

*202*

**ANTONIO CARLOS DOLACIO**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28<sup>a</sup> VARA CIVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROC.: 0607512-79.2000.8.26.0100

AÇÃO : Monitória

-JSP-LPJ.2 17-AER/2018 17:48 060005254

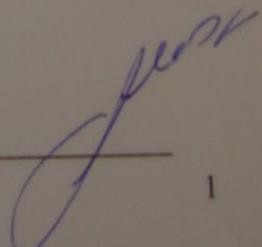
**ANTONIO CARLOS DOLACIO**, Engenheiro Civil, CREA 5.060.434.323/D, Membro Titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado no mencionado processo, após concluídas as diligências, averiguações e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar seu trabalho, consubstanciado no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Rua Demóstenes 627, cjto. 31 - Campo Belo - CEP 04614-013 - São Paulo - SP

Tel. 5533-1955 / 5092-9129 - email. dolacio@associadoscid.com.br

1



## I – PRELIMINARES

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel penhorado nos autos da ação de execução movida por S.L. CONSTRUÇÕES LTDA. contra YEH SHIANG MOW (ver Termos de Penhora e Depósito de fls. 191 e 192), qual seja:

- Imóvel situado na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, Fazenda Morumbi, São Paulo – SP, registrado perante ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob Matrícula nº 120.812, cuja descrição segue abaixo:

*"Um terreno, designado como lote 13 da quadra 44 do loteamento Jardim Morumbi, situado à Rua Vinte e Sete; no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 12,15 metros de frente – para a rua Vinte e Sete; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 12, mede 31,16 metros da frente aos fundos; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 5, mede 31,78 metros da frente aos fundos, e nos fundos, confrontando com os lotes nºs 3 e 4, mede 12,49, perfazendo a área de 392 metros quadrados. Contribuinte nº 301.004.0019-9."*

Este signatário teve a honra de ser nomeado por V. Exa, conforme R. Despacho de fls. 228 para proceder à avaliação do imóvel penhorado.

## **II – VISTORIA**

Este perito dirigiu-se ao imóvel em questão, onde procedeu a detalhada vistoria, constatando as principais características do imóvel avaliando, as quais se encontram retratadas nas fotografias apresentadas no ANEXO I – Memorial Fotográfico deste laudo. A vistoria no imóvel em questão foi autorizada e acompanhada pelos ocupantes do referido imóvel (Sr. Rafael e Sra. Patrícia Campi, que se apresentaram ao perito como pessoas autorizadas, pelo ora requerido, a residirem no imóvel), uma vez que este signatário não logrou êxito em fazer contato com o requerido (segundo seu Representante Legal, o mesmo encontra-se fora do País, e sem previsão de retorno)

### **II.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, Fazenda Morumbi, São Paulo – SP. A fotografia de satélite apresentada a seguir ilustra a localização do imóvel de estudo.



*usv*

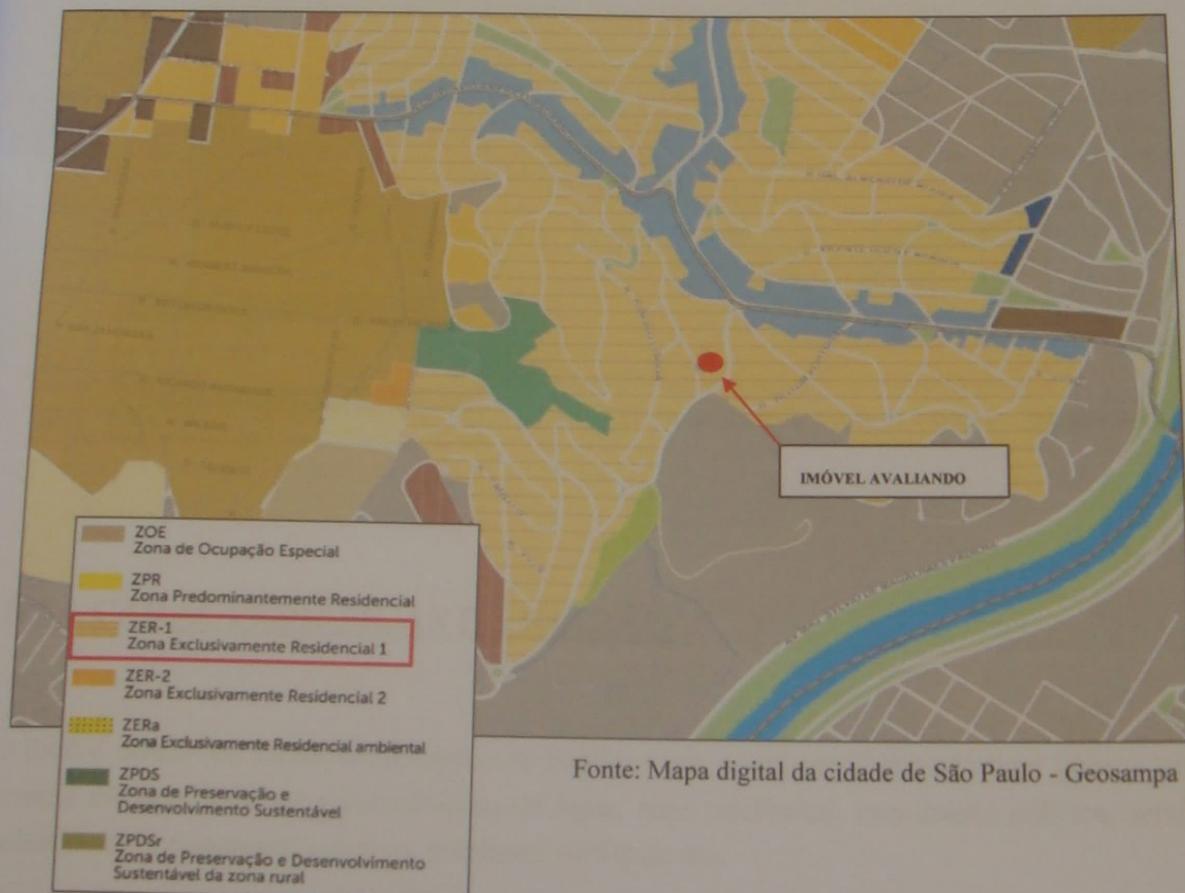
Fonte: Google Maps

295  
6)

De acordo com o Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/2016), que ordena o uso, ocupação e parcelamento do solo. Em consulta realizada, constatou-se que o imóvel avaliado encontra-se na área ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1), obedecendo, no que se refere ao uso e ocupação do solo, às restrições estabelecidas para a referida zona, que genericamente impõe, lote mínimo 250,00m<sup>2</sup>, frente mínima 10,00m, recuo mínimo o recuo frontal de 5m:

TAXA DE OCUPAÇÃO: ..... 0,50 x Área do Terreno

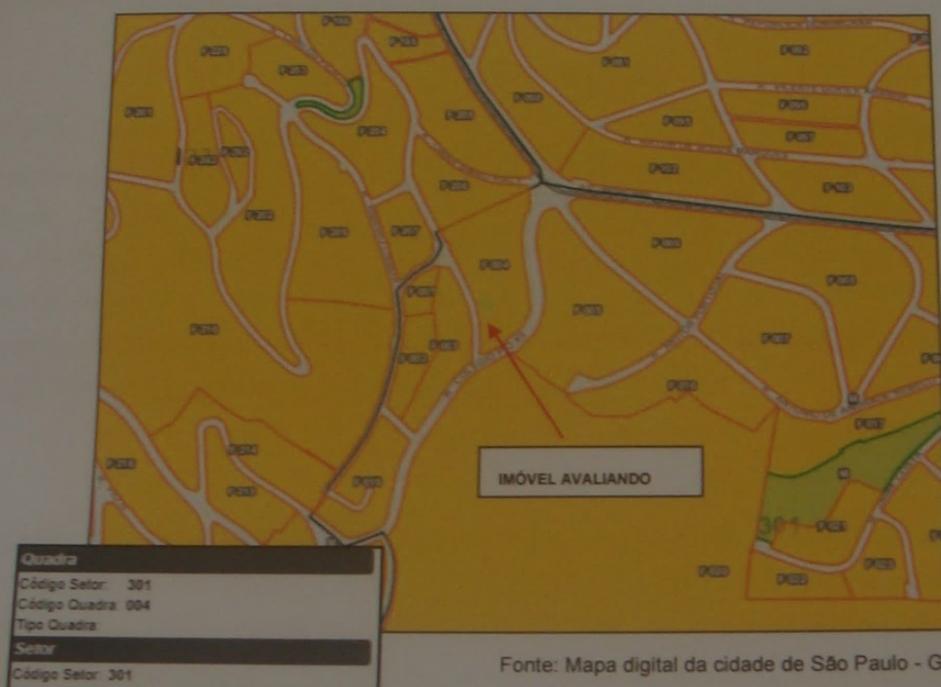
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: ... 1,0 x Área do Terreno



Fonte: Mapa digital da cidade de São Paulo - Geosampa

De acordo com o mapa fiscal da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se:

- Quadra: 004
- Setor: 301
- IF: 1310,00



Fonte: Mapa digital da cidade de São Paulo - Geosampa

## II.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local é dotado de todos melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

A região possui infra-estrutura desenvolvida, apresentando edificações residenciais, de padrão médio e alto.

297  
6

### **II.3 - IMÓVEL AVALIANDO**

O terreno que constitui o imóvel avaliado, possui topografia em acente e solo classificado aparentemente como seco e de boa consistência, de formato regular da frente aos fundos, estando este terreno situado na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, e, segundo matrícula sob nº 120.812 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conta a mencionada propriedade com uma frente de 12,15m e área total de 392,00m<sup>2</sup>.

*"IMÓVEL: Um terreno, designado como lote 13 da quadra 44 do loteamento do Jardim Morumbi, situado à Rua Vinte e Sete, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 12,15 metros de frente – para a Rua Vinte e Sete; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 12, mede 31,16 metros da frente aos fundos; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 5, mede 31,78 metros da frente aos fundos, e nos fundos, confrontando com os lotes nºs 3 e 4, mede 12,49, perfazendo a área de 392 metros quadrados. Contribuinte nº 301.004.0019-9."*

Segundo consta da referida matrícula do imóvel em questão (sob nº 120.812 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Av. 6), a propriedade avaliada possui área construída de 453,00 m<sup>2</sup>, classificada como "Casa Padrão Superior" de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda – atualização Abril de 2.017", apresentando idade da ordem de 25 anos e apresentando estado regular de conservação (g - "necessitando de reparos importantes"). A construção apresenta estrutura convencional, esquadrias em madeira/vidro, e vedação em alvenaria com revestimento em massa com pintura.

Segundo constatado na data da vistoria, o imóvel possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.

*Sala de estar:*

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| piso     | → | taco/ madeira   |
| paredes  | → | pintura látex   |
| forro    | → | laje            |
| porta    | → | madeira         |
| caixilho | → | vidro temperado |

*Sala de jantar:*

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| piso     | → | taco/ madeira   |
| paredes  | → | pintura látex   |
| forro    | → | laje            |
| porta    | → | madeira         |
| caixilho | → | vidro temperado |

*Lavabo:*

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| piso     | → | revestimento em pedra |
| paredes  | → | revestimento cerâmico |
| forro    | → | laje                  |
| porta    | → | madeira               |
| caixilho | → | vidro temperado       |

*Escritório:*

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| piso     | → | taco/ madeira   |
| paredes  | → | pintura látex   |
| forro    | → | laje            |
| porta    | → | madeira         |
| caixilho | → | vidro temperado |

*Área externa:*

- |                  |   |                       |
|------------------|---|-----------------------|
| piso             | → | revestimento em pedra |
| muros / fachadas | → | pintura látex         |
| piscina          | → | revestimento cerâmico |

*Cozinha:*

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| piso     | → | revestimento em pedra |
| paredes  | → | revestimento cerâmico |
| forro    | → | laje                  |
| porta    | → | madeira               |
| caixilho | → | vidro temperado       |

*Área de Serviço:*

- |         |   |          |
|---------|---|----------|
| piso    | → | cerâmica |
| paredes | → | cerâmica |
| forro   | → | laje     |

*Dormitório de empregada:*

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| piso     | → | revestimento cerâmico |
| paredes  | → | pintura látex         |
| forro    | → | laje                  |
| porta    | → | madeira               |
| caixilho | → | madeira/ vidro        |

*Banheiro de empregada:*

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| piso     | → | revestimento cerâmico |
| paredes  | → | revestimento cerâmico |
| forro    | → | laje                  |
| porta    | → | madeira               |
| caixilho | → | vidro temperado       |

*Suite 1:*

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

*Banheiro suíte 1:*

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

*Suite principal:*

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

*Closet:*

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

*Banheiro suíte principal:*

- |          |   |                                  |
|----------|---|----------------------------------|
| piso     | → | revestimento em pedra            |
| paredes  | → | revestimento cerâmico            |
| forro    | → | laje                             |
| porta    | → | madeira                          |
| caixilho | → | vidro temperado e madeira/ vidro |

*Suíte 2:*

- |          |   |                |
|----------|---|----------------|
| piso     | → | contrapiso     |
| paredes  | → | pintura látex  |
| forro    | → | laje           |
| porta    | → | madeira        |
| caixilho | → | madeira/ vidro |

*Banheiro suíte 2:*

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| piso     | → | revestimento em pedra |
| paredes  | → | revestimento cerâmico |
| forro    | → | laje                  |
| porta    | → | madeira               |
| caixilho | → | vidro temperado       |

*Suíte 3:*

- |          |   |                |
|----------|---|----------------|
| piso     | → | contrapiso     |
| paredes  | → | pintura látex  |
| forro    | → | laje           |
| porta    | → | madeira        |
| caixilho | → | madeira/ vidro |

*Banheiro suíte 3:*

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| piso     | → revestimento em pedra |
| paredes  | → revestimento cerâmico |
| forro    | → laje                  |
| porta    | → madeira               |
| caixilho | → vidro temperado       |

*Garagem / Guarita:*

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| piso     | → revestimento em pedra |
| paredes  | → pintura látex         |
| forro    | → laje                  |
| porta    | → madeira               |
| caixilho | → vidro temperado       |

### **III – AVALIAÇÃO**

#### **III.1 – METODOLOGIA**

Para a avaliação do referido imóvel utilizou-se o “Método Evolutivo”, no qual “o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização” (item 9.3 da Norma do IBAPE - 2011).

Para a obtenção do valor unitário médio na região onde se encontra a propriedade avaliada, utilizou-se o Método Comparativo de Valores de Mercado, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado (ver ANEXO II – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos) na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, considerando-se elementos com as mesmas características físicas, e obtendo-se, assim, o valor unitário básico (valor do metro quadrado construído – apartamento) praticado na região.

A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas.

As benfeitorias foram avaliadas com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP - ATUALIZAÇÃO 2.017” (Custo Unitário de Construção CUB – Sinduscon = R\$ 1.338,24/m<sup>2</sup> para R8N).

### **III.2 – VALOR DO TERRENO**

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos elementos, o valor básico unitário de terreno para a região e situação paradigma é de R\$ 1.392,70/m<sup>2</sup> / 10MF/25-40MP, atingindo, o unitário do terreno avaliando, o valor de R\$ 1.448,41/m<sup>2</sup>, chegando a avaliação do terreno em questão à quantia de R\$ 567.775,94 (quinhentos e sessenta e sete mil setecentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos.

Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_f$$

onde,

$V_t$  = valor total do terreno

$V_u$  = valor unitário básico: 1.392,70/m<sup>2</sup>

$A_t$  = área do terreno: 392,00m<sup>2</sup>

$C_f$  = coeficiente de frente :  $(12,15/10)^{0,20} = 1,04$

$C_p$  = coeficiente de profundidade:  $(32,26/32,26)^{0,50} = 1,00$

Ou seja:

$$V_t = R\$ 1.392,70/m^2 \times 392,00m^2 \times 1,04 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 567.775,94$$

---

$$V_t = R\$ 567.775,94$$

(quinhentos e sessenta e sete mil setecentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)

---

Válido para Março de 2.018

### III.3 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme a avaliação feita com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” (Custo Unitário de Construção CUB – Sinduscon = R\$ 1.338,24/m<sup>2</sup> para R8N) e após a devida depreciação pelo método do valor decrescente (idade = 25 anos; coeficiente de obsolescência = 0,487) o valor da construção é de R\$ 784.132,11 (setecentos e oitenta e quatro mil cento e trinta e dois reais e onze centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos.

Para a avaliação da construção aplica-se a equação:

$$Vb = Ab \times q \times R8N \times Fob$$

onde,

Vb = valor da construção

Ab = área da construção: 453,00 m<sup>2</sup>

q = padrão construtivo – casa padrão superior: 2,656

R8N = custo unitário básico: 1.338,24/m<sup>2</sup>

Fob = fator obsolescência: 0,487 (idade = 25 anos)

ou seja:

$$Vb = R\$ 1.338,24/m^2 \times 453,00 \text{ m}^2 \times 2,656 \times 0,487$$

$$Vb = R\$ 784.132,11$$

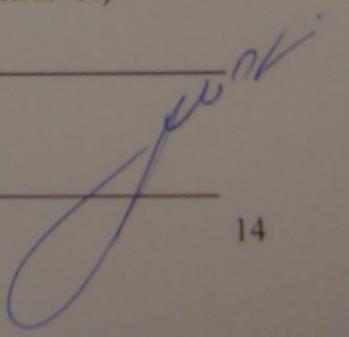
---

$$Vb = R\$ 784.132,11$$

(setecentos e oitenta e quatro mil cento e trinta e dois reais e onze centavos)

---

Válido para Março de 2.018



### III.4 – VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é igual a soma das parcelas referentes ao terreno e à construção.

Portanto,

$$VI = Vb + Vt$$

Onde,

VI = valor do imóvel

Vb = valor da construção = R\$ 784.132,11

Vt = valor de terreno = R\$ 567.775,94

Ou seja:

$$VI = R\$ 784.132,11 + R\$ 567.775,94$$

$$VI = R\$ 1.351.908,05$$

---

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.351.908,05**

(hum milhão trezentos e cinquenta e um mil novecentos e oito reais e cinco centavos)

---

Válido para Março de 2.018

#### IV - CONCLUSÃO

Após efetuadas todas as análises, e com base nos fatos apresentados no corpo deste Laudo, atribui-se aos imóveis em questão os valores de:

---

**VALOR DO IMÓVEL: RUA TRINTA E UM DE MARÇO, Nº 88**

**R\$ 1.351.908,05**

(hum milhão trezentos e cinquenta e um mil novecentos e oito reais e cinco centavos)

---

**Válido para Março de 2.018**

Válido para as condições pressupostas neste trabalho, valor este obtido por pesquisa de mercado local, através de elementos semelhantes ou comparáveis, com aplicação de critérios preconizados em normas vigentes de avaliação.

É importante ressaltar que de acordo com a nova Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (ABNT – NBR 14653-2 – item 9.2.3 – Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores), a presente avaliação de imóvel enquadra-se no grau II de fundamentação (tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores) e no grau III de precisão adotada (tabela 6 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores).

30  
6

## V - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 17 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Acompanham o presente Laudo os seguintes anexos:

- **ANEXO I** — Memorial Fotográfico
- **ANEXO II** — Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos

São Paulo, 10 de Março de 2018.

*su o z -*  
**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
ENG°. CIVIL - CREA 5.060.434.323  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE  
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

309  
6)

## **ANEXO I**

### ***MEMORIAL FOTOGRÁFICO***

310  
6)

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTO Nº 1 - Vista do imóvel localizado à Rua Trinta e um de março, nº 88.

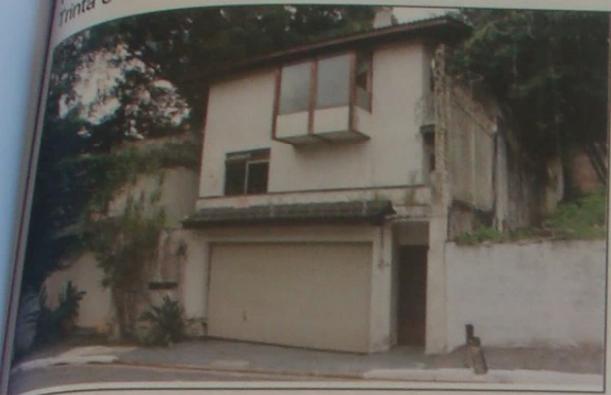


FOTO Nº 3 - Vista do acesso lateral.



FOTO Nº 5 - Vista do depósito (pavimento inferior).



FOTO Nº 2 - Vista da garagem.



FOTO Nº 4 - Vista da fachada.



FOTO Nº 6 - Vista banheiro (pavimento inferior).



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

311  
6)

FOTO N° 7 - Vista do acesso lateral.



FOTO N° 9 - Vista da sala de jantar.



FOTO N° 11 - Vista do escritório.



FOTO N° 8 - Vista do depósito (pavimento inferior).



FOTO N° 10 - Vista do banheiro.



FOTO N° 12 - Vista da sala de estar.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

312  
6

FOTO Nº 13 - Vista da sala de estar.



FOTO Nº 15 - Vista da área externa.



FOTO Nº 17 - Vista da área externa.



FOTO Nº 14 - Vista da área externa.



FOTO Nº 16 - Vista da piscina.



FOTO Nº 18 - Vista do acesso lateral.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

313  
6

FOTO Nº 19 - Vista da sala de estar.



FOTO Nº 21 - Vista da área de serviço.



FOTO Nº 23 - Vista do banheiro de empregada.



FOTO Nº 20 - Vista da cozinha.

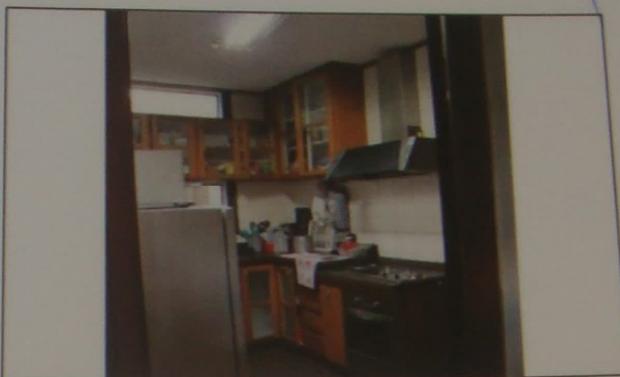


FOTO Nº 22 - Vista do dormitório de empregada.



FOTO Nº 24 - Vista da suíte 1.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

314  
6

FOTO Nº 25 - Vista do banheiro (suite1).



FOTO Nº 27 - Vista do closet.



FOTO Nº 29 - Vista da suíte 2.

FOTO Nº 26 - Vista da suite principal.



FOTO Nº 28 - Vista do banheiro (suite principal).



FOTO Nº 30 - Vista da suíte 2.



**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3/5  
6/7

FOTO Nº 31 - Vista da suíte 2.



FOTO Nº 33 - Vista da suíte 3.



FOTO Nº 35 - Vista da garagem e guarita.

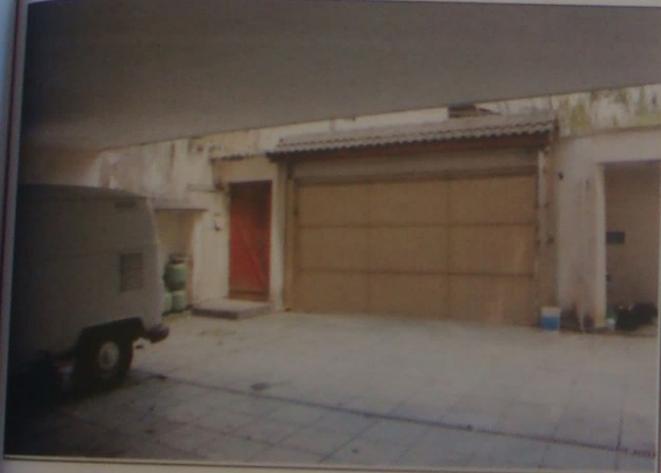
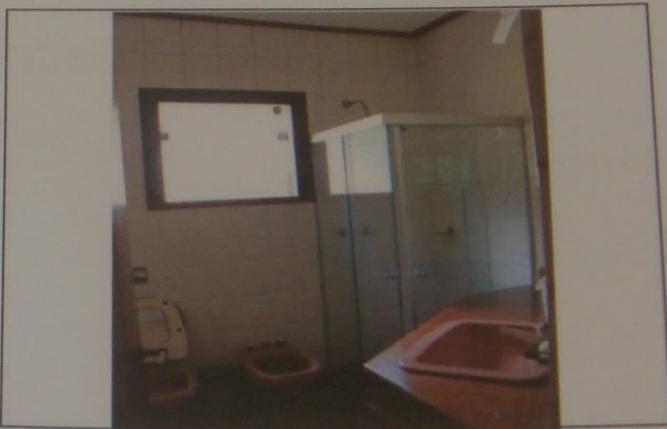


FOTO Nº 32 - Vista do banheiro (suite2).



FOTO Nº 34 - Vista do banheiro (suite 3).



*310*

*6/*

---

**ANTONIO CARLOS DOLACIO**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## **ANEXO II**

### *PESQUISA DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULOS*

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

317  
6

Fórmula para cálculo do valor básico unitário homogeneizado:

$$v = ((V \times F_f) - V_b) / A \times C_f \times C_p \times (I_f/I_F) \times (1/F_t) \times (1/F_c) \times (1/F_e)$$

Simbologia conforme norma do IBAPE

$p$  = expoente do modelo de profundidade e pode assumir tais valores:

para  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$  :  $p = 0,0$

limitado por:

para  $P_e < P_{mi}$  :  $p = "p"$  (zona do IBAPE)

para  $P_e > P_{ma}$  :  $p = "-p"$  (zona do IBAPE)

$n_2$  = expoente do modelo de frente e adota-se :

para  $F_r < F_e$  :  $f = "f"$  (zona do IBAPE)

$0,5 \leq F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$

CUB Sinduscon

R\$-N

R\$ 1.338,24 /m<sup>2</sup>

Dados relativos à situação paradigmática

Índice fiscal de referência	I <sub>Fr</sub>	1310,00
Fator de topografia da situação paradigmática	F <sub>t</sub>	0,95
Fator de consistência do terreno na situação paradigmática	F <sub>c</sub>	1,00
Fator esquina	C <sub>ec</sub>	1,00

Zona da Norma do IBAPE-SP	2ª Zona	Residencial Horizontal Médio
Frente de Referência	F <sub>r</sub>	10,00 m
Prof. Mínima	P <sub>mi</sub>	25,00 m
Prof. Máx	P <sub>ma</sub>	40,00 m
Expoente do Fator Frente	"f"	0,20
Expoente do Fator Profundidade	"p"	0,50
Múltiplas frentes ou esquina	C <sub>e</sub>	1,00
Área	C <sub>a</sub>	1,00
Área de referência do Lote		392,00 m <sup>2</sup>
Intervalo característico de áreas		200 - 500 m <sup>2</sup>

Elemento comparativo I

318

Localização:

Rua Trinta e Um de Março, nº 416  
Setor: 123 Quadra: 205

São Paulo  
Índice fiscal  
SP  
1316,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Re/max union tel: 2898-2000 Contato: Sra. Fátima Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V1 = R\$ 2.490.000,00

Benefícios:

Área benfeiti.	Ab =	473,00 m <sup>2</sup>	Casa Padrão Superior	I.2.6	2,66
Idade	I =	20 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	70,00 anos	% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	28,57 %
Hoss Reidecke	K =	0,796	CUB	R8-N =	R\$ 1.338,24 /m <sup>2</sup>
Estado de Conservação	c		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	2,52%
Regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,837
			Valor das benfeitorias	Vb =	1.406.511,21

Valor unitário do terreno sem fatores:

v1 = R\$ 1.668,98 /m<sup>2</sup>

Dados do terreno:

Área	At =	500,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	15,00 m
Frente proj.	Fp =	15,00 m	Prof. Limite	Pl =	40,00	Prof. cálculo	P =	33,33 m
Prof. eq.	Pe =	33,33 m	Exp. de prof.	p =	-	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,95						

Análise de Fatores 1

			Variação em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	F <sub>l</sub> =	0,995	R\$ (7,61)	R\$ 1.661,37
Coef. frente	C <sub>f</sub> =	0,922	R\$ (130,00)	R\$ 1.538,98
Coef. prof.	C <sub>p</sub> =	1,000	R\$ -	R\$ 1.668,98
Fator esquina	C <sub>e</sub> =	1,000	R\$ -	R\$ 1.668,98
Fator de top.	F <sub>t</sub> =	1,000	R\$ -	R\$ 1.668,98
Fator consist.	F <sub>c</sub> =	1,000	R\$ -	R\$ 1.668,98

Valor estimado pelo modelo

v1 = R\$ 2.401.870,14 /m<sup>2</sup>



Elemento comparativo 2

319

Localização:

Rua Josefina Alvares de Azevedo, nº 146  
 Setor: 122 Quadra: 157

São Paulo  
 Índice fiscal SP  
 1278,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Carmargo Cunha tel: 4253-3457 Contato: Sr. Jorge Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta	Ff =	0,90	Valor total à vista	V 2 =	R\$ 1.200.000,00
--------------	------	------	---------------------	-------	------------------

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	400,00 m <sup>2</sup>	Casa Padrão Superior	1,2,6	2,66
Idade	I =	30 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	70,00 anos	% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	42,86 %
Hoss Reidecke	K =	0,638	CUB	R8-N =	R\$ 1.338,24 /m <sup>2</sup>
Estado de Conservação	d		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	8,09%
Entre regular e necessitando reparos simples			Fator de obsolescência	Fob =	0,710
			Valor das benfeitorias	Vb =	1.009.716,01

Valor unitário do terreno sem fatores:

v2 = R\$ 159,74 /m<sup>2</sup>

Dados do terreno:

Área	At =	440,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	20,00 m
Frente proj.	Fp =	45,00 m	Prof. Limite	Pl =	25,00	Prof. cálculo	P =	12,50 m
Prof. eq.	Pe =	9,78 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	1,00						

Análise de Fatores 1

			Variação em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	Fl =	1,025	R\$ 4,00	R\$ 163,74
Coef. frente	Cf =	0,871	R\$ (20,68)	R\$ 139,06
Coef. prof.	Cp =	1,414	R\$ 66,16	R\$ 225,90
Fator esquina	Cec =	1,000	R\$ -	R\$ 159,74
Fator de top.	Ft =	0,950	R\$ (7,99)	R\$ 151,75
Fator consist.	Fc =	1,000	R\$ -	R\$ 159,74

Valor estimado pelo modelo

v2 = R\$ 1.651.868,20 /m<sup>2</sup>



Elemento comparativo 3

320

6

Localização:  
Rua Ribeiro Lisboa, nº 135  
Setor: 123

Quadra: 210

São Paulo  
Índice fiscal  
SP  
1233,00

Fonte de informação:  
Imobiliária: Coelho da Fonseca tel: 4680-3619 Contato: Sra. Miriam Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta FF = 0,90 Valor total à vista V 3 = R\$2.100.000,00

Benefícios:

Área benfe. Ab = 300,00 m<sup>2</sup>  
Idade I = 30 anos  
Vida Referencial I<sub>R</sub> = 70,00 anos  
Hoss Reidecke K = 0,638  
Estado de Conservação d  
Entre regular e necessitando reparos simples

Casa Padrão Superior 1,2.6 2,66  
Valor Residual R = 20%  
% Vida Referenc. % I<sub>R</sub> = 42,86 %  
CUB R8-N = R\$1.338,24 /m<sup>2</sup>  
Depreciação pelo estado de Conserv. Dep = 8,09%  
Fator de obsolescência Fob = 0,710  
Valor das benfeitorias Vb = 757.287,01

Vt3 = RS 1.258,57 /m<sup>2</sup>

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área At = 900,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente f = 0,20	Frente cálculo	F = 15,00 m
Frente proj. Fp = 15,00 m	Prof. Limite Pl = 40,00	Prof. cálculo	P = 60,00 m
Prof. eq. Pe = 60,00 m	Exp. de prof. p = 0,50	Esquina	não 1,000
Topografia Ft = 1,00			

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,062	Variacão em reais RS 78,60	Valor Homogeneizado RS 1.337,17
Coef. frete Cf = 0,922	RS (98,03)	RS 1.160,54
Coef. prof. Cp = 1,122	RS 153,97	RS 1.412,54
Fator esquina Cec = 1,000	RS -	RS 1.258,57
Fator de top. Ft = 0,950	RS (62,93)	RS 1.195,64
Fator consist. Fc = 1,000	RS -	RS 1.258,57

v3 = RS 2.174.867,35 /m<sup>2</sup>

Valor estimado pelo modelo



Elemento comparativo 4

Localização:  
rua Ribeiro Lisboa nº 249  
Setor: 123

Quadra: 209

São Paulo  
Índice fiscal

SP  
1280,00

321

6

Fonte de informação:  
Imobiliária: Lopes Prime

tel: 3894-1000

Contato: Sra. Rosane

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V 4 = R\$ 4.400.000,00

Beneficiarias:

Área benfeiti.	Ab =	880,00 m <sup>2</sup>	Casa Padrão Superior	1.2,6s	3,01
Idade	I =	20 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	70,00 anos	% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	28,57 %
Hoss Reidecke	K =	0,796	CUB	R8-N =	R\$ 1.338,24 /m <sup>2</sup>
Estado de Conservação	c		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	2,52%
Regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,837
			Valor das benfeitorias	Vb =	2.963.565,22

Vt4 = R\$ 1.107,15 /m<sup>2</sup>

Valor unitário do terreno sem fatores:

Dados do terreno:

Área	At =	900,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f = 0,20	Frente cálculo	F = 15,00 m
Frente proj.	Fp =	15,00 m	Prof. Limite	P1 = 40,00	Prof. cálculo	P = 60,00 m
Prof. eq.	Pe =	60,00 m	Exp. de prof.	p = 0,50	Esquina	não
Topografia	Ft =	1,00				1.000

Análise de Fatores 1

		Variação em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	F1 = 1,023	R\$ 25,95	R\$ 1.133,10
Coef. frente	Cf = 0,922	R\$ (86,24)	R\$ 1.020,91
Coef. prof.	Cp = 1,122	R\$ 135,44	R\$ 1.242,59
Fator esquina	Cec = 1,000	R\$ -	R\$ 1.107,15
Fator de top.	Ft = 0,950	R\$ (55,36)	R\$ 1.051,79
Fator consist.	Fc = 1,000	R\$ -	R\$ 1.107,15

v4 = R\$ 4.626.287,59 /m<sup>2</sup>

Valor estimado pelo modelo



Elemento comparativo 5

322

Localização:

Rua Trinta e Um de Março, nº 364  
Setor: 123

Quadra: 205

São Paulo  
Índice fiscal

SP  
1316,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Loper Prime

tel: 3894-1000

Contato: Sra. Rosane

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V5 = R\$ 2.700.000,00

Benefícios:

Área benefício.	Ab =	400,00 m <sup>2</sup>	Casa Padrão Superior	I.2.6s	3,01
Idade	I =	20 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	70,00 anos	% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	28,57 %
Hoss Reidecke	K =	0,796	CUB	R8-N =	R\$ 1.338,24 /m <sup>2</sup>
Estado de Conservação	c		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	2,52%
Regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,837
			Valor das benfeitorias	Vb =	1.347.075,10

Valor unitário do terreno sem fatores:

Vt5 = R\$ 1.835,47 /m<sup>2</sup>

Dados do terreno:

Área	At =	590,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	15,00 m
Frente proj.	Fp =	15,00 m	Prof. Limite	P1 =	40,00	Prof. cálculo	P =	39,33 m
Prof. eq.	Pe =	39,33 m	Exp. de prof.	p =	-	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	1,00						

Análise de Fatores 1

			<u>Variação em reais</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fator localização	Fl =	0,995	R\$ (8,37)	R\$ 1.827,10
Coef. frente	Cf =	0,922	R\$ (142,97)	R\$ 1.692,50
Coef. prof.	Cp =	1,000	R\$ -	R\$ 1.835,47
Fator esquina	Cec =	1,000	R\$ -	R\$ 1.835,47
Fator de top.	Ft =	0,950	R\$ (91,77)	R\$ 1.743,69
Fator consist.	Fc =	1,000	R\$ -	R\$ 1.835,47

Valor estimado pelo modelo

v5 = R\$ 2.486.864,41 /m<sup>2</sup>



323

Elemento comparativo 6Localização:

Rua Arthur de Souza Marques, nº 850

Setor:

300

Quadra: 104

São Paulo

SP

Índice fiscal

1434,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Coelho da Fonseca

tel: 4680-3619

Contato: Sra. Miriam

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta FF = 0,90

Valor total à vista

V6 = -

R\$1.950.000,00

Benefícios:

Área benef.	Ab =	343,00 m <sup>2</sup>
Idade	I =	20 anos
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	70,00 anos
Hoss Reidecke	K =	0,796
Estado de Conservação	c	
Regular		

Casa Padrão Superior	1,2,6	2,66
Valor Residual	R =	20%
% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	28,57 %
CUB	R8-N =	R\$1.338,24 /m <sup>2</sup>
Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	2,52%
Fator de obsolescência	Fob =	0,837
Valor das benfeitorias	Vb =	1.019.943,65

Valor unitário do terreno sem fatores:V16 = - R\$ 1.336,47 /m<sup>2</sup>Dados do terreno:

Área	At =	550,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	15,00 m
Frente proj.	Fp =	15,00 m	Prof. Limite	P1 =	40,00	Prof. cálculo	P =	36,67 m
Prof. eq.	Pc =	36,67 m	Exp. de prof.	p =	-	Esquina	não	1,000
Topografia	Fl =	1,00						

Análise de Fatores I

Fator localização	Fl =	0,914
Coef. frente	Cf =	0,922
Coef. prof.	Cp =	1,000
Fator esquina	Cec =	1,000
Fator de top.	Fl =	0,950
Fator consist.	Fc =	1,000

Variação em reais

R\$ (115,57)	R\$ 1.220,90
R\$ (104,10)	R\$ 1.232,37
R\$ -	R\$ 1.336,47
R\$ -	R\$ 1.336,47
R\$ (66,82)	R\$ 1.269,64
R\$ -	R\$ 1.336,47

Valor HomogeneizadoValor estimado pelo modeloV6 = - R\$2.056.258,62 /m<sup>2</sup>

Elemento comparativo 7

324

Localização:

Rua Trinta e um de março, ao lado do nº 373  
Setor: 123 Quadra: 204

São Paulo  
Índice fiscal  
SP  
1251,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Bossa Nova tel: 3061-0000 Contato: Sra. Ana Helena Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V7 = R\$1.200.000,00

Beneficiárias:

Área beneficiárias.	Ab =	- m <sup>2</sup>	Casa Padrão Superior	1,2,6	2,66
Idade	I =	20 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I <sub>R</sub> =	- anos	% Vida Referenc.	% I <sub>R</sub> =	#DIV/0! %
Hoss Reidecke	K =	0,000	CUB	R8-N =	R\$1.338,24 /m <sup>2</sup>
Estado de Conservação	d		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	8,09%
Entre regular e necessitando reparos simples			Fator de obsolescência	Fob =	0,200
			Valor das beneficiárias	Vb =	-

Valor unitário do terreno sem fatores:

V7 = RS 1.402,60 /m<sup>2</sup>

Dados do terreno:

Área	At =	770,00 m <sup>2</sup>	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	15,00 m
Frente proj.	Fp =	15,00 m	Prof. Limite	Pl =	40,00	Prof. cálculo	P =	51,33 m
Prof. eq.	Pe =	51,33 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,95						

Análise de Fatores 1

			Variacão em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	Fl =	1,047	RS 66,15	RS 1.468,75
Coef. frente	Cf =	0,922	RS (109,25)	RS 1.293,35
Coef. prof.	Cp =	1,091	RS 128,16	RS 1.530,76
Fator esquina	Cec =	1,000	RS -	RS 1.402,60
Fator de top.	Fl =	1,000	RS -	RS 1.402,60
Fator consist.	Fc =	1,000	RS -	RS 1.402,60

Valor estimado pelo modelo

V7 = RS 1.175.680,09 /m<sup>2</sup>



325

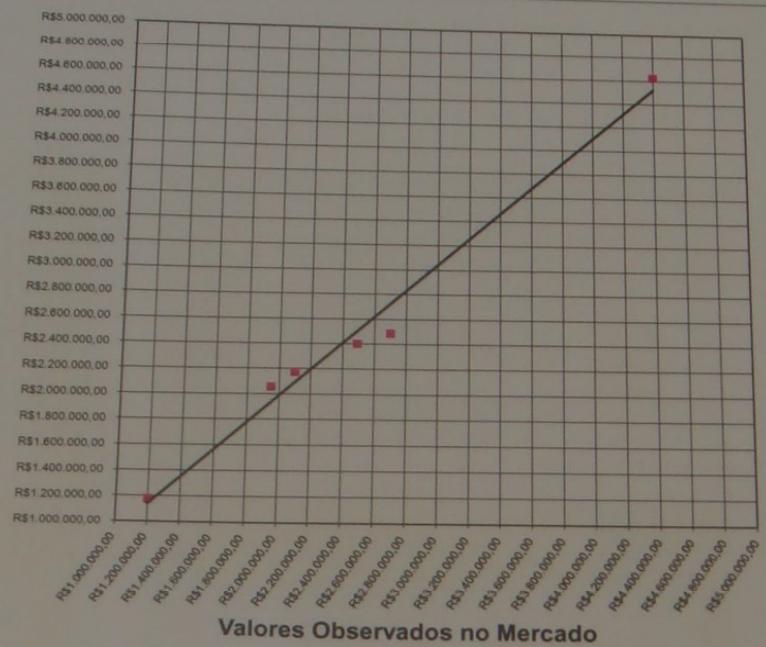
**Preços Observados**

V 1 = R\$ 2.490.000,00  
 V 2 =  
 V 3 = R\$ 2.100.000,00  
 V 4 = R\$ 4.400.000,00  
 V 5 = R\$ 2.700.000,00  
 V 6 = R\$ 1.950.000,00  
 V 7 = R\$ 1.200.000,00

**Preços do Modelo**

v1 = R\$ 2.401.870,14  
 v2 =  
 v3 = R\$ 2.174.867,35  
 v4 = R\$ 4.626.287,59  
 v5 = R\$ 2.486.864,41  
 v6 = R\$ 2.056.258,62  
 v7 = R\$ 1.175.680,09

**Valores Calculados  
pelo Modelo**



326

6

Elementos	vt1	vt2	vt3	vt4	vt5	vt6	vt7	Média	Desvio	Vari	0,7	1,3
Sem Fator	3.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	568,55	46,98%	876,90	1.628,52
Fator localização	1.661,37	163,74	1.337,17	1.133,10	1.027,10	1.220,90	1.468,75	1.256,07	540,32	42,92%	801,21	1.636,54
Cost. frente	1.538,98	139,08	1.165,54	1.020,91	1.092,50	1.232,37	1.293,35	1.153,96	501,93	43,50%	807,77	1.500,14
Cost. prof.	1.668,98	225,90	1.412,54	1.242,59	1.035,47	1.336,47	1.530,76	1.321,81	523,41	39,60%	925,27	1.718,36
Fator esquerda	1.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	541,32	43,21%	876,90	1.628,52
Fator de topo.	1.668,98	151,75	1.195,64	1.051,79	1.743,69	1.269,64	1.402,60	1.212,01	529,35	43,67%	848,41	1.575,62
Fator const.	1.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	541,32	43,21%	876,90	1.628,52
Fator frente / profundidade	1.538,98	205,22	1.314,51	1.156,36	1.692,50	1.232,37	1.421,51	1.222,06	484,50	39,61%	856,14	1.589,98
Fatores frente / profundidade / topografia	1.538,98	197,24	1.251,58	1.101,00	1.600,72	1.165,54	1.421,51	1.187,37	472,86	39,99%	827,66	1.537,08
Todos os fatores	1.531,37	201,24	1.330,17	1.126,95	1.592,36	1.049,98	1.487,66	1.186,53	480,95	40,47%	831,97	1.545,09

Elementos	vt1	vt2	vt3	vt4	vt5	vt6	vt7	Média	Desvio	Vari	0,7	1,3
Sem Fator	1.668,98	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	1.252,71	270,00	18,62%	1.004,41	1.865,33
Fator localização	1.661,37	1.337,17	1.133,10	1.027,10	1.220,90	1.468,75	1.441,40	1.256,49	265,49	18,42%	1.008,98	1.873,62
Cost. frente	1.538,98	1.020,91	1.692,50	1.232,37	1.293,35	1.323,11	1.289,97	1.182,67	926,17	17,720,04		
Cost. prof.	1.668,98	1.412,54	1.242,59	1.035,47	1.336,47	1.530,76	1.504,47	1.220,26	14,64%	1.053,13	1.955,81	
Fator esquerda	1.668,98	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	1.270,00	18,82%	1.004,41	1.865,33	
Fator de topo.	1.668,98	1.051,79	1.743,69	1.269,64	1.402,60	1.388,72	1.271,93	19,58%	972,11	1.805,34		
Fator const.	1.668,98	1.258,57	1.107,15	1.035,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	1.270,00	18,82%	1.004,41	1.865,33	
Fator frente / profundidade	1.538,98	1.314,51	1.156,36	1.692,50	1.232,37	1.421,51	1.392,70	199,89	14,35%	974,89	1.810,51	
Fatores frente / profundidade / localização	1.531,37	1.393,10	1.182,30	1.684,13	1.116,80	1.487,66	1.399,23	216,31	15,44%	979,46	1.819,00	
Todos os fatores	1.531,37	1.330,17	1.126,95	1.592,36	1.049,98	1.487,66	1.353,08	223,91	16,55%	947,16	1.759,00	

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

$$Vt = Ater \times qu \times (Pm/Pf)^{0,5} \times Cec$$

$$Ater = 392 \quad m^2$$

1.580,17

$$\begin{aligned} Frente &= 12,15 \quad m \\ Prof eq &= 32,26 \quad m \end{aligned}$$

$$Vt = R\$ \quad 567.775,94 \quad R\$ \quad 1.448,41$$

AVALIAÇÃO BENEFITÓRIA:

CUB  
Área benfe.  
Valor Residual  
% Vida Referenc.  
Hobs Residencia

$$\begin{aligned} R\$N &= R\$1.338,24 \quad m^2 \\ Ab &= 453,00 \quad m^2 \\ R &= 20\% \\ \% I_R &= 35,71 \\ K &= 0,359 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Vt = Vt + Vb \\ Vt = R\$ \quad 1.351.908,05 \end{aligned}$$

Padrão das benfeitorias  
Idade  
Vida Referencial  
Depreciação pelo estado de Conserv.  
Fator de obsolescência  
Valor das benfeitorias

Casa Padrão Superior  
1,26  
I = 2,656  
I\_R = 70  
Dep = 52,60%  
Fob = 0,487  
Vb = R\\$784.132,11

Necessitando de reparos importantes

327

16