

490
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII
TATUAPÉ DA CAPITAL – SP

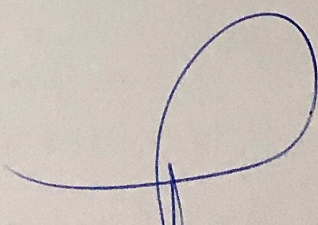
17 NOV 2017

008 3 FIAT.17.0004437-8 14117 1521 588

PROCESSO : Nº. 0007575-21.2012.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(CONTRATOS BANCÁRIOS)
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A.
REQUERIDO : LA TIVOLI CHURRASCARIA E PIZZARIA LTDA E OUTRO.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Localização: Av. Azevedo , nº 261 e Praça Santa Therezinha, nº 191,
Bairro Tatuapé, Vila Azevedo do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Novembro de 2.017.

Valor de mercado para venda:

Nº	IMÓVEL	100 %	50 %
01	Av. Azevedo, nº 261	R\$ 898.000,00	R\$ 449.000,00
02	Praça Santa Therezinha, nº 191	R\$ 417.000,00	R\$ 208.500,00
	TOTAL	R\$ 1.315.000,00	R\$ 657.500,00

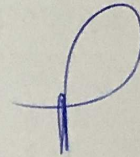
100% (um milhão e trezentos e quinze mil reais).

50% (seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 02 (dois) imóveis, situados no Município de São Paulo, devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CONTRATOS BANCÁRIOS).

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

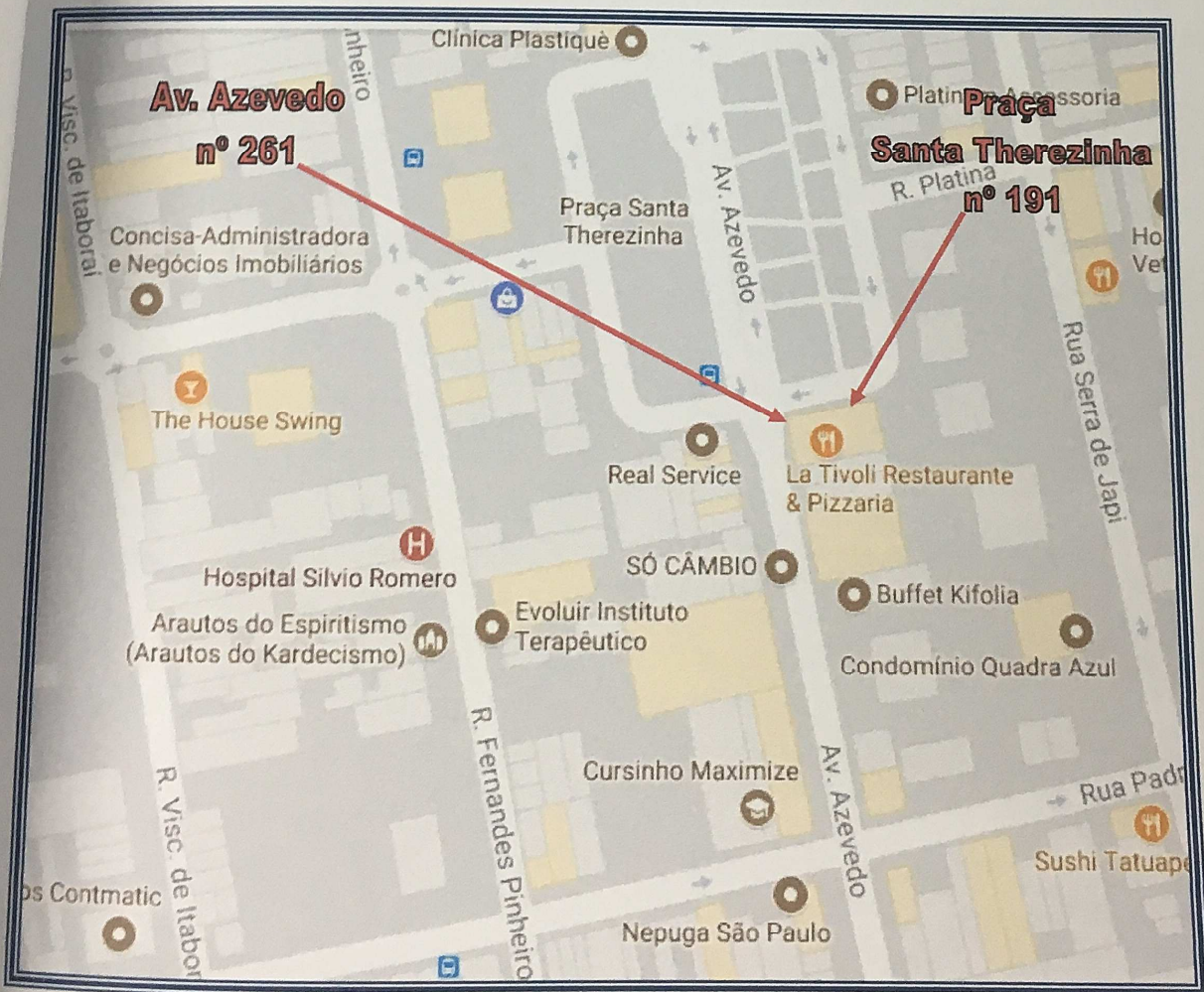
3.1. Localização

Os imóveis localizam-se à Avenida Azevedo, nº 261, e Praça Santa Therezinha, nº 191, Bairro Tatuapé, Vila Azevedo, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 030, Quadra 065, e Índice Fiscal 2.348,00 e 2.178,00.

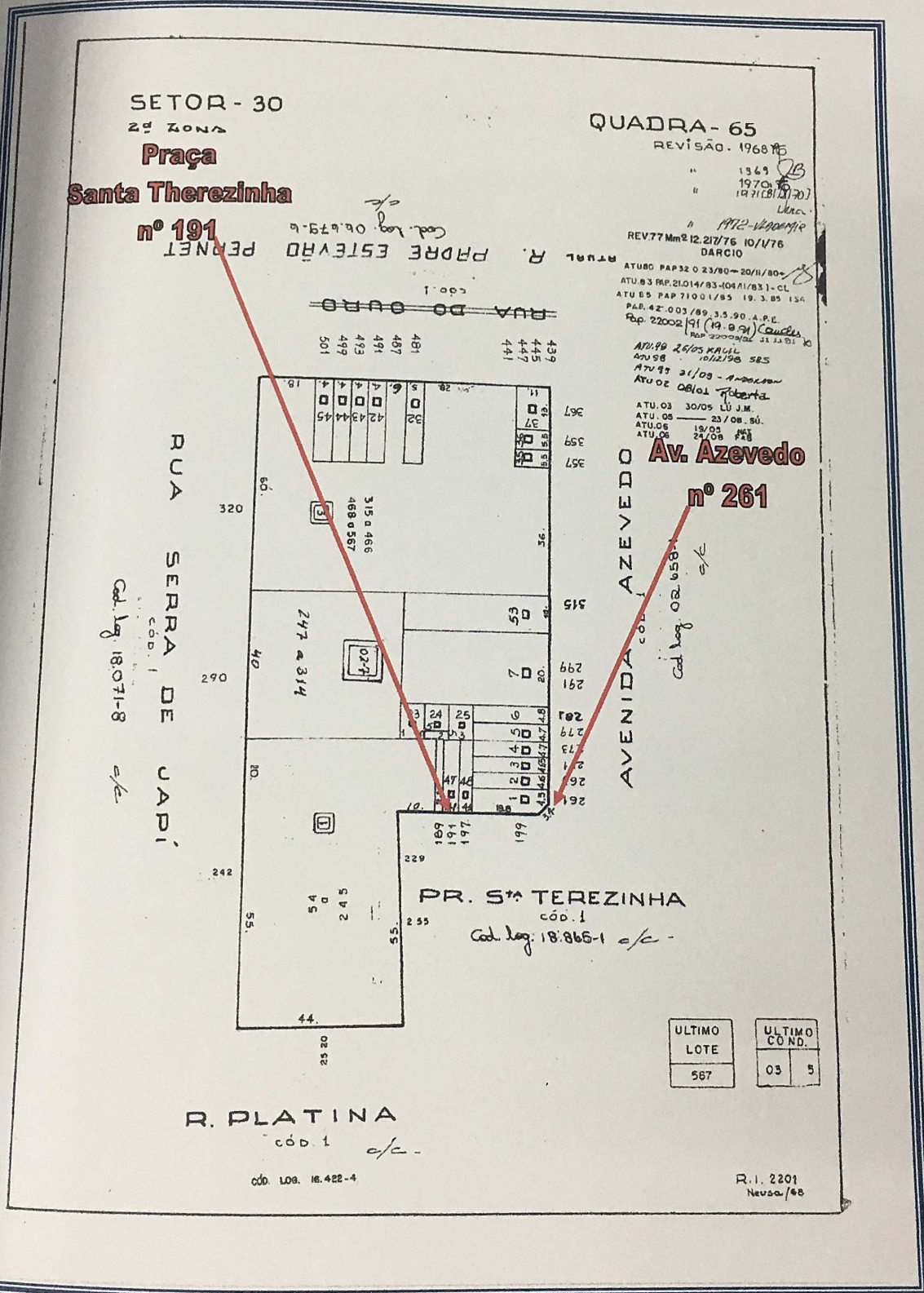
3.3. Planta Localização



494

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

3.3.1 Quadra Fiscal PMSP



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona MO – ZM3b - 10, Zona Mista de Alta Densidade - b.

3.5. Ilustração fotográfica externa (Av. Azevedo, 261)



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Av. Azevedo, que lhe dá acesso.

P

3.5.1 Ilustração fotográfica externa (Praça Santa Therezinha, 191)



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Praça Santa Therezinha que lhe dá acesso.

φ

3.6. **Melhoramentos Públicos**

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. **Dimensões (Av. Azevedo, nº 261)**

O terreno, conforme matrícula 171.337 (fls. 61) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Avenida Azevedo, nº 261, no 27º SUBDISTRITO –TATUAPÉ, medindo 7,07m de frente para a referida avenida; 19,80m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o imóvel, confrontando com a Praça Santa Terezinha; 19,80m da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o prédio nº 263 da Avenida Azevedo, tendo nos fundos 7,07m confrontando com o prédio nº 197 da Praça Santa Terezinha."

3.8.1 **Dimensões (Praça Santa Therezinha nº 191)**

O terreno, conforme matrícula 96.184 (fls. 56) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: Uma casa e seu terreno, situado a Praça Santa Therezinha, nº 191 no TATUAPÉ, medindo 4,10m de frente, por 19,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 77,00m², confrontando de um lado com o prédio nº 197, de Ernesto Mello Pimenta, de outro lado com Ernesto Mello Pimenta e nos fundos com Maria Bechiari Adamo e outros."

3.9. Área do terreno (Av. Azevedo, nº 261)

A área do terreno de 139,98m² foi obtida através de consulta às medidas constantes na Matrícula nº 171.337 (fls. 61).

3.9.1 Área do terreno (Praça Santa Therezinha, nº 191)

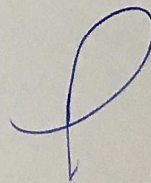
A área do terreno de 77,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 96.184 (fls. 56).

3.10. Acessibilidade (Av. Azevedo, nº 261)

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Av. Azevedo.

3.10.1 Acessibilidade (Praça Santa Therezinha, nº 191)

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Praça Santa Therezinha



3.11. Benfeitoria (Av. Azevedo, nº 261)

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simples
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Madeira.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Pintura látex
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Ferro.
Caixilhos:	Ferro
Janelas:	Ferro
Tipo das janelas	Correr.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Um único salão.
Idade estimada:	25 (vinte e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	140,00m ²

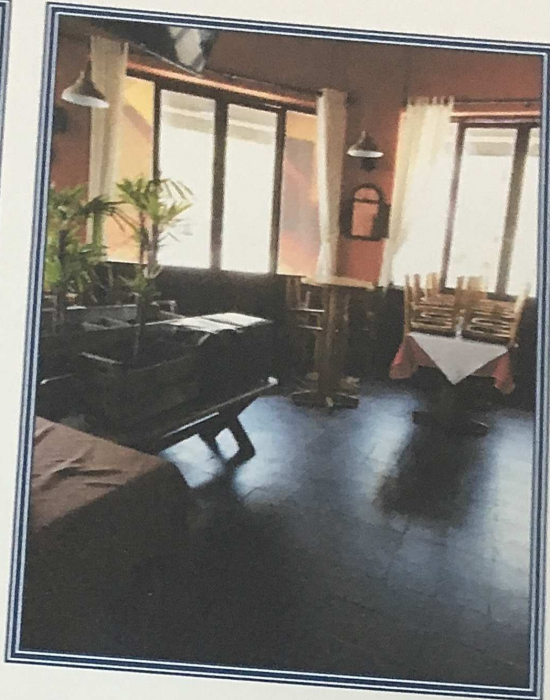
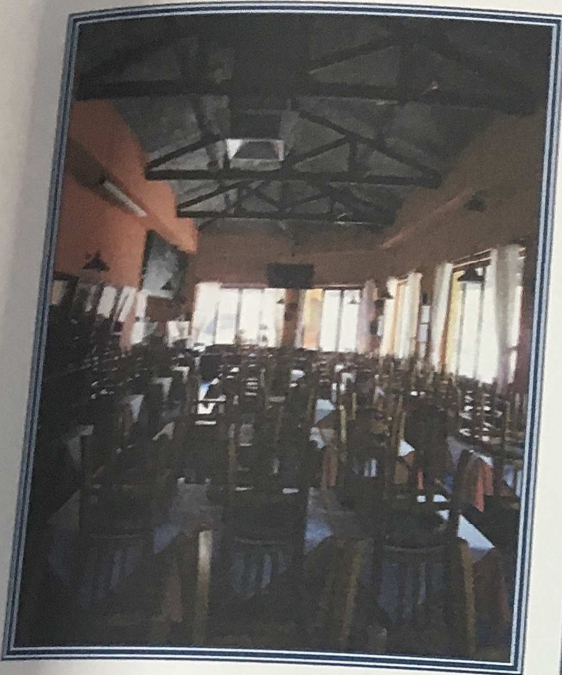
Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este perito.

3.11.1 Benfeitoria (Praça Santa Therezinha, nº 191)

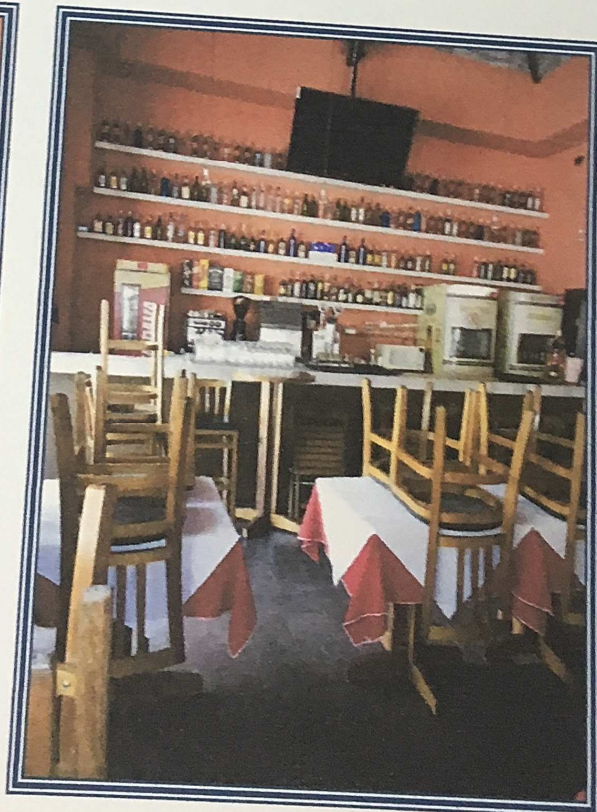
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Estuque / Gesso.
Piso:	Cerâmico / Ardósia.
Revestimento Interno:	Pintura látex, barra de azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Madeira / Ferro
Janelas:	Ferro
Tipo das janelas	Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Ambientes sem preocupação arquitetônica tendo local para estoque de mercadorias, manuseio de alimentos, banheiro e escritório.
Idade estimada:	30 (trinta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	140,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este perito.

3.12. Ilustração fotográfica (Av. Azevedo, nº 261)

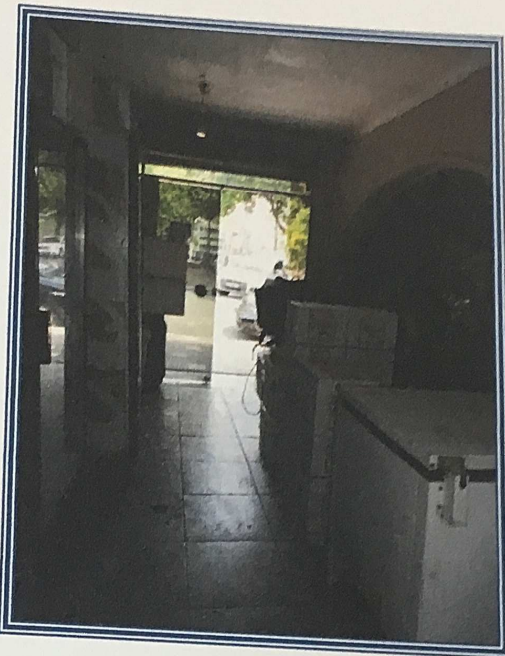


Vista do galpão.

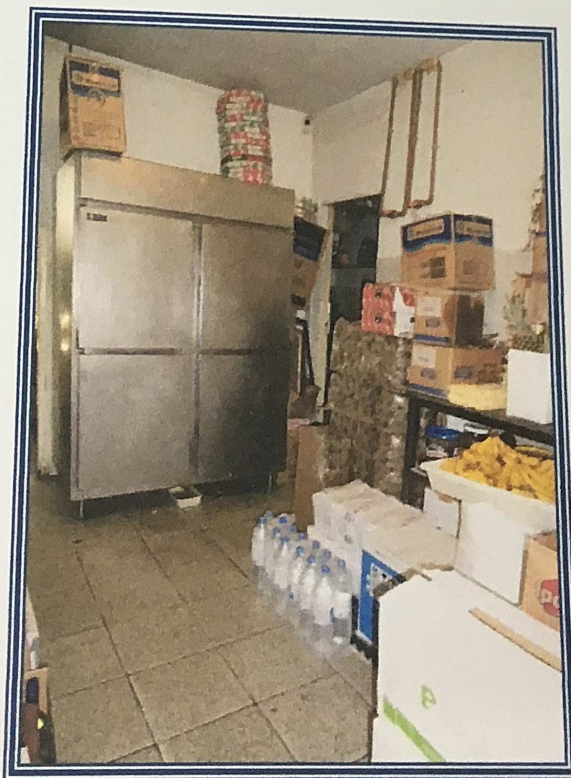
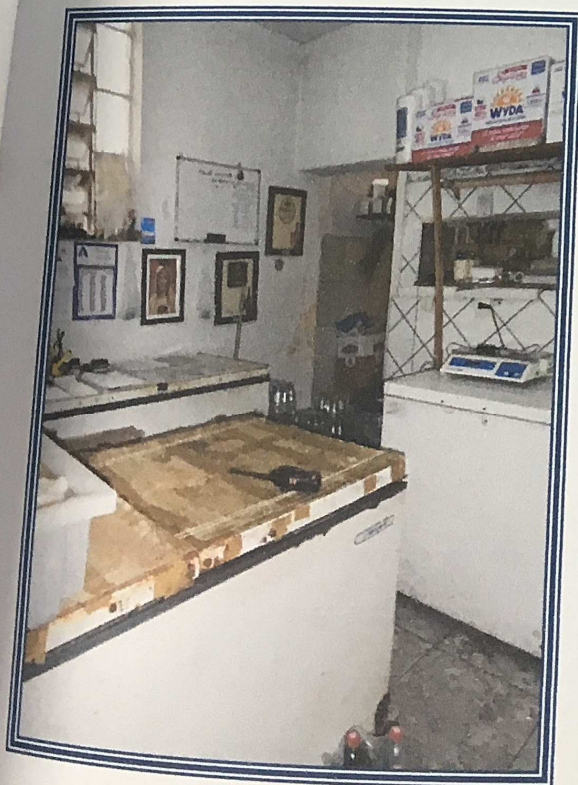


Mais uma vista do galpão.

3.12. Ilustração fotográfica (Praça Santa Therezinha, nº 191)



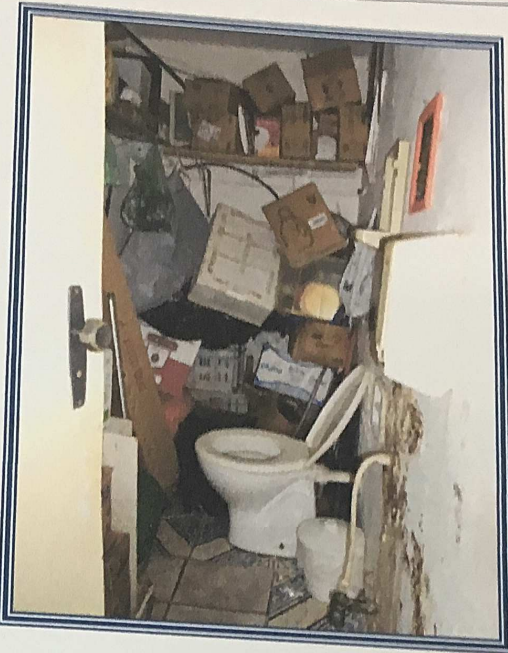
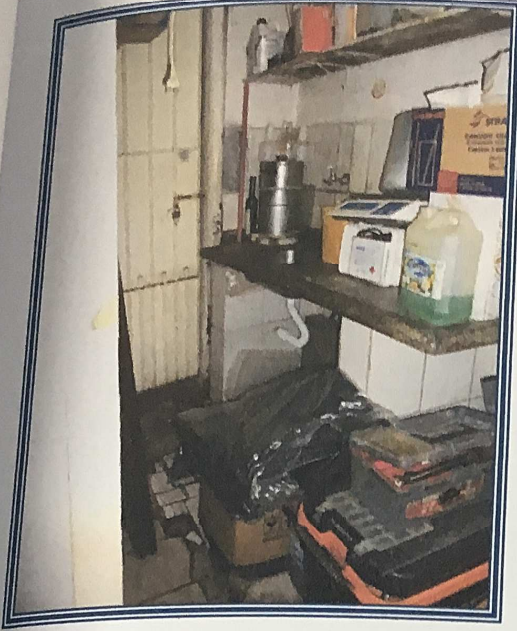
Vista da entrada e vista oposta.



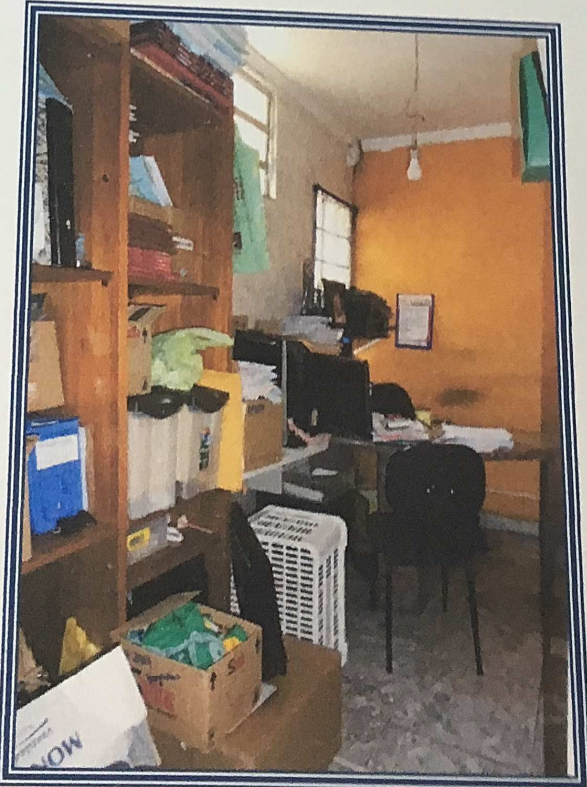
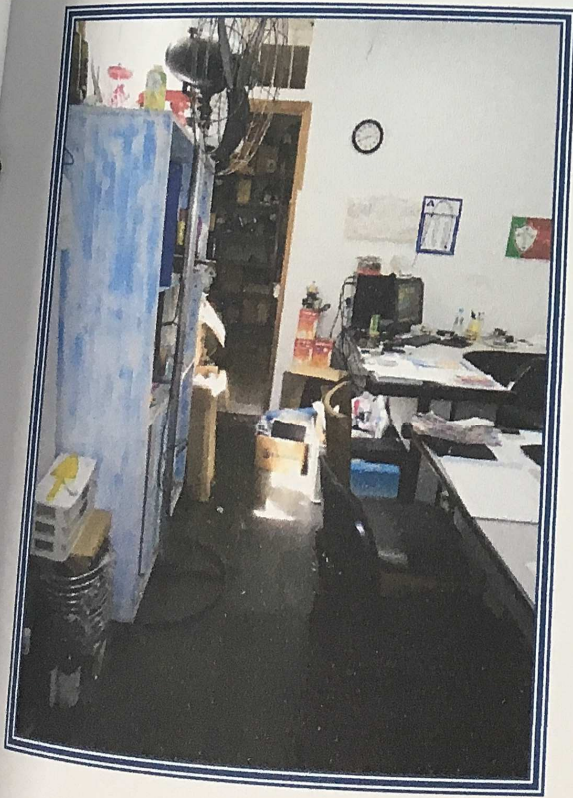
Vista do estoque.

503

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Cozinha e banheiro.



Escritórios.

504
P

4.1 – VALOR DO TERRENO (Av. Azevedo, nº 261)

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 139,98 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 6.913,08 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 5.782,60 \text{ m}^2$$

$$Fp = 7,07 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 19,79 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "r"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

P

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 7,07)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0718$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$Cp = (Pmi/Pe)^p, \quad \text{dentro dos limites: } \frac{1}{2}Pmi \leq Pe < Pmi$$

$$Cp = (25,00/19,79)^{0,50}$$

$$Cp = 1,1239$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 6.913,08/m^2 / \{1+[(1,0718 - 1) + (1,1239 - 1)]\} \times 139,98 \text{ m}^2$$

$$VT = 809.448,35$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 6.913,08 (seis mil e novecentos e treze reais e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

506
8

4.2 - VALOR DO TERRENO (Praça Santa Therezinha, nº 191)

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 77,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 6.482,98 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.977,49 \text{ m}^2$$

$$Fp = 4,10 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 18,78 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f; \text{ por } F_p < \frac{1}{2} F_r, \text{ adotamos } F_p = 5,00$$

$$C_f = (10,00 / 5,00)^{0,20};$$

$$C_f = 1,1486$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \quad \text{dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

$$C_p = (25,00/18,78)^{0,50}$$

$$C_p = 1,1537$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 6.482,98/m^2 / \{1 + [(1,1486 - 1) + (1,1537 - 1)]\} \times 77,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 383.266,73$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 6.482,98 (seis mil e quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS - (Av. Azevedo, nº 261)

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

508
8

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de setembro de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 960,31m ² (R ₈ N x 0,726)
l _e	25 anos
l _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,662
Área Construída:	140,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 960,31 \times 0,662 \times 140,00$$

$$V_b = R\$ 89.002,13$$

4.4- VALOR DA BENFEITORIA – (Praça santa Therezinha, nº 191)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de setembro de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Custo de reprodução:	R\$ 761,80m ² (R _g N x 0,576)
l _e	30 anos
l _r	20 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F _{oc}	0,571
Área Construída:	77,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 761,80 \times 0,571 \times 77,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 33.494,06$$

4.5- Valor Total do Imóvel (V_i) (Av. Azevedo, nº 261)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

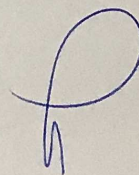
$$V_i = 809.448,35 + 89.002,13$$

$$V_i = R\$ 898.450,48$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 898.000,00$$

(oitocentos e noventa e oito mil reais)



511
8

4.6- Valor Total do Imóvel (Vi) (Praça Santa Therezinha, nº 191)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

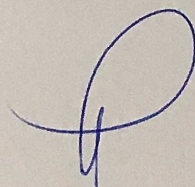
$$V_i = 383.266,73 + 33.494,06$$

$$V_i = R\$ 416.760,79$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 417.000,00$$

(quatrocentos e dezessete mil reais)

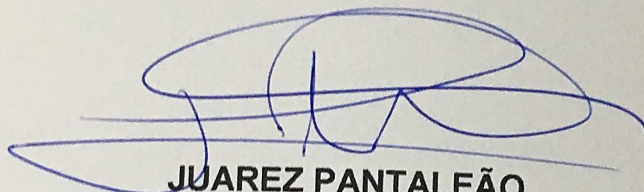


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

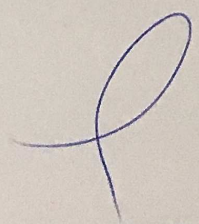
Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 10 de novembro de 2017.



**JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL**

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



514

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp**".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "**GEOAVALIAR**", desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

518

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do " V_u " (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

- A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

519

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência:
- Profundidade mínima para a região: 10,00 m
- Profundidade máxima para a região: 25,00 m
- 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p \}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para saber mais informações, consulte o site do Conselho de Engenharia de Pernambuco em www.crea-pe.org.br. O número de inscrição do profissional é 11774. Este documento foi gerado em 21/08/2012 08:26:00 e o código é 080000003BOQX.

520
R

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

- D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";
- E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.
- F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2011".

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS:
$$\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$ Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

524
8

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

9)

0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 30

QUADRA: 076

ÍNDICE DO LOCAL: 2.329,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV AZEVEDO

COMP.: REFWEB.2226

CEP:

BAIRRO:

UF: SP

NÚMERO: 431

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 420,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 590,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (%): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 574.047,49 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: JPS IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-22124144
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,01	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.347,51
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.406,58
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 30 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 2.490,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA FERNANDES PINHEIRO
 COMP.: REFWEB:165290 BAIRRO: NÚMERO: 503
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 65,00 TESTADA - (ct) m: 4,70 PROF. EQUIV. (Pe): 13,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (RS): 1.322,57
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 84.496,35 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: LELLO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. ELIOMAR TELEFONE: (11)-20903055
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,06	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA C1:	0,15	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,34	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 5.623,13
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.075,74
		VARIAÇÃO: 1.436,2
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000

527
8

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 30 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 2.347,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA PADRE ESTEVÃO PERNET
 COMP.: REFWEB:153558 BAIRRO: NÚMERO: 153
 CEF: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 m²
 PADRÃO CONSTR: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,656 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,993 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 434.968,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: HEBRON IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-29428081
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.000,21
TESTADA Ct: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.044,11
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1491
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 30 **QUADRA:** 073 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.468,00

UTILIZADO **DATA DA PESQUISA:** 09/11/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PADRE ESTEVÃO PERNET

COMP.: REFWEB:SO13123CAT **BARRO:**
CEP: **UF:** SP

NÚMERO: 196
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO** **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 172,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 21,50
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 220,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 47 anos **COEF. DE DEPRECIACÃO (k):** 0,488 **CUSTO BASE (RS):** 1.322,57
VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 0
VALOR CALCULADO (RS): 252.176,22 **VALOR ARBITRADO (RS):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (RS):** 1.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: CATITA IMÓVEIS
CONTATO: CORRETOR **TELEFONE:** (11)-26776800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: -0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.812,93
TESTADA Ci: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.175,56
PROFUNDIDADE Cp: 0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0753
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 54

QUADRA: 016

ÍNDICE DO LOCAL: 2.504,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SERRA DO JAPI

COMP.: REFWEB:GA0029

CEP:

BAIRRO:

UF: SP

NÚMERO: 323

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 536,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 53,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 958,00 m²
 PADRÃO CONSTR: galpão simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,491 CUSTO BASE (RS): 1.322,57
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 451.650,29 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 5.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

MOBILIÁRIO: BOA SORTE IMÓVEIS

CONTATO: SRA. GISLAINE

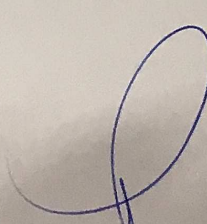
TELEFONE: (11)-22963166

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 7.888,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.673,57
		VARIAÇÃO: 0,9727
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

419)



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 30 QUADRA: 087

ÍNDICE DO LOCAL: 2,298,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TUJICO PRETO

COMP:

BARRIO:

NÚMERO: 582

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 79,00 TESTADA - (ct) m: 3,72 PROF. EQUIV. (Pe): 21,24
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 104,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (RS): 1.322,57
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 65.943,47 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: STILLO IMÓVEIS

CONTATO: SR. WAGNER

TELEFONE: (11)-21153055

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.861,48
TESTADA Ct: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.102,92
PROFUNDIDADE Cp: 0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.255,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

419

P

531
8

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
(Av. Azevedo, nº 261)

0

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: BRADESCO BANCO S/A X LA TIVOLI CHUR.E PIZZARIA I
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:

DATA: 09/11/2017

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.348,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,07
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

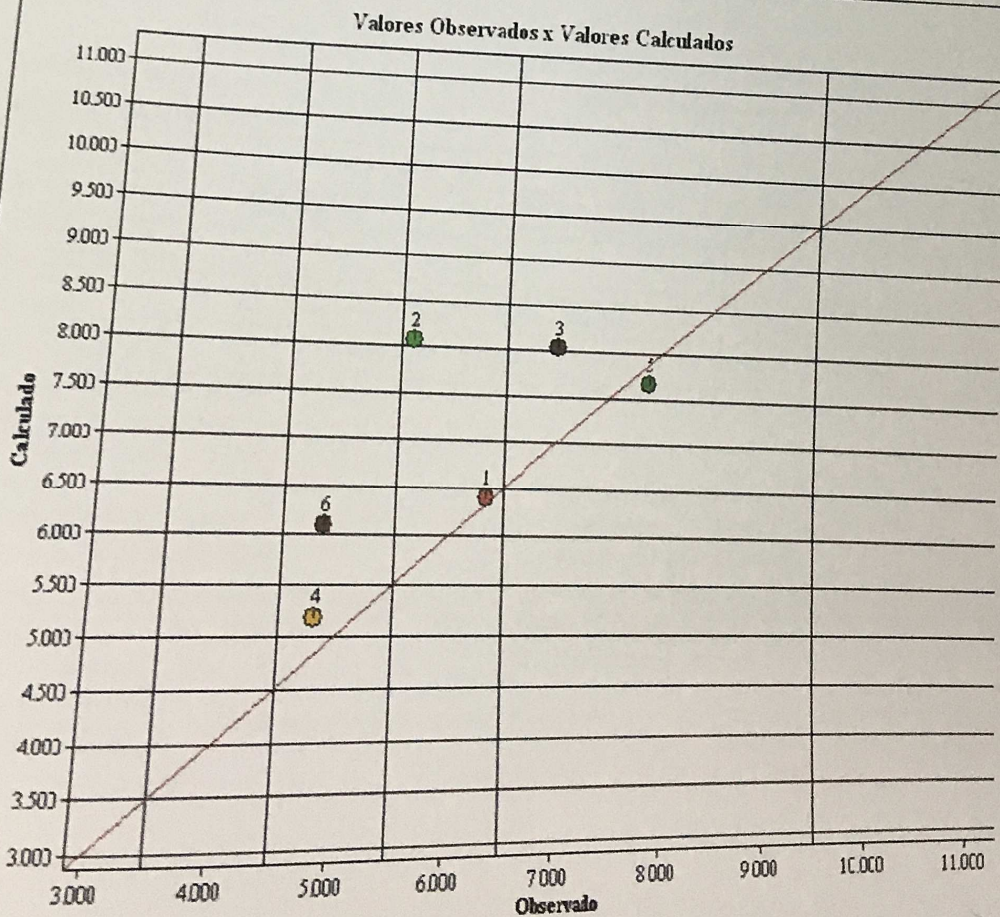
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV AZEVEDO ,431	6.347,51	6.406,58	1,0093	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA FERNANDES PINHEIRO ,503	5.623,13	8.075,74	1,4362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PADRE ESTEVÃO PERNET ,153	7.000,21	8.044,11	1,1491	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PADRE ESTEVÃO PERNET ,196	4.812,93	5.175,56	1,0753	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SERRA DO JAPI ,323	7.888,71	7.673,57	0,9727	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TIJUCO PRETO ,582	4.861,48	6.102,92	1,2554	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	6.347,51	6.406,58
2	5.623,13	8.075,74
3	7.000,21	8.044,11
4	4.812,93	5.175,56
5	7.888,71	7.673,57
6	4.861,48	6.102,92

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AV AZEVEDO 261 SÃO PAULO - SP
 Cliente: BRADESCO BANCO S/A X LA TIVOLI CHUR,E PIZZARIA I Data: 09/11/2017
 Área m²: 139,98 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 6.913,08/m²
 (seis mil e novecentos e treze reais e oito centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.088,99
 Desvio Padrão : 1.223,79
 - 30% : 4.262,30
 + 30% : 7.915,69

Coefficiente de Variação : 20,1000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.913,08
 Desvio Padrão : 1.195,09
 - 30% : 4.839,16
 + 30% : 8.987,00

Coefficiente de Variação : 17,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatadas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refatadas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. refatadas as caract dos dados refatados fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,60	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.913,08

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.782,60000

PROFUNDIDADE -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 809.448,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 6.192,95

INTERVALO MÁXIMO: 7.633,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.045,22

INTERVALO MÁXIMO: 6.519,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
(Praça Santa Therezinha, nº 191)**

0

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: BRADESCO BANCO X TIVOLI CHUR E PIZZARIA

DATA: 09/11/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.178,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	4,10
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

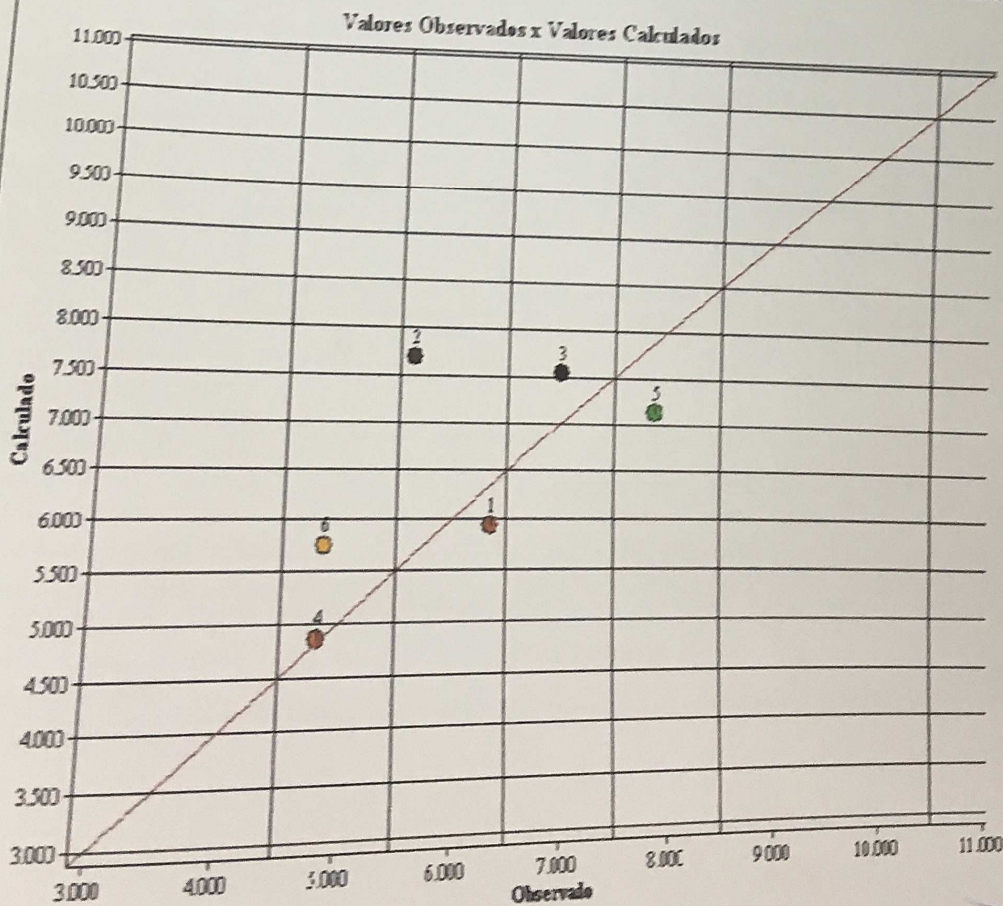
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV AZEVEDO ,431	6.347,51	5.943,26	0,9363	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA FERNANDES PINHEIRO ,503	5.623,13	7.691,83	1,3679	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PADRE ESTEVÃO PERNET ,153	7.000,21	7.537,06	1,0767	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PADRE ESTEVÃO PERNET ,196	4.812,93	4.844,04	1,0065	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SERRA DO JAPI ,323	7.888,71	7.138,42	0,9049	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TIJUCO PRETO ,582	4.861,48	5.743,28	1,1814	1,0000

537
8

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	6.347,51	5.943,26
2	5.623,13	7.691,83
3	7.000,21	7.537,06
4	4.812,93	4.844,04
5	7.868,71	7.138,42
6	4.861,48	5.743,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: PRAÇA SANTA TEREZINHA 191 SAO PAULO - SP
 Cliente: BRADESCO BANCO S/A X LA TIVOLI CHUR, E PIZZARIA Data: 09/11/2017
 Área m²: 77,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 6.482,98/m²

(seis mil e quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e oito centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.088,99
 Desvio Padrão: 1.223,79
 - 30%: 4.262,30
 + 30%: 7.915,69

Coefficiente de Variação: 20,1000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.482,98
 Desvio Padrão: 1.142,51
 - 30%: 4.538,09
 + 30%: 8.427,88

Coefficiente de Variação: 17,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		B
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Caracter do imóvel avaliado		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refatodas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refatodas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refatodas as caract dos dados refatodas	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,20 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.482,98

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.977,49000

PROFUNDIDADE -0,1500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 383.266,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.794,53

INTERVALO MÍNIMO: 4.240,11

INTERVALO MÁXIMO: 7.171,43

INTERVALO MÁXIMO: 5.714,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

P