

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

SP

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões  
do Foro Regional de Pinheiros**

**Assunto. Execução de Alimentos.**

**Processo n.º 0127017-45.2005.8.26.0011.**

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "Execução de Alimentos", supra citada, que tem como Requerente **Felipa Campos Arruda**, representada pela sua Mãe, **Mariana Barros de Campos**, e como Requerido **Fernando Montezzo Sampaio Arruda**, tendo procedido às diligências, apresenta à Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

**LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

*Marcos Magalhães Rungel*

Eugenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

## Índice

### Assunto. Execução de Alimentos.

### Corpo Principal.

- . 01 - Preliminares.
- . 02 - Vistoria.
- . 03 - Metodologia.
- . 04 - Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05 - Quesitos.
- . 06 - Especificação de Avaliação.
- . 07 - Considerações Finais.
- . 08 - Encerramento.

### Anexo I. Estimativa do Valor Unitário do Terreno.

4

*Marcos Magalhães Rungel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

## **CORPO PRINCIPAL.**

### **1. PRELIMINARES.**

#### **1.1. Resumo dos Fatos e Objetivo.**

De acordo com a estimativa de honorários, folhas 817 a 826 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel descrito pela Matrícula n.º 48.885, do 18.º RI/SP, folhas 624 a 627 dos autos, constante do lote 2 da quadra 102, Bloco 8 das Terras da Cidade Jardim, localizado na Rua Silena, São Paulo, Capital, cadastrado com o contribuinte 084.076.0014-8.

#### **1.2. Indicação.**

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 804 e 805 dos autos.

#### **1.3. Vistoria ao Imóvel Avaliando.**

Antes de vistoriar o imóvel, esse Perito entrou em contato com o Eng.º Milton Candeloro, Assistente Técnico da Requerente, através do telefone 3105-9027, convidando-o para vistoriar o imóvel avaliando. O colega informou que não compareceria a vistoria, devido a outros compromissos assumidos. Esse Perito informou que enviaria cópia do seu trabalho, quando o mesmo estivesse terminado.

Esse Perito vistoriou o imóvel avaliando no dia 19/03/2.016. Esse Perito retornou ao local no dia 05/05/2.016, para verificar a amostra de comparativos.

#### **1.4. Localização do Imóvel Avaliando.**

Para identificar corretamente a posição do imóvel avaliando, esse Perito dispõe dos seguintes dados:

- A Matrícula n.º 48.883 do 18.º RI/SP, folha 624 dos autos, discriminou o contribuinte do imóvel avaliando n.º 084.76.0014-8;

*Marcos Magalhães Pungel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

- A Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo, folha 822 dos autos, informa que o imóvel avaliando está localizado na Rua Silena, s/n, lote 2 da quadra 102.

Partindo desses dados, esse Perito obteve planta da quadra fiscal 84 na Prefeitura do Município de São Paulo, apresentada na folha 5. Na referida planta é possível encontrar o lote fiscal 14, anotado na cor vermelha.

Para ilustrar o posicionamento do imóvel avaliando, apresenta na folha 6 foto aérea do local, anotando a sua posição e na folha 7 fotos terrestres, obtidas no Google Earth.

Outro detalhe verificado foi denominação do trecho da rua sem saída, terceira frente do imóvel avaliando. A Certidão da Prefeitura do Município de São Paulo do lote fiscal 10, contribuinte 084.076.0010-5, indica que a rua sem saída, também é denominada como Rua Boytac.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Planta da quadra fiscal 76, setor fiscal 84 da Prefeitura do Município de São Paulo, com a indicação da posição do imóvel avaliando.

SETOR - 84  
Cia. Est. de Jardins  
Causas 125-101 e 102

QUADRA - 76

P. 1ª

REV. 7/1967

1965

1970

1971-913131-Ubu

1972-15-V-224

1974-12-29-JR

MEM. 14.500/67

REV. 1977

20-1-1-6

ATU 82 PAR 7208/60

7 10. 80 A

ATU 80 PAR 72022/60

ATU 81 PAR 72008/61 (130)

REG. DE PAR 72001/61

68-5-81-16-11

ATU 82 PAR 72044/62 18. 11. 82 24

ATU 84 PAR 72011/64 102-2-30

1600 BOM

PAR 73 001/66

24. 1. 68. 2

PAR 23 001/67

25-2-58/64

PAR 23013/65

21.7. 68 10

PAR 23013/65

21.7. 68 10

ATU 82-06/10

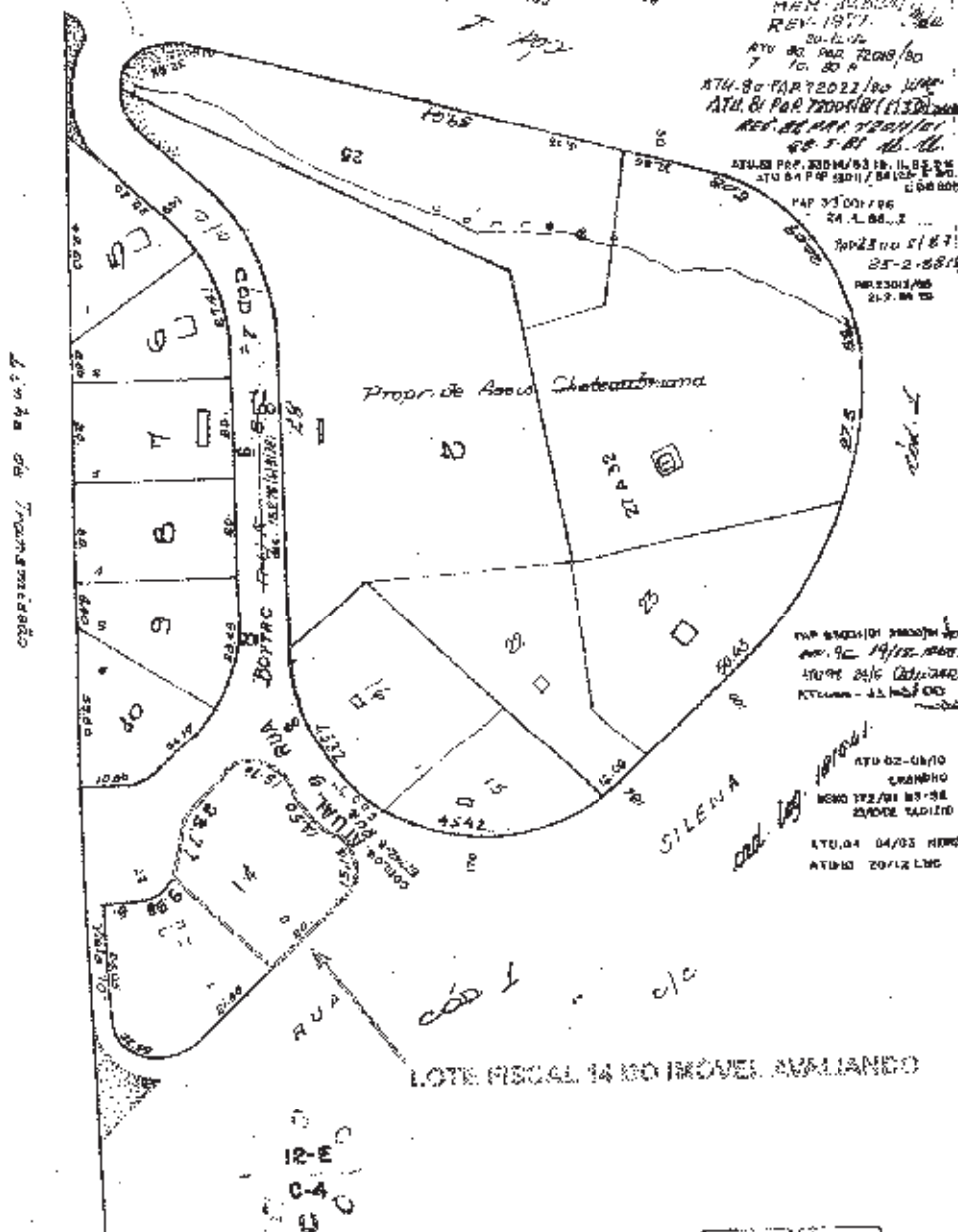
CRANHO

MEMO 172/81 87-98

23/002 TADIZO

ATU 84 04/03 HERR

ATU 80 20/12 LMC



ULT. COND.	ÚLTIMO LOTE
01-19	52

AB.  
1967

4

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 2. Foto aérea indicando a posição do imóvel avaliando.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 3. Vista do imóvel avaliando tomada da esquina da Rua Silena com a Rua Boytac.



Foto n.º 4. Vista do imóvel avaliando tomada da esquina formada pela Rua Boytac, que se estende até a Rua Silena, e parte da Rua Boytac sem saída.

### 1.5. Documentos do Imóvel Avaliando.

A seguir é transcrita a descrição da inicial da Matrícula n.º 48.885, do 18.º RJ/SP, folhas 624 a 627 dos autos.

“Imóvel: Um terreno à Rua Selisa, Rua Nove e fundos com a Ru Oito, constituído pelo lote 2, da quadra 102, figurada na planta de arruamento do bloco 8 dos terrenos da Cidade Jardim, no 13.º Subdistrito, Butantã, medindo 20,00m de frente para a Rua Selisa, 45,40m no lado que faceia a Rua Nove, dos quais 15,16m em curva convexa com raio de 9,00m; 27,25m do lado que confronta com o lote 1, de Eduardo Antônio Romanini Resstom, e 23,77m nos fundos, divisando com a Rua Oito, sendo 7,30m em reta, 6,74 em curva côncava de raio de 10,00m, contendo a área de 955,80 m<sup>2</sup> (contribuinte 084.076.0014-8)”.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Os dados do item 1.4. do Corpo Principal do Laudo mostram que a Rua Selisa, na realidade se chama Rua Silena, a Rua 9 corresponde ao trecho da Rua Boytac que dá acesso à Rua Silena e a Rua 8 correspondente ao trecho da Rua Boytac, sem saída. Além disso, a referida descrição informa que o terreno dispõe de 20,00 metros de frente para a Rua Silena e de 955,80 m<sup>2</sup> de área de terreno, inscrito como contribuinte 084.076.0014-8 da Prefeitura do Município de São Paulo.

A Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando fornece os seguintes dados, folha 822 dos autos:

- Imóvel localizado na Rua Silena, s/n.º, lote 2 da quadra 102;
- **Nome do Contribuinte.** Fernando Montezzo Sampaio Arruda;
- Contribuinte. 084.076.0014-8;
- Terreno sem construção, com 956,00 m<sup>2</sup> de área. Não informa a dimensão da frente;

**Os dados de propriedade e fiscais são coerentes, logo não existe óbice à realização do presente trabalho.**

## **2. VISTORIA.**

### **2.1. Da Localização.**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Silena, s/n.º, esquina com a Rua Boytac, Setor Fiscal 084, Quadra Fiscal 076, Índice local 2.416 da Prefeitura do Município de São Paulo, Cidade Jardim, São Paulo, Capital.

### **2.2. Características do Local.**

#### **2.2.1. Zoneamento.**

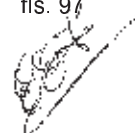
O local onde está inserido o imóvel avaliando, é classificado com uma Zona Estritamente Residencial, ZER-01, inserida na área controlada pela Subprefeitura do Butantã.



*Marco Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



### 2.2.2. Do Local.

A Rua Silena tem início na altura do número 600 da Avenida Amarílis.

A Avenida Amarílis tem início na Avenida Oscar Americano, junto ao lado oposto do Parque Alfredo Volpi, também conhecido como Parque do Morumbi.

A região delimitada pela Avenida Morumbi, Avenida Dr. Alberto Penteado (Clube Paineiras), Rua das Begônias, Avenida das Magnólias, junto a entrada do Túnel Sebastião Camargo, Avenida Professor Alcebiades Delamare, que termina junto a Ponte Cidade Jardim, Avenida dos Tajurás e Avenida Oscar Americano é ocupada por uso exclusivamente residencial, caracterizado como Zona de Uso ZER-01. Os usos comercial e de prestação de serviços são encontrados fora da referida região.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos.

### 2.3. Do Imóvel.

Conforme os dados colhidos o imóvel avaliando consta de terreno sem construção. A frente principal está voltada para a Rua Silena, dispendo de 20,00 metros de extensão. Para o observador olhando da Rua Silena para o imóvel, a lateral direita está voltada para o trecho da Rua Boytac, que dá acesso a Rua Silena, a lateral esquerda está voltada para o vizinho, lote fiscal 11, e os fundos estão voltados para o trecho da Rua Boytac sem saída.

Para estimar o valor de mercado do imóvel avaliando, serão adotados os seguintes dados:

- Frente principal. 20,00 metros.
- Profundidade equivalente. 47,49 metros.
- Área. 955,80 m<sup>2</sup>.



*Marcos Magalhães Rangel*  
Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

#### 2.4. Fotos.



Foto n.º 5. Vista do terreno tomada da esquina da Rua Silena, esquerda da foto, com a Rua Boytac.

4

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

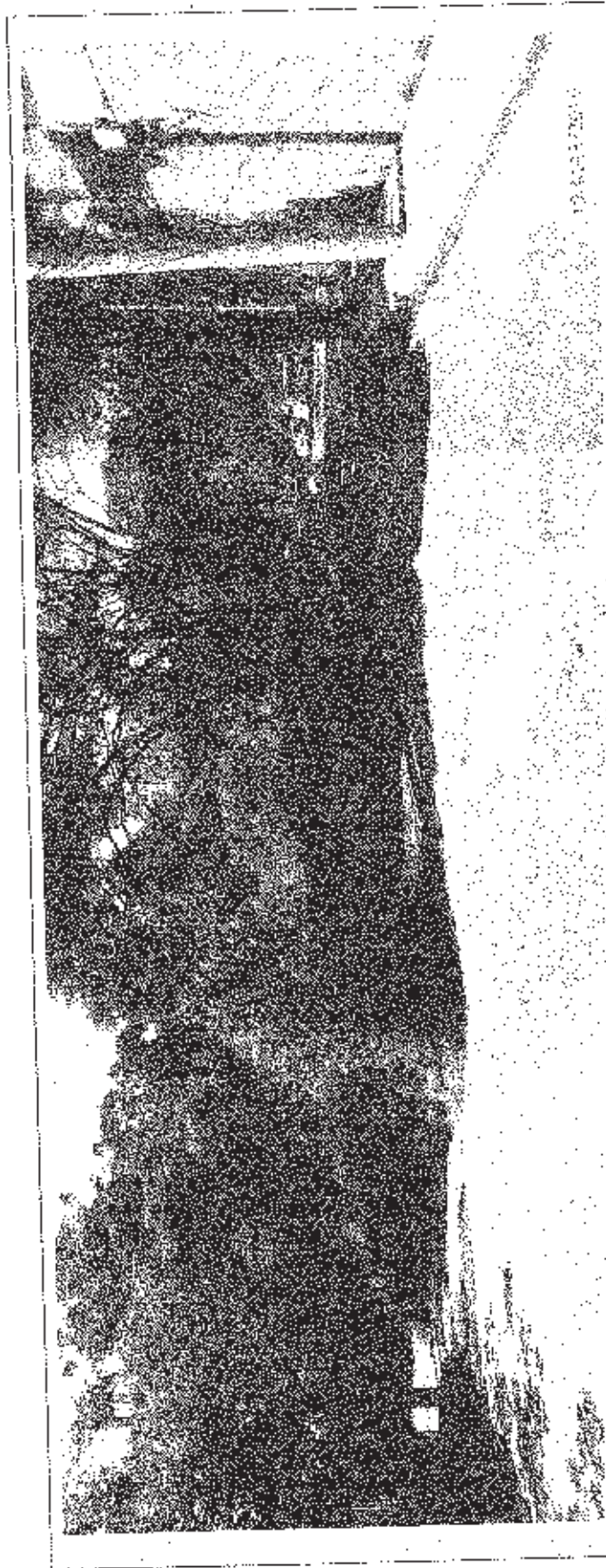


Foto n.º 6. Vista do terreno do imóvel avaliando tomada da esquina da parte da Rua Boytac, que acessa a Rua Silena, e a parte da Rua Boytac sem saída, lado direito da foto.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 7. Vista da frente do terreno voltada para a Rua Silena, tomada da sua lateral esquerda, no sentido da Rua Boytac.

*Marcos Magalhães Rungel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

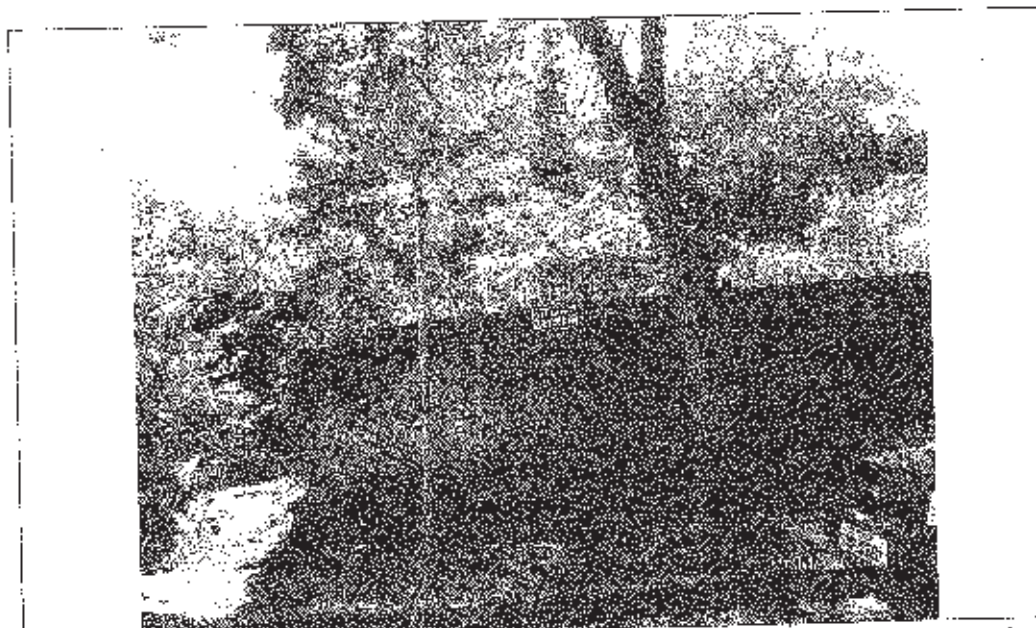


Foto n.º 8. Vista da identificação do nome da rua, no trecho sem saída a Rua Boytac.

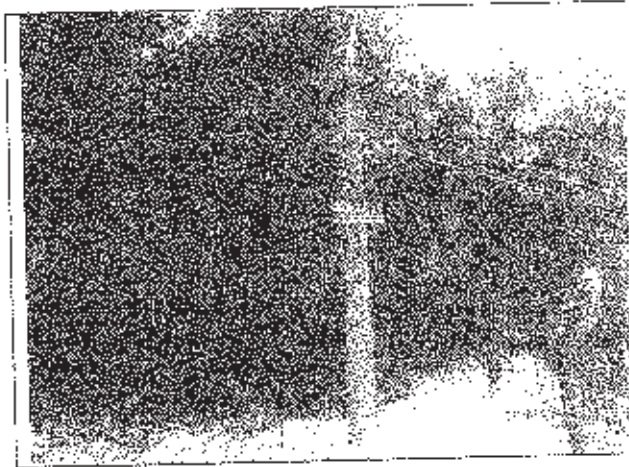


Foto n.º 9. Vista da identificação do nome da rua, colocada na esquina da Rua Silena com a Rua Boytac.

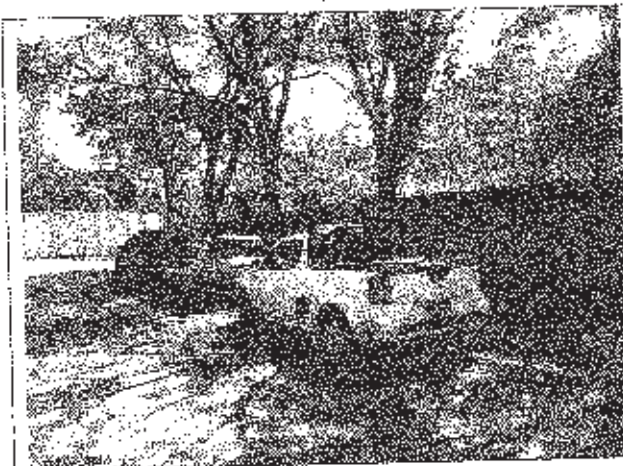


Foto n.º 10. Vista da frente do terreno voltada para a Rua Boytac, sem saída, no sentido da Rua Boytac, que dá acesso a Rua Silena.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

### 3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR - 14.653, Parte 1 - Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 e 2.016, esse Perito adotará os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

Por tratar-se de terreno sem construção, o valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

### 4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

#### 4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$Vt = At \times Vuth \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,15} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 955,80 m<sup>2</sup>.

*Marcelo Magalhães Prangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

**Vut.** Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual a R\$ 2.876,44/m<sup>2</sup> (base Maio/2.016).

**(Fp/Fr)<sup>0,15</sup>.** Fator testada (não utilizado face a homogeneização do anexo I).

- Fp. Frente principal do terreno, igual a 20,00 metros.
- Fr. Frente de referência do terreno, igual a 15,00 metros.

**(Pe/Pmi)<sup>0,5</sup>.** Fator profundidade (não utilizado face à homogeneização do anexo I).

- Pe. Profundidade equivalente, igual a 47,79 metros.
- Pmi. Profundidade mínima para a zona, igual a 30,00 metros.
- Pmc. Profundidade máxima para zona, igual a 60,00 metros.

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$V_t = R\$ 2.749.300,00$  (base Maio/2.016).

#### 4.2. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual ao valor obtido no subitem 4.1.

$V_i = R\$ 2.749.300,00$  (base Maio/2.016).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

### 5. QUESITOS DA REQUERENTE (folha 808 dos autos).

#### 5.1. Qual o valor real de mercado do imóvel objeto da avaliação?

**Resposta.** De acordo com o ponto 4 do Corpo Principal do Laudo, o valor de mercado para o imóvel avaliando é igual a R\$ 2.749.300,00 (base Maio de 2.016).

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

## 6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

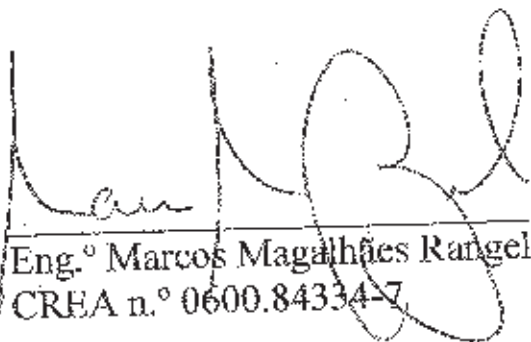
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara, a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

## 8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 37 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo essa folha datada e assinada.

São Paulo, 06 de Maio de 2.016.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel  
CREA n.º 0600.84334-7



*Marcos Magalhães Rangel*

Ingenheiro Civil

CREA 0600.84334 7

**ANEXO I.**

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

## **ANEXO I - ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO.**

### **1. PESQUISA DE MERCADO.**

Esse Perito desenvolveu uma extensa pesquisa no dia 19/03/2.016. Verificou a existência de vários imóveis à venda nas proximidades do imóvel avaliando.

Após obter os dados correspondentes, voltou ao local no dia 05/05/2.016, para confirmar os dados e selecionar nove comparativos. Os comparativos estão inseridos em círculo com raio de 500,00 metros, cujo centro é o imóvel avaliando.

Resumindo, esse Perito obteve 9 comparativos aproveitáveis e semelhantes, com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

### **2. NORMAS ADOTADAS.**

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR - 14.653, Parte 1 - Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 e 2.016, esse Perito adotará os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

O valor unitário de venda de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

### 3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base à descrição da região, apresentada no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo e no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o imóvel avaliando e os comparativos estão inscritos em um local classificado como uma 1ª Zona (residencial horizontal popular) do Grupo I (zona de uso residencial horizontal).

### 4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

### 5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

#### 5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb.$$

Sendo:

Vt. Valor do Terreno.

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

#### 5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

*Marcos Magalhães Rangel*

Ingenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

### 5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - Valores de Venda - 2.002, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

Valor do R8n = R\$ 1.234,38 (Abril/2.016).

### 5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$ , sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334-7

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

idade em % do total referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,790	0,897	0,906	0,910	0,913	0,921	0,928	0,249
4	0,879	0,879	0,906	0,909	0,902	0,904	0,904	0,263
6	0,589	0,895	0,900	0,890	0,793	0,847	0,898	0,240
8	0,957	0,954	0,903	0,870	0,794	0,838	0,881	0,237
10	0,946	0,842	0,891	0,899	0,774	0,831	0,889	0,234
12	0,827	0,820	0,892	0,897	0,796	0,825	0,880	0,228
14	0,992	0,817	0,894	0,894	0,784	0,815	0,880	0,229
16	0,987	0,804	0,894	0,894	0,749	0,806	0,880	0,222
18	0,891	0,827	0,871	0,881	0,730	0,797	0,874	0,218
20	0,880	0,877	0,859	0,869	0,721	0,789	0,870	0,218
22	0,868	0,853	0,864	0,796	0,707	0,769	0,795	0,211
24	0,854	0,846	0,839	0,762	0,697	0,769	0,796	0,207
26	0,838	0,804	0,819	0,759	0,683	0,739	0,796	0,204
28	0,821	0,819	0,802	0,754	0,672	0,740	0,789	0,200
30	0,805	0,802	0,785	0,701	0,659	0,729	0,787	0,196
32	0,789	0,785	0,789	0,725	0,644	0,721	0,774	0,192
34	0,772	0,779	0,783	0,719	0,633	0,710	0,766	0,187
36	0,755	0,753	0,736	0,683	0,610	0,689	0,752	0,183
38	0,738	0,739	0,779	0,679	0,600	0,681	0,741	0,178
40	0,720	0,736	0,702	0,662	0,590	0,681	0,741	0,174
42	0,702	0,700	0,684	0,655	0,575	0,660	0,734	0,169
44	0,686	0,681	0,684	0,626	0,569	0,656	0,724	0,165
46	0,669	0,689	0,647	0,610	0,544	0,644	0,715	0,160
48	0,653	0,643	0,623	0,599	0,529	0,631	0,708	0,156
50	0,636	0,623	0,609	0,624	0,512	0,618	0,700	0,152
52	0,620	0,620	0,606	0,564	0,495	0,604	0,697	0,148
54	0,604	0,612	0,606	0,560	0,470	0,590	0,677	0,145
56	0,589	0,581	0,589	0,545	0,461	0,570	0,680	0,140
58	0,573	0,566	0,569	0,526	0,444	0,560	0,680	0,136
60	0,557	0,546	0,549	0,498	0,426	0,547	0,679	0,132
62	0,540	0,538	0,527	0,472	0,426	0,547	0,680	0,129
64	0,523	0,496	0,499	0,490	0,398	0,529	0,680	0,125
66	0,507	0,474	0,483	0,437	0,385	0,517	0,680	0,121
68	0,492	0,451	0,441	0,416	0,320	0,500	0,680	0,117
70	0,476	0,427	0,459	0,394	0,361	0,486	0,680	0,113
72	0,460	0,404	0,396	0,372	0,281	0,471	0,680	0,109
74	0,444	0,389	0,371	0,356	0,257	0,456	0,680	0,105
76	0,428	0,359	0,353	0,354	0,271	0,441	0,680	0,101
78	0,412	0,343	0,339	0,334	0,239	0,426	0,680	0,097
80	0,396	0,326	0,328	0,301	0,229	0,411	0,680	0,093
82	0,380	0,279	0,273	0,287	0,229	0,396	0,680	0,089
84	0,364	0,262	0,247	0,231	0,202	0,381	0,680	0,085
86	0,348	0,229	0,220	0,205	0,184	0,366	0,680	0,081
88	0,332	0,172	0,166	0,160	0,145	0,351	0,680	0,077
90	0,316	0,156	0,141	0,135	0,119	0,336	0,680	0,073
92	0,300	0,140	0,114	0,107	0,100	0,321	0,680	0,069
94	0,284	0,089	0,080	0,081	0,072	0,306	0,680	0,065
96	0,268	0,056	0,050	0,054	0,054	0,291	0,680	0,061
98	0,252	0,020	0,024	0,027	0,024	0,276	0,680	0,057
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,680	0,000

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

**QUADRO A**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	6,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição do paros de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

## 6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos valores unitários de terreno homogeneizados dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre os valores unitários básicos de terreno dos mesmos.

- Fator Localização.  $F_L$ ;
- Fator Testada.  $F_{Te}$ ;
- Fator Profundidade.  $F_{pr}$ ;

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- Fator Múltiplas Frentes.  $F_{mf}$ .

### 6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O valor unitário básico de terreno é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

### 6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja verificada a coerência dos mesmos.

O Fator de Localização será determinado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{I_{La}}{I_{Lp}}$$

Sendo.

$F_l$  - Fator de Localização.

$I_{La}$  - Índice local do imóvel avaliando. 2.416,00.

$I_{Lp}$  - Índice local do imóvel pesquisado.

### 6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (F_r/F_c)^f, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Sendo.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

**Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 15,00 metros e o expoente "f" igual a 0,15.**

#### 6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do sub item 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a 1,00;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula,  $Cp = (Pmi/Pe)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for inferior a  $\frac{1}{2}$  **Pmi**, será empregada a fórmula  $Cp = (2,0)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \};$$

- Se **Pe** for superior a 3 **Pma**, adota-se na fórmula acima **Pe = 3 Pma**

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 30,00 metros e uma profundidade máxima de 60,00 metros.

#### 6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

\*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

#### 7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

##### 7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no sub item 10.5.2. da referida Norma do IBAPE - 2.011, a seguir transcritos.

A

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

*Edo*

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20% 20% 1,25	20%	1,25
Declive acima de 20% 30% 1,43	30%	1,43
Em aclave até 10% 5% 1,05	5%	1,05
Em aclave até 20% 10% 1,11	10%	1,11
Em aclave acima de 20% 15% 1,18	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

## 7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no sub item 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

4

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

907

## 8. APLICAÇÃO DE FATORES.

### 8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o sub item 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.005, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

**Devido às características do local pesquisado, descrita no subitem 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará o Fatores Consistência do Terreno.**

Para os comparativos n.ºs 1 e 9 da tabela das folhas 32 a34, esse Perito majorou os valores ofertados em 18%, pelo fato dos terrenos disporem de forte inclinação. No caso do imóvel n.º 1 existe forte aclive. No caso do imóvel n.º 9 existe forte declive.

### 8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. A **letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uth} = V_{utb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (F_n -1)]\}$$

Sendo:

- **V<sub>uth</sub>**. Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **V<sub>utb</sub>**. Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn**. Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolam a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

**Devido às características do local pesquisado, descritas no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo e no Ponto 1 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frentes Múltiplas não será aplicado, porque não é recomendado para a zona do imóvel avaliando.**

## **9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.**

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 32 a 34 desse anexo do Laudo.

### **9.1. Folha 1 da Tabela.**

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334--7

- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) a (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica a fonte que forneceu os dados dos elementos comparativos.

## 9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R_{8n} \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (31) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o valor unitário básico de terreno do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e - 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

### 9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita a verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (57). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.
- Colunas (59) a (60). Nessas colunas é dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

90

*Marcos Magalhães Pangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

DADOS DOS COMPARATIVOS														INFORMAÇÃO		
Nº	LOCALIZAÇÃO	BARRIO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO			TERRENO				PREÇO			INFORMAÇÃO		
				PAISIO	ÁREA (m²)	IDADE (anos)	F2 (m)	S.F. Q.	L.L.	L2	ÁREA P. EQ. (m²)	Varor (R\$)	Varor (R\$)		Varor (R\$)	
1	Avenida Oscar Americano, ao lado do n.º 197	Cidade Jardim	ZER1	Terreno Vazio	15,00	0,00	84	70	3,43	0,00	0,00	0,00	46,07	1.388,000,00	1	Cochão da Fonseca REF CF 568321
2	Rua das Jabuticabeiras, ao lado do n.º 495	Cidade Jardim	ZER1	Terreno Vazio	23,00	0,00	84	64	2,45	0,00	0,00	0,00	842,00	2.050,000,00	1	Esquena Imóveis Tel. 3051-1133 Sr. Renato
3	Rua Nairafres, n.º 120, com segurança frente p/ Rua das Jabuticabeiras	Cidade Jardim	ZER1	RPM 1,56	50,00	50,00	84	64	2,46	0,00	2,45	0,00	1.850,00	5.500,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
4	Rua das Jabuticabeiras, n.º 721	Cidade Jardim	ZER1	RPF 1,77	15,00	0,00	84	70	2,44	0,00	0,00	0,00	503,00	2.600,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
5	Rua das Jabuticabeiras, n.º 660	Cidade Jardim	ZER1	RPF 2,85	24,00	0,00	84	68	2,68	0,00	2,47	0,00	735,00	5.500,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
6	Avenida Amarilis, n.º 540	Cidade Jardim	ZER1	RPF 1,73	40,00	40,00	84	27,5	2,48	0,00	0,00	0,00	1.400,00	4.500,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
7	Avenida Amarilis, n.º 470	Cidade Jardim	ZER1	RPF 1,57	40,00	40,00	84	27,5	2,48	0,00	0,00	0,00	1.350,00	3.600,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
8	Rua das Apucaranas, n.º 180	Cidade Jardim	ZER1	RPM 1,56	20,00	0,00	84	86	2,46	0,00	0,00	0,00	700,00	2.400,000,00	1	Lopes Imóveis Tel. 3818-0555 Sra. Maria Vital
9	Rua Dr. Fausto de Almeida Pinna Pimenta, ao lado do n.º 294	Cidade Jardim	ZER1	Terreno Vazio	18,00	0,00	84	300	4	2,02	0,00	0,00	648,00	1.888,000,00	1	Esquena Imóveis Tel. 3051-1133 Sr. Renato

IMÓVEL AVALIANDO  
S.F. = 84  
Q. = 76  
L.L. = 2.415,00

DADOS BÁSICOS  
RBN = R\$ 1.234,38 p/m², base mês de Abril de 2016  
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

OBS: Coluna 118: Quando informado 1, valor citado. Quando informado 2, valor de comercialização



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

*912*

Nº	VALOR DA CONSTRUÇÃO							TERRENO				APLICAÇÃO DOS FATORES											
	Fator A.	Obediência e Conservação	R	K	For	Ac	Padrão	VALOR	F. C.	Valor	FATOR AREA	FATOR TESTADA	FATOR PROP.	FATOR LOCALIZ.	FATOR FR MULTIPLAS								
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(%)	(%)	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R/m²)	(R/m²)	(R/m²)	(R/m²)	(R/m²)	(R/m²)								
1	0	60	0	0,20	1,000	1,000	0,00	0,00	0,96	1.909.200,00	700,00	2.427,49	1,00	0,00	2.427,49	1,00	0,00	2.427,49	1,00	15,17	2.442,59	0,00	0,00
2	0	0	U	0,20	1,000	0,000	0,00	0,00	0,96	1.945.000,00	642,00	2.873,83	0,94	175,05	2.655,35	1,04	105,50	2.899,35	0,99	45,85	2.828,18	0,00	0,00
3	45	60	75	0,20	0,282	0,425	850,00	1,560	0,90	4.253.996,87	1.950,00	2.578,18	0,90	254,59	2.323,59	1,00	0,00	2.578,18	0,96	54,32	2.523,88	0,00	0,00
4	35	60	58	0,20	0,485	0,596	536,00	1,776	0,90	1.639.994,52	503,00	3.200,43	1,00	0,00	3.200,43	1,00	0,00	3.200,43	0,90	32,07	3.228,96	0,00	0,00
5	35	60	25	0,20	0,822	0,868	775,00	2,850	0,90	2.610.744,47	725,00	3.552,03	0,93	241,80	3.311,24	1,00	0,00	3.552,03	0,96	74,84	3.477,19	0,00	0,00
6	45	60	75	0,20	0,292	0,425	578,00	1,776	0,90	3.511.186,50	1.400,00	2.507,09	0,90	247,88	2.259,21	1,00	0,00	2.507,09	0,96	52,84	2.455,15	0,00	0,00
7	35	60	58	0,20	0,488	0,590	690,00	1,572	0,90	2.280.119,69	1.950,00	1.895,64	0,90	187,44	1.546,29	1,00	0,00	1.895,64	0,96	35,73	1.659,92	0,00	0,00
8	35	60	58	0,20	0,488	0,590	690,00	1,560	0,90	1.781.019,19	700,00	2.544,31	0,93	107,46	2.436,86	1,00	0,00	2.544,31	0,96	53,61	2.490,74	0,00	0,00
9	C	0	0				0,00	0,00	0,90	1.939.200,00	648,00	2.624,92	0,97	70,74	2.557,48	1,00	0,00	2.624,92	1,19	504,41	3.131,69	0,00	0,00
											Média	2.573,56		2.532,45		2.665,28		2.683,06					0,00
											+80 %	4.010,34		3.798,98		4.027,90		4.038,80					0,00
											-50 %	1.336,78		1.266,83		1.342,64		1.245,53					0,00
											D.P.	527,85		537,14		530,99		544,09					0,00
											C.V.	19,74%		21,21%		19,89%		20,20%					0,00%

Tasas Padrão				Prof. Padrão			
0 Não	30,00	m	30,00	30,00	m	30,00	
1 Sim	50,00	m	50,00	50,00	m	50,00	
0 Não	COL (34), (37), (40) e (43)						
1 Sim	Usor Fator (34)		Usor Fator (37)		Usor Fator (40)		Usor Fator (43)
	1	Sim		1	Sim		2

913

*Marcos Magalhães Pungel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO					TRAJ. ESTATÍSTICO	
	FATOR TESTADA (kg/m²)	FATOR LOCALIZ. (kg/m²)	FATOR PROF. (kg/m²)	FATOR F.M. (kg/m²)	FATOR AREA (m²)	FATOR LOCALIZ. (kg/m²)	FATOR PROF. (kg/m²)	FATOR F.M. (kg/m²)	FATOR AREA (m²)	VALOR HOMOGENEIZADO (kg/m²)	TEM. (kg/m²)	AMOSTRA SANEADA
1	2.427,43	2.442,59	2.427,43	0,00	2.427,43	0,00	0,00	15,17	0,00	2.442,59	C	
2	2.673,83	2.649,70	2.600,65	0,00	2.673,83	0,00	0,00	-46,63	0,00	2.628,19	1	2.628,19
3	2.578,16	2.523,86	2.283,59	0,00	2.578,16	0,00	0,00	-54,12	0,00	2.523,86	1	2.523,86
4	3.260,43	3.228,16	3.228,16	0,00	3.260,43	0,00	0,00	-32,07	0,00	3.228,16	1	3.228,16
5	3.552,03	3.477,19	3.235,40	0,00	3.552,03	0,00	0,00	-74,84	0,00	3.477,19	1	3.477,19
6	2.507,99	2.455,15	2.207,48	0,00	2.507,99	0,00	0,00	-52,84	0,00	2.455,15	1	2.455,15
7	1.095,64	1.059,92	1.492,17	0,00	1.095,64	0,00	0,00	-35,73	0,00	1.059,92	C	
8	2.541,31	2.490,73	2.300,95	0,00	2.541,31	0,00	0,00	-50,61	0,00	2.490,73	1	2.490,73
9	2.622,22	2.517,53	3.061,89	0,00	2.622,22	0,00	0,00	509,41	0,00	3.131,63	1	3.131,63
	2.673,56	2.704,78	2.552,10	0,00	2.673,56	0,00	0,00			2.693,06	7	2.676,44
	327,85	348,43	565,19	0,00	327,85	0,00	0,00			3.500,96		3.759,37
	21,05%	22,34%	25,60%	0,00%						1.965,15		2.013,51
												406,32
												10,51%
												1,42
												2.638,41
												3.113,44
												16,48%

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A 52			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	0	0	0

*Marcos Magalhães Pangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

## 10. ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o valor unitário estimado homogeneizado do avaliando, é igual a R\$ 2.876,44/m<sup>2</sup>, base Maio de 2.016.

## 11. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



Foto n.º 1. Comparativo n.º 1 localizado na Avenida Oscar Americano, ao lado do n.º 197.

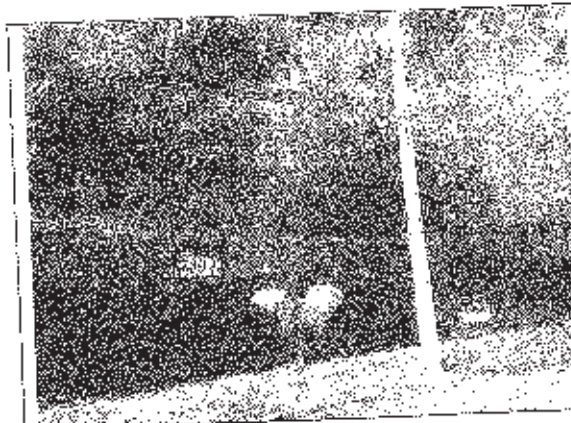


Foto n.º 2. Comparativo n.º 2 localizado na Rua das Jabuticabeiras, n.º 495.

*Marcos Magalhães Pungel*

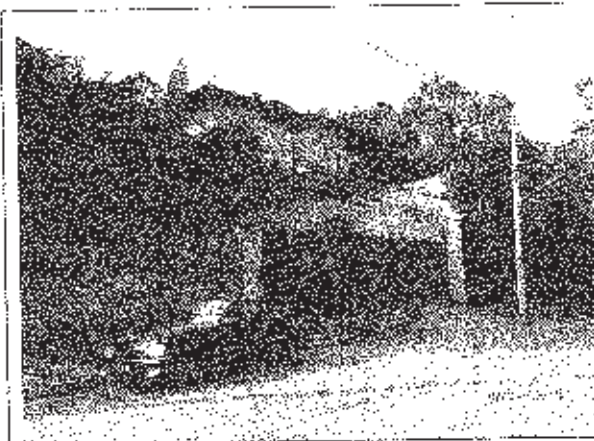
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

915



**Foto n.º 3.** Comparativo n.º 3 localizado na Rua Nenufares, n.º 120, com segunda frente p/ Rua das Jabuticabeiras.



**Foto n.º 4.** Comparativo n.º 4 localizado na Rua das Jabuticabeiras, n.º 721.



**Foto n.º 5.** Comparativo n.º 5 localizado na Rua das Jabuticabeiras, n.º 850.



**Foto n.º 6.** Comparativo n.º 6 localizado na Avenida Amarílis, n.º 540.

4

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

916



Foto n.º 7. Comparativo  
n.º 7 localizado na  
Avenida Amarilis,  
n.º 470.

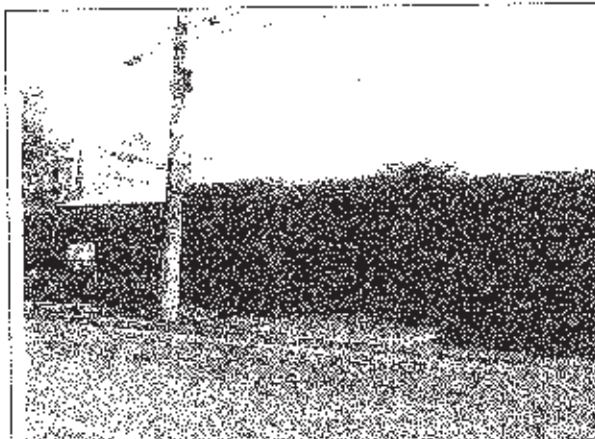


Foto n.º 8. Comparativo  
n.º 8 localizado na Rua  
das Açucenas, n.º 180.



Foto n.º 9. Comparativo  
n.º 9 localizado na Rua  
Dr. Fausto de Almeida  
Padre Penteado, ao lado  
do n.º 294.

A