topografia: Plano

Imobiliária: Unique Imóveis Búzios Ltda

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-marina-bairros-armacao-dos-buzios-1326m2-venda-RS2000000-id-2554310988/>

ELEMENTO 05:



Endereço: Rua E, Marina Porto Búzios, Armação dos Búzios/RJ

Valor de Venda: R\$ 920.000,00

Área Total: 561 m²

Topografia: Plano

Imobiliária: Agiliza Negócios Imobiliários Ltda

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-armacao-dos-buzios-561m2-venda-RS920000-id-2665329796/>

ANEXO 4

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240899275

1. Responsável Técnico

MURILO SCHMIDT OLIVEIRA SOTO

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2616309556

Registro: 5069971645-SP

Empresa Contratada: SCHMIDT SOTO - SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA

Registro: 2393744-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Espólio de Giuseppe Trincanato

CPF/CNPJ: 052.419.108-59

Endereço: Rua RECANTO

Nº: 34

Complemento:

Bairro: CHÁCARA FLORA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04644-020

Contrato:

Celebrado em: 24/04/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 100,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua RECANTO

Nº: 34

Complemento:

Bairro: CHÁCARA FLORA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04644-020

Data de Início: 24/04/2024

Previsão de Término: 22/05/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	4,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de 4 Imóveis.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 23 de maio de 2024

Local data

Murilo Soto

MURILO SCHMIDT OLIVEIRA SOTO - CPF: 327.111.758-63

Espólio de Giuseppe Trincanato - CPF/CNPJ: 052.419.108-59

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 23/05/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620240899275

Versão do sistema

Impresso em: 23/05/2024 17:14:16