

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
VI PENHA DE FRANÇA DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO : Nº. 10005012-72.2014.8.26.0006/01**  
**CARTÓRIO : 4º OFÍCIO.**  
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL.**  
**REQUERENTE : ELZA DE OLIVEIRA NOVAES E OUTROS.**  
**REQUERIDO : DEJANIRA DE OLIVEIRA COZZETE E OUTROS.**

**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 DO IMÓVEL**

**Localização:** Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 199 e 201, Bairro da Penha na Vila Jaú, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Fevereiro de 2.016.

**Valor de mercado para venda:**

**Vi = R\$ 517.000,00**  
**(quinhentos e dezessete mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL**.

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

O imóvel localiza-se à Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 199 e 201, Bairro da Penha na Vila Jaú 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 060, Quadra 112, e Índice Fiscal 460,00.

### 3.3. Planta Localização





3.3.1 Imagem Google



### 3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona PE – ZM1 - 08, Zona Mista de Baixa Densidade.

### 3.5. Ilustração fotográfica externa



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Dr. João Augusto de Assunção, que lhe dá acesso.**

### **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**

O terreno, conforme Compromisso de Venda e Compra (fls. 12) possui a seguinte descrição:

“UM TERRENO medindo 7m de frente, 9m de fundos, 35,40m no lado direito e 39,75m pelo lado esquerdo, área total de 300,56m<sup>2</sup>, confrontando-se pelo lado direito com o lote nº 04, no lado esquerdo com o lote nº 02 e nos fundos com a Viela Sanitária”.

### **3.9. Área do terreno**

A área do terreno de 300,56m<sup>2</sup> foi obtida através de consulta ao Compromisso de Venda e Compra (fls.12).

### **3.10. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Dr. João Augusto de Assunção.



### 3.11. Benfeitorias 01

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Estuque.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Alumínio.
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Sala, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, cozinha e despensa.
Idade estimada:	35 (trinta e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	61,82m <sup>2</sup>

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



### 3.11.1 Benfeitorias 02

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simple (-)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Alumínio.
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Sala, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros e cozinha.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	76,38m <sup>2</sup>

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

### 3.11.2 Benfeitorias 03

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simple
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Ferro.
Janelas:	Ferro.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Sala, 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, cozinha e área de serviço.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	130,28m <sup>2</sup>

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

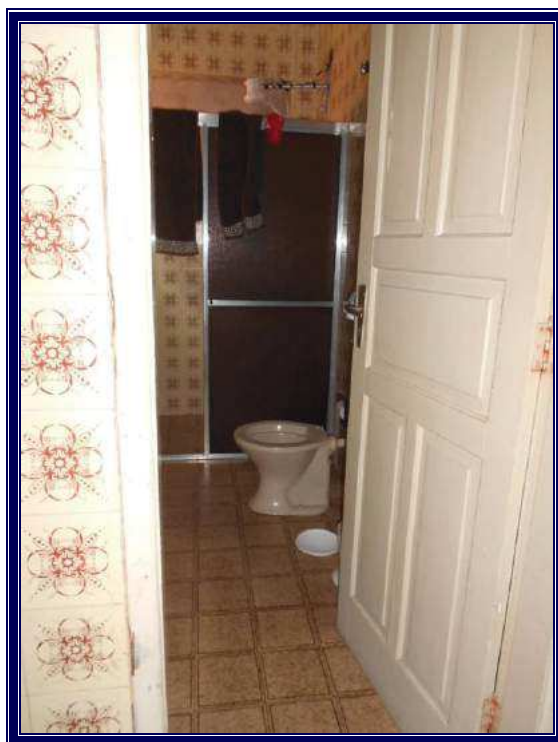
**3.12. Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 01.**



**Vista da benfeitoria 01 e sala.**



**Quarto e cozinha.**



**Banheiro.**



**Despensa.**



**3.12.1 Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 02.**



**Vista da benfeitoria 02 e sala.**



**Quarto I e banheiro I.**





**Quarto II e banheiro II.**



**Cozinha.**

**3.12.2 Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 03.**



**Vista da benfeitoria 03 e sala.**



**Quarto e Cozinha.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 4.1 – VALOR DO TERRENO

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

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

e

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

Onde:

$$At = 300,56 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.065,74 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 990,16 \text{ m}^2$$

$$Fp = 7,00 \text{ m}$$

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

$$Pe = 42,93 \text{ (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

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

Cálculo do fator testada:

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

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

$$Cf = 1,0739$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^p\}, \text{ quando } Pma \leq Pe \leq 3Pma$$

$$1/Cp = (40,00/42,93) + \{[1 - (40,00/42,93)] \times (40,00/42,93)^{0,50}\}$$

$$Cp = 1,0024$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.065,74/m^2 / \{1 + [(1,0739 - 1) + (1,0024 - 1)]\} \times 300,56 \text{ m}^2$$

$$VT = 297.602,10$$

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.065,74 (um mil e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

#### 4.2 – VALOR DA BENFEITORIA 01

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 fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Custo de reprodução:	R\$ 968,46m <sup>2</sup> (R <sub>g</sub> N x 0,786)
I <sub>e</sub>	35 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F <sub>oc</sub>	0,534
Área Construída:	61,82m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 968,46 \times 0,534 \times 61,82$$

$$V_{b1} = \mathbf{R\$ 31.970,68}$$



#### 4.2.1 – VALOR DA BENFEITORIA 02

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 fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simple (-)
Custo de reprodução:	R\$ 1.123,71m <sup>2</sup> (R <sub>g</sub> N x 0,912)
I <sub>e</sub>	20 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F <sub>oc</sub>	0,735
Área Construída:	76,38m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b2} = 1.123,71 \times 0,735 \times 76,38$$

$$V_{b2} = \mathbf{R\$ 63.084,38}$$

#### 4.2.2 – VALOR DA BENFEITORIA 03

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 fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.301,13m <sup>2</sup> (R <sub>g</sub> N x 1,056)
I <sub>e</sub>	20 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F <sub>oc</sub>	0,735
Área Construída:	130,28m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b3} = 1.301,13 \times 0,735 \times 130,28$$

$$V_{b3} = \mathbf{R\$ 124.591,68}$$

#### 4.3 - Valor Total do Imóvel ( $V_i$ )

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:

$$V_i = V_t + V_b, \quad \text{onde } V_b = (V_{b1} + V_{b2} + V_{b3})$$

$$V_i = 297.602,10 + (31.970,75 + 63.084,38 + 124.591,68)$$

$$V_i = \text{R\$ } 517.248,91$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 517.000,00$$

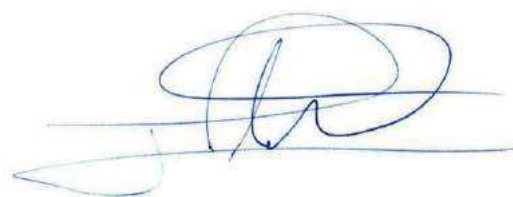
**(quinhentos e dezessete mil reais)**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 22 (vinte e dois) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2.016.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**



## 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.

### 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;



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: ..... 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: ..... 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  $P_e = 3 P_{ma}$

**Observação:** O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

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 obsolescimento “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 “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

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

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

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



## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 138 ÍNDICE DO LOCAL : 499.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBERTO COLOMBO NÚMERO : 0  
 COMP. : AO LADO 92 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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: 92,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 270,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 458.324,88 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\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : VIRTUDE IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. ALBERTO TELEFONE : (11)-26414798  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 1.083,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.205,98
		VARIAÇÃO : 1.113,1
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 309 ÍNDICE DO LOCAL : 583,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA NORBERTO ESTEVES NÚMERO : 115  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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 - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 26 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,688 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 187.988,68 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PYTON IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. MAGDA TELEFONE : (11)-26449144  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,21 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.026,74
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 920,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8966
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 310 ÍNDICE DO LOCAL : 604,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA NORBERTO ESTEVES NÚMERO : 174  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,672 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 190.671,40 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : NATÁLIA IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. VANESSA TELEFONE : (11)-26424215  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	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 : 1.190,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.034,92
		VARIAÇÃO : 0,8692
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 207 ÍNDICE DO LOCAL : 374,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PARATIJI NÚMERO : 19  
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 22 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,720 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 319.370,69 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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : R.S. MOVEIS  
 CONTATO : SR. GILBERTO TELEFONE : (11)-26471750  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	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 : 938,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.366,14
		VARIAÇÃO : 1.455,55
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 138 ÍNDICE DO LOCAL : 501,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA RONDONÓPOLIS NÚMERO : 284  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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: 144,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 128,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 126.075,25 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : TOYOTA IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. DILMA TELEFONE : (11)-27981234  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 : 999,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.045,80
		VARIAÇÃO : 1.0464
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2016  
 SETOR : 60 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 440,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA URÁ NÚMERO : 124  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 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 proletário CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,404 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 28.672,39 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CMI IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. CIDA TELEFONE : (11)-20511978  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	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 : 785,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 821,01
		VARIAÇÃO : 1,0455
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

## **ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**
**DESCRIÇÃO :** ELZA DE OLIVEIRA NOVAES X DEJANIRA DE OLIVEIRA

**DATA :** 05/02/2016

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2016 - 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	460,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,00
<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

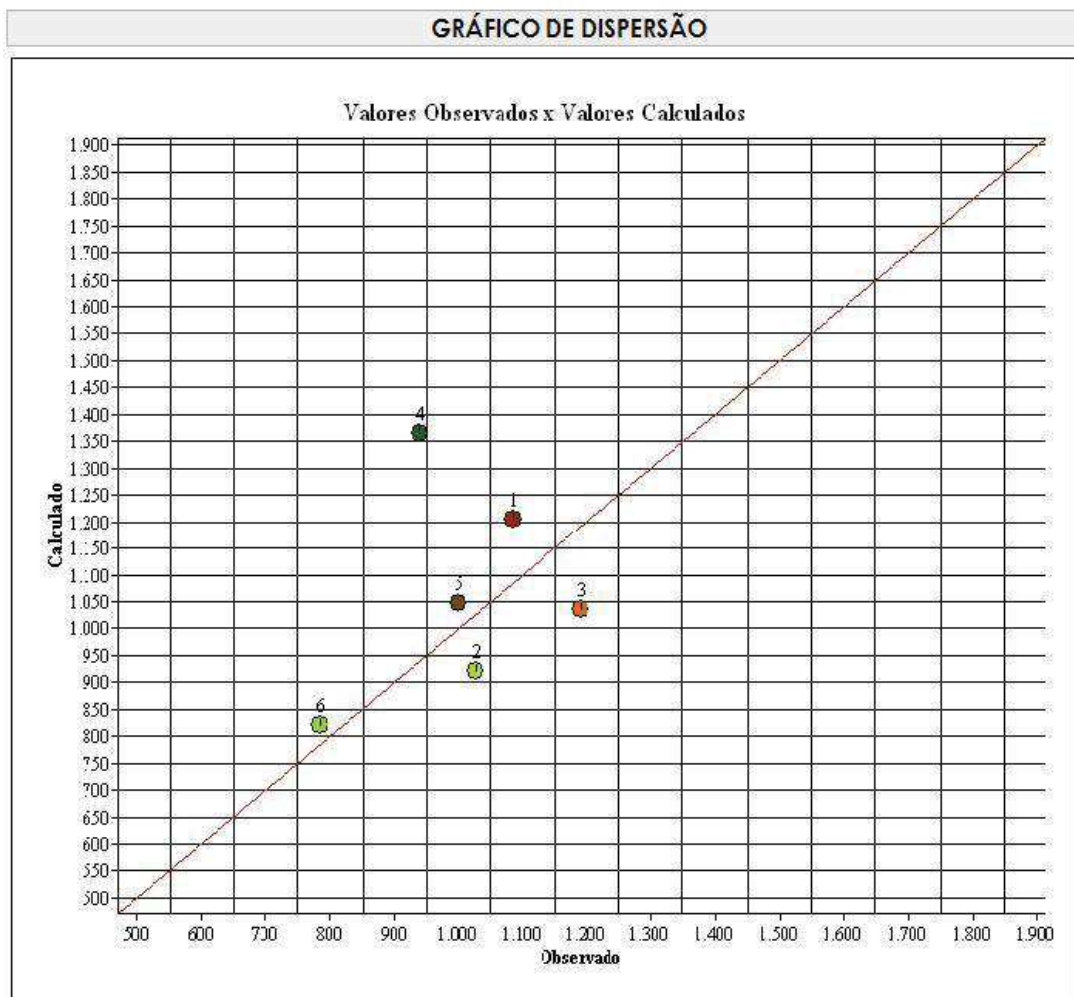
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALBERTO COLOMBERO ,0	1.083,43	1.205,98	1,1131	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA NORBERTO ESTEVES ,115	1.026,74	920,57	0,8966	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA NORBERTO ESTEVES ,174	1.190,71	1.034,92	0,8692	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PARATIJI ,19	938,58	1.366,14	1,4555	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA RONDONÓPOLIS ,284	999,48	1.045,80	1,0464	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA URÁ ,124	785,31	821,01	1,0455	1,0000



**ADERÊNCIA**

<b>Núm.</b>	<b>Observado</b>	<b>Calculado</b>
1	1.083,43	1.205,98
2	1.026,74	920,57
3	1.190,71	1.034,92
4	938,58	1.366,14
5	999,48	1.045,80
6	785,31	821,01



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RUA DR. JOÃO AUGUSTO DE ASSUNÇÃO 199 201 SAO PAULO - SP Data : 05/02/2016  
 Cliente : ELZA DE OLIVEIRA NOVAES X DEJANIRA DE OLIVEIRA  
 Área m² : 300,56 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

**VALOR UNITÁRIO**  
**Vu = R\$ 1.065,74/m²**  
 (um mil e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.004,04  
 Desvio Padrão : 136,98  
 - 30% : 702,83  
 + 30% : 1.305,25

Coefficiente de Variação : 13,6400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 1.065,74  
 Desvio Padrão : 196,07  
 - 30% : 746,01  
 + 30% : 1.385,46

Coefficiente de Variação : 18,4000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	B
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto 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 ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.065,74

TESTADA: -0,0700

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 990,16000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 297.602,10

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 947,59

INTERVALO MÁXIMO : 1.183,89

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 907,67

INTERVALO MÁXIMO : 1.072,65

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III