

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6
Membro Titular do IBAPE

EXMO. SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE OSASCO - SP.

AÇÃO: EXECUÇÃO
PROC. 574/03 405.01.2003-005534-3
REQTE.: BANCO BRADESCO
Reqdo.: D.N.A.N COMERCIO DE VEÍCULOS LTDA.

ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO CINTRA,
Engenheiro Civil, CREA 060.183.716-6, pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado
e compromissado nos autos do processo supra mencionado,
vem, mui respeitosamente apresentar seu trabalho,
consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

209
4

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado da casa nº 201, da Rua Paulo Sérgio de Macedo, São Paulo (matrícula 103.437 do 18º cartório de Registro de Imóveis)

Na presente avaliação, admite-se que os documentos apresentados são bons e que as informações foram fornecidas por terceiros de boa fé e, portanto, confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou dívidas, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Admite-se, neste trabalho, que o imóvel em tela não está agravado por passivo ambiental, nem contribui, de alguma forma, para causar danos ao meio ambiente. A análise de eventual passivo ambiental não faz parte do escopo deste laudo.

Este estudo foi elaborado de acordo com as Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos - da ABNT que fixam as diretrizes para avaliação de imóveis, respeitando-se, ainda, as orientações e normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

- O valor do imóvel tem como data-base o mês de julho de 2.007.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

M

2009
/g

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local é dotado de infra-estrutura bem desenvolvida como guias e sarjetas, pavimentação, energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica e rede de iluminação pública.

A região possui uma ampla gama de serviços comunitários como transporte coletivo, coleta de lixo, telefones públicos, serviço postal, supermercados, farmácias, escolas, templos religiosos, bancos, hospitais e comércio varejista de âmbito local.

2.3. TERRENO

O terreno do imóvel avaliando possui topografia em pequeno declive lateral, acompanhando a declividade da rua Paulo Sérgio de Macedo; solo aparentemente seco, classificado como de boa consistência; e formato regular.

O terreno possui uma testada de 15 metros para a Rua Paulo Sérgio de Macedo, encerrando uma área de 360 m².

2.4. CONSTRUÇÃO

A construção, objeto desta avaliação, é uma residência assobradada com piscina, churrasqueira e garagem no subsolo.

A estrutura é de concreto armado; a vedação de alvenaria com acabamento em tijolo à vista; os caixilhos de madeira e a cobertura de telhas cerâmicas.

O imóvel encontra-se em razoável estado de conservação, com idade aparente de 7 anos e é classificado, de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - Abril/2.002", atualizado em novembro de 2006, como "casa de padrão superior".

AM

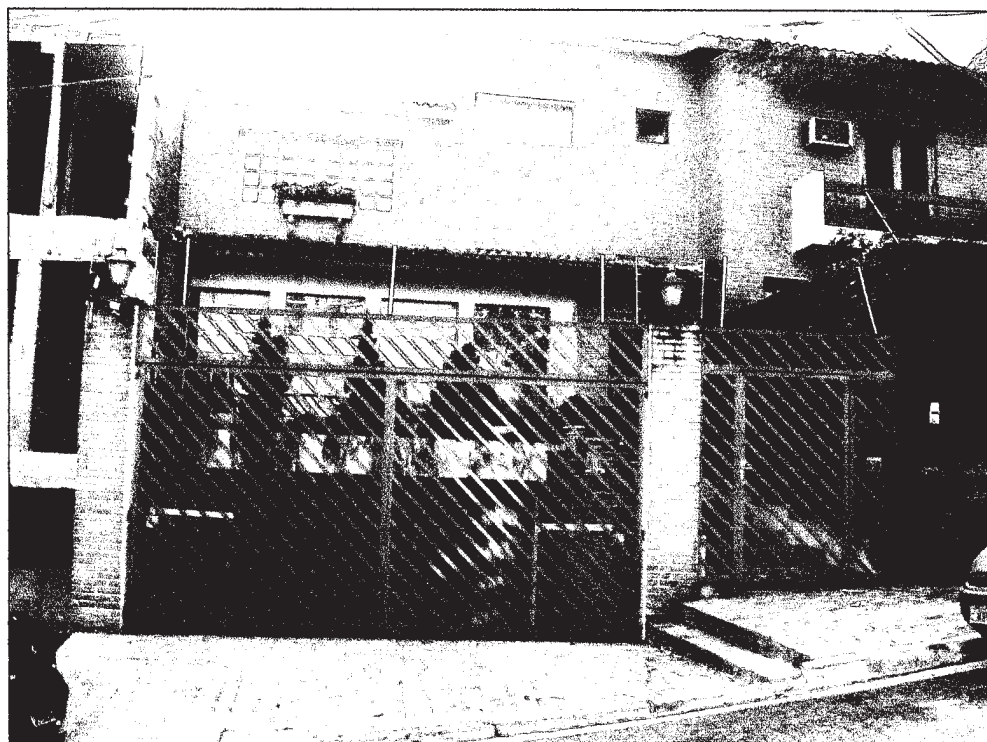
206
J

3. MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

FOTO Nº 1 FACHADA DO IMÓVEL



FOTO Nº 2 FACHADA DO IMÓVEL



R

207
27

FOTO Nº 3 DETALHE DOS CAIXILHOS E TELHADO

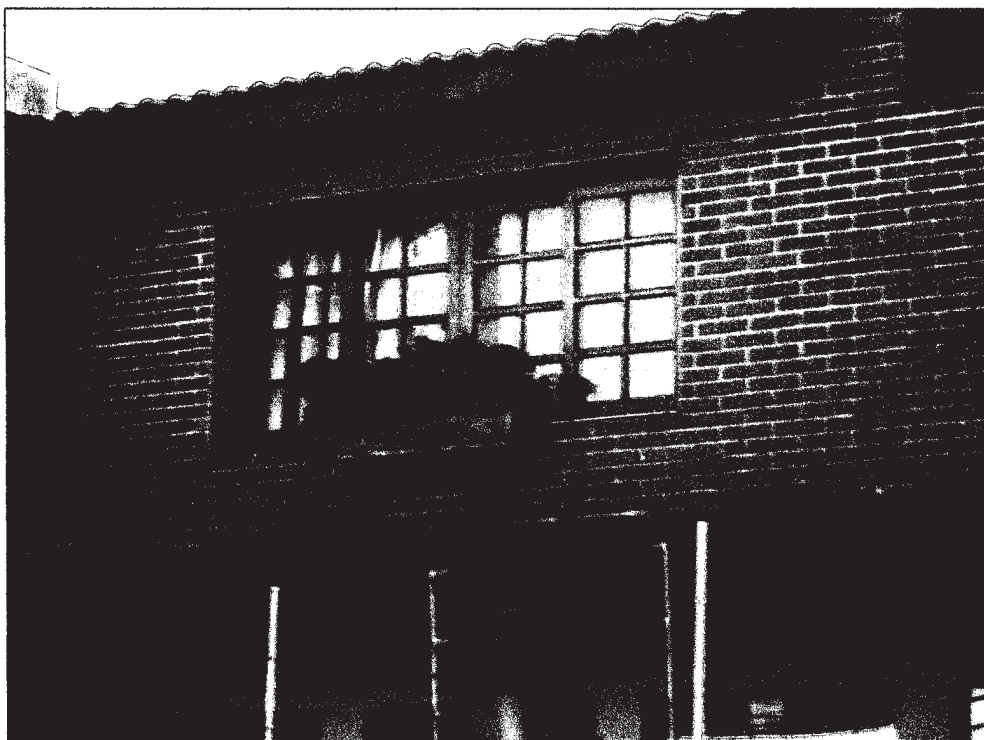


FOTO Nº 4 PORTA DE ENTRADA



AM

FOTO Nº 5 GARAGEM NO SUBSOLO

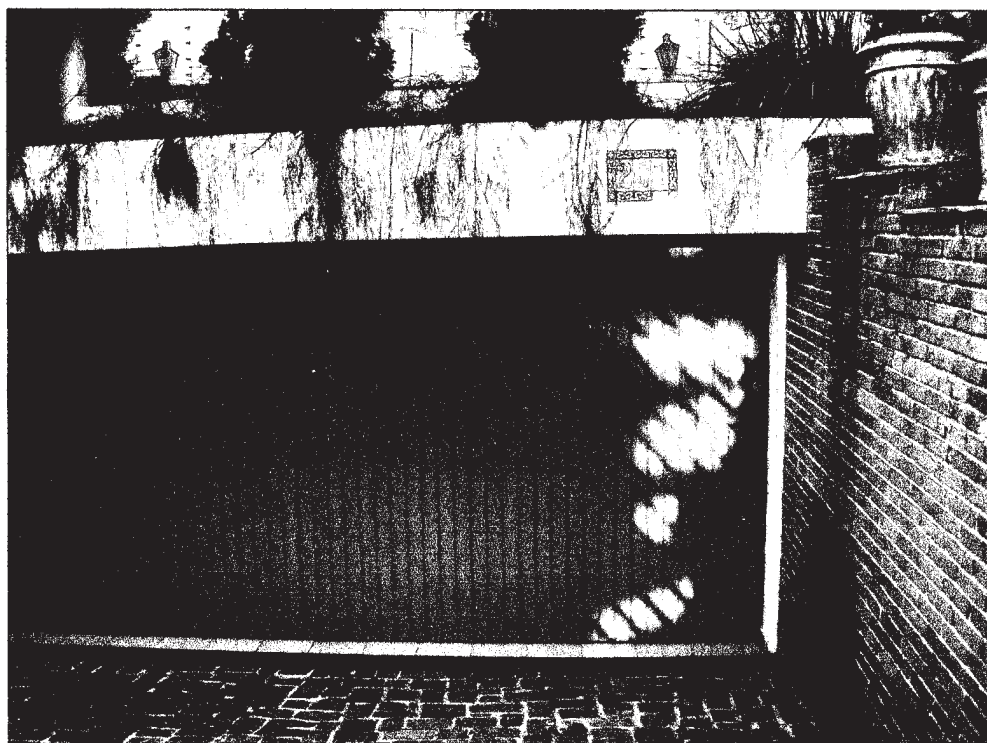


FOTO Nº 6 TELHADO E ACABAMENTO EXTERNO EM TIJOLO APARENTE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

209
/

FOTO Nº 7 PISCINA

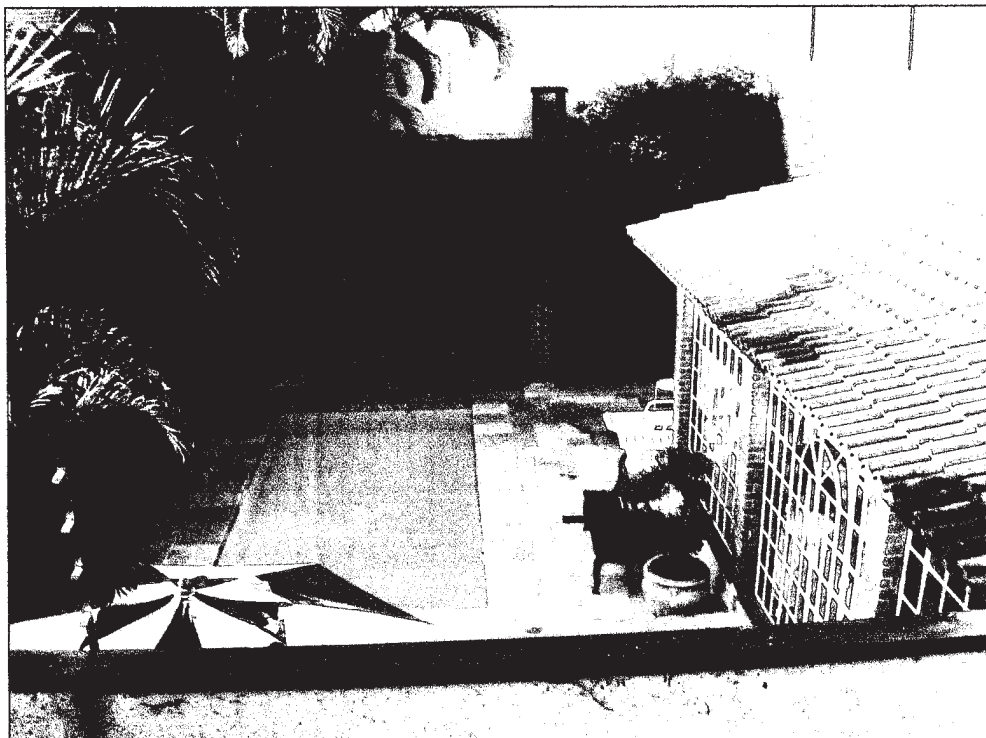


FOTO Nº 8 CHURRASQUEIRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

az

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6
Membro Titular do IBAPE

210
A

FOTO Nº 9 DETALHE DE PORTA DE FERRO E VIDRO PARA ACESSO À PISCINA



FOTO Nº 10 DETALHE DO SISTEMA DE SEGURANÇA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

[Handwritten signature]

211
29

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para a obtenção do valor do imóvel, foi utilizado o método de custo no qual a composição do valor total do bem é feita a partir do valor de terreno e, considerando-se o custo de reprodução, a época da avaliação, das benfeitorias, bem como o fator de comercialização.

As benfeitorias foram avaliadas com base no estudo "**EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - Abril de 2.002**", desenvolvido pela comissão de peritos nomeada e aprovada pelos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizado em novembro de 2006 pelo IBAPE e, posteriormente, ajustado para o índice CUB - R8N.

Utilizou-se o método comparativo para a avaliação do terreno, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, considerando-se elementos com as mesmas características dimensionais dos lotes residenciais e/ou comerciais e obtendo-se os valores de terreno destes elementos, excluindo-se a importância relativa às benfeitorias, através do método residual, tendo sido os elementos pesquisados, devidamente homogeneizados, utilizando-se, para tanto, os devidos fatores de homogeneização apontados nas Normas, sendo eles:

Critérios de Homogeneização da Amostra

Os cálculos de homogeneização tiveram por finalidade ponderar as características dos elementos comparativos para situação paradigma adotada, qual seja: lote padrão de formato retangular com superfície consistente, medindo 10,00 m de testada e profundidade variando de 25,00 m a 40,00 m, situado no local do imóvel avaliando. No caso, foram ponderados os seguintes aspectos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

W

Fator Oferta:

Utiliza-se um coeficiente redutor, visando refletir a flexibilidade existente nas negociações.

Fo = 0,9 para ofertas e 1,0 para transações;

Fator Frente:

Leva-se em consideração a metragem de testada do imóvel voltada para o logradouro de maior importância.

Cf = $(Fp/Fr)^{0,20}$, sendo $0,5 \times Fr < Fp < 2,0 \times Fr$, sendo $Ff = 1 / Cf$, onde:

Cf = coeficiente de frente;

Ff = fator de frente;

Fp = frente projetada do elemento comparativo;

Fr = frente de referência do lote padrão, correspondente à testada que melhor reflete o mercado do imóvel avaliando = 10,00 m;

Fator Profundidade:

Considera-se a influência da profundidade no valor do terreno, através da relação entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas.

Cp = 1,0	para $Pmi < Pe < Pma$;
Cp = 0,707	para $Pe < Pmi/2$ e $Pe > 2 \times Pma$;
Cp = $(Pe / Pmi)^{0,50}$	para $Pmi/2 < Pe < Pmi$;
Cp = $(Pma / Pe)^{0,50}$	para $Pma < Pe < 2 \times Pma$;
	sendo $Fp = 1 / Cp$, onde

Cp = coeficiente de profundidade;

Fp = fator de profundidade;

Pe = profundidade equivalente do terreno;

Pmi, Pma = profundidades mínima e máxima recomendadas para a região, respectivamente = 25,00m e 40,00 m.

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6
Membro Titular do IBAPE

211
g

Fator Transposição:

Foi utilizado o fator transposição baseado na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

Fator Topografia:

Determina a devida desvalorização, ou não, decorrente da situação topográfica (plana, em aclave ou declive) dos terrenos em que se encontram os elementos comparativos.

Fator Consistência:

Foram utilizados fatores de ponderação extraídos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias:

Fs = fator de superfície = 1,0 para superfícies consistentes e 0,7 superfícies alagadiças;

Fator de Frentes Múltiplas:

Ajusta a devida valorização de lotes de terreno com mais de uma frente e/ou de esquina, caso esta situação resulte em vantagens na condição de aproveitamento do imóvel. Não foi utilizado por se tratar de imóveis residenciais.

As demais características relevantes na formação dos preços, como melhoramentos urbanos, acessibilidade etc., são comuns a todos os elementos comparativos, de sorte que não cabem outras ponderações além das acima referidas.

214
 6

4.2. VALOR DO TERRENO

O terreno, encerra área de 360,00m², com frente de 15 m para a rua Paulo Sérgio de Macedo.

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos dados, o valor básico unitário de terreno para a região e situação paradigma é de R\$ 745,98/m²/10F/25-40 MP, valor este estimado com intervalo de confiança de 80%, chegando-se a uma avaliação para o terreno em questão de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais).

<p>Valor do Terreno</p> <p>R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais).</p> <p>Para julho de 2007</p>

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme a avaliação feita com base no estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - ABRIL DE 2.002" (Custo Unitário de Construção CUB - Sinduscon = R\$ 719,64/m² para R8N jun/2007) e após a devida depreciação o valor da construção é de R\$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais).

<p>Valor das Construções</p> <p>R\$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais).</p> <p>Para Julho de 2007</p>
--

5. CONCLUSÃO

O valor total do imóvel, dado pela soma das parcelas relativas aos valores de terreno e das benfeitorias, é de :

$$VT = Vt + Vb$$

onde;

VT	=	valor total do imóvel	
Vt	=	valor do terreno:	R\$ 285.000,00
Vb	=	valor das benfeitorias:	R\$ 372.000,00

$$VT = R\$ 691.000,00$$

<p>Valor das Construções</p> <p>R\$ 657.000,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil reais)</p> <p>Para Julho de 2007</p>
--

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.

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6
Membro Titular do IBAPE

216
J

6. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 15 folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

Acompanham o presente Laudo os seguintes anexos:

- **ANEXO I** - Pesquisa de Mercado

São Paulo, 26 de julho de 2007

ANTONIO CARLOS S A CINTRA
Engenheiro Civil
CREA 060.183.716
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6
Membro Titular do IBAPE

211
21

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Fórmula para cálculo do valor básico unitário homogeneizado:

$$v = (V \times Ff - Vb) / A \times Cf \times Cp \times (IFr / IF) \times (1 / Ft) \times (1 / Fc) \times (1 / Fe)$$

Simbologia conforme norma do IBAPE

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

- para $Pmi \leq Pe \leq Pma$: p = 0,0
- para $Pe < Pmi$: p = 0,50
- para $Pe > Pma$: p = -0,50

limitado por:
 $0,5 \cdot Pmi \leq Pe \leq 2 \cdot Pma$

n2 = expoente do modelo de frente e adota-se :

- para $Fr < Fe$: f = 0,20

limitado por:
 $0,5 \cdot Fr \leq Fe \leq 2 \cdot Fr$

CUB Sinduscon

R8N R\$ R\$719,64 /m²

Dados relativos à situação do terreno

Índice fiscal de referência	IFr	326,68
Fator de topografia da situação do terreno	Ft	0,95
Fator de consistência do terreno	Fc	1,00
Fator esquina do terreno	Cec	1,00

Zona da Norma do IBAPE-SP

2ª Zona

Residencial Horizontal Padrão Médio

Frente de Referência	Fr	10,00
Prof. Mínima	Pmi	25,00 m
Prof. Máx	Pma	40,00 m
Expoente do Fator Frente	"f"	0,20
Expoente do Fator Profundidade	"p"	0,50
Múltiplas frentes ou esquina	Ce	1,00
Área	Ca	1,00
Área de referência do Lote		250,00 m²
Intervalo característico de áreas		200 - 500 m²

219
B

Elemento comparativo 1

Localização:

Rua Gal. Cavalcanti de Albuquerque, s/n São Paulo SP
 Setor: 171 Quadra: 278 Índice fiscal 326,68

Fonte de informação:

Imobiliária: tel: 9186-4178 Contato: Sr. Otavio Data : jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V1 = R\$1.000.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	560,00 m²	Casa Padrão Superior	1.2.6	1,776
Idade Estimada	I =	20 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	28,57 %
Hoss Reidecke	K =	0,669	CUB	R8N =	719,64 /m²
Estado de Conservação	e		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	18,10%
Necessitando de reparos simples			Fator de obsolescência	Fob =	0,735
			Valor das benfeitorias	Vb =	525.955,74

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 748,09 /m²

Dados do terreno:

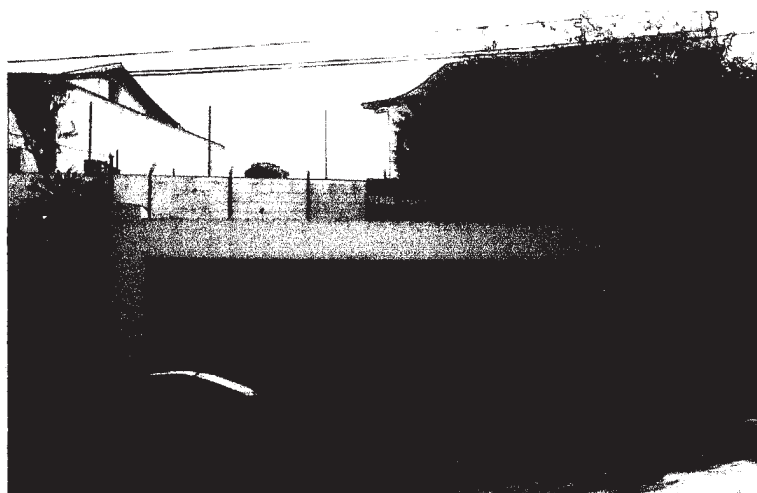
Área	At =	500,00 m²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	12,00 m
Frente proj.	Fp =	12,00 m	Prof. Limite	PI =	40,00	Prof. cálculo	P =	41,67 m
Prof. eq.	Pe =	41,67 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,95						

Análse de Fatores:

				<u>Varição em reais</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fator localização	Fi =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 748,09
Coef. frente	Cf =	0,964	GRAU III	R\$ (26,79)	R\$ 721,30
Coef. prof.	Cp =	1,019	GRAU III	R\$ 14,51	R\$ 762,60
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 748,09
Fator de top.	Ft =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 748,09
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 748,09

Valor estimado pelo modelo

v1 = R\$1.005.744,57 /m²



[Handwritten signature]

210
194

Elemento comparativo 2

Localização:

Rua Paulo Sergio de Macedo São Paulo SP
 Setor: 171 Quadra: 273 Índice fiscal 326,68

Fonte de informação:

Imobiliária: Price Imóveis tel: 5568-5700 Contato: Sra. Helena Data : jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V 2 = R\$450.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	230,00 m ²	Casa Padrão Superior	1.2.6	1,776
Idade Estimada	I =	1 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	1,43 %
Hoss Reidecke	K =	0,990	CUB	R8N =	719,64 /m ²
Estado de Conservação	b		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	0,32%
Entre nova e regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,992
			Valor das benfeitorias	Vb =	291.507,71

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 756,62 /m²

Dados do terreno:

Área	At =	150,00 m ²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	10,00 m
Frente proj.	Fp =	10,00 m	Prof. Limite	Pl =	25,00	Prof. cálculo	P =	15,00 m
Prof. eq.	Pe =	15,00 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	1,00						

Análise de Fatores:

				Varição em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	Fl =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 756,62
Coef. frente	Cf =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 756,62
Coef. prof.	Cp =	1,291	GRAU I	R\$ 220,17	R\$ 976,79
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 756,62
Fator de top.	Ft =	0,950	GRAU III	R\$ (37,83)	R\$ 718,78
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 756,62

Valor estimado pelo modelo

v2 = R\$420.203,28 /m²



221
22

Elemento comparativo 3

Localização:

Rua Paulo Sérgio de Macedo, 231

Setor: 171

Quadra: 273

São Paulo

Índice fiscal

SP

326,68

Fonte de informação:

Imobiliária:

tel: 5586-5700

Contato:

Sra Helena

Data: jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V3 = R\$260.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	115,00 m ²	Casa Padrão Médio	1.2.5	1,386
Idade Estimada	I =	10 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	14,29 %
Hoss Reidecke	K =	0,895	CUB	R8N=	719,64 /m ²
Estado de Conservação	c		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep=	2,52%
Regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,916
			Valor das benfeitorias	Vb =	105.088,93

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 716,17 /m²

Dados do terreno:

Área	At =	180,00 m ²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	6,00 m
Frente proj.	Fp =	6,00 m	Prof. Limite	Pl =	40,00	Prof. cálculo	P =	30,00 m
Prof. eq.	Pe =	30,00 m	Exp. de prof.	p =	-	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,95						

Análise de Fatores:

				Variação em reais	Valor Homogeneizado
Fator localização	Fl=	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 716,17
Coef. frente	Cf =	1,108	GRAU II	R\$ 77,04	R\$ 793,21
Coef. prof.	Cp =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 716,17
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 716,17
Fator de top.	Ft =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 716,17
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 716,17

Valor estimado pelo modelo

v3 = R\$251.471,95 /m²



✓

Handwritten signature

Elemento comparativo 4

Localização:

Rua Gal. Cavalcante de Albuquerque, 790

Setor: 171

Quadra: 278

São Paulo

SP

Índice fiscal

326,68

Fonte de Informação:

Imobiliária: Patamar Imóveis

tel: 2101-0800

Contato: Sr. Roberto

Data: jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V 4 = R\$430.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	270,00 m ²	Casa Padrão Médio	1.2.5	1,386
Idade Estimada	I =	5 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	7,14 %
Hoss Reidecke	K =	0,937	CUB	R8N=	719,64 /m ²
Estado de Conservação	c		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep=	2,52%
Regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,950
			Valor das benfeitorias	Vb =	255.838,28

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 728,68 /m²

Dados do terreno:

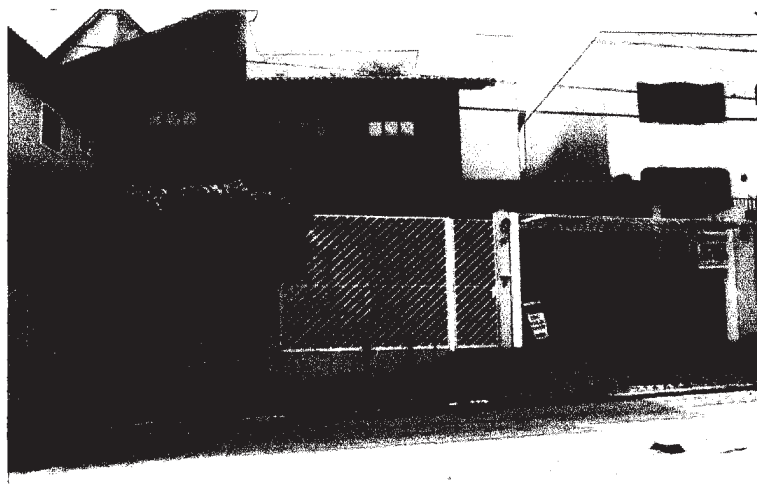
Área	At =	180,00 m ²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	8,00 m
Frente proj.	Fp =	8,00 m	Prof. Limite	Pl =	25,00	Prof. cálculo	P =	22,50 m
Prof. eq.	Pe =	22,50 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,95						

Análise de Fatores:

				<u>Variação em reais</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fator localização	Fl =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 728,68
Coef. frente	Cf =	1,046	GRAU III	R\$ 33,26	R\$ 761,93
Coef. prof.	Cp =	1,054	GRAU III	R\$ 39,42	R\$ 768,09
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 728,68
Fator de top.	Ft =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 728,68
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 728,68

Valor estimado pelo modelo

v4 = R\$419.930,84 /m²



Handwritten signature

Elemento comparativo 5

Localização:

Rua Dr. Martins de Oliveira, 279
Setor: 171

Quadra: 241

São Paulo
Índice fiscal

SP
224,70

Fonte de informação:

Imobiliária: Proprietário

tel: 8115-5050

Contato: Sr. Fred

Data: jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V5 = R\$400.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit.	Ab =	380,00 m ²	Casa Padrão Médio	1.2.5	1,386
Idade Estimada	I =	25 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	35,71 %
Hoss Reidecke	K =	0,621	CUB	R8N =	719,64 /m ²
Estado de Conservação	e		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	18,10%
Necessitando de reparos simples			Fator de obsolescência	Fob =	0,696
			Valor das benfeitorias	Vb =	263.954,94

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 505,50 /m²

Dados do terreno:

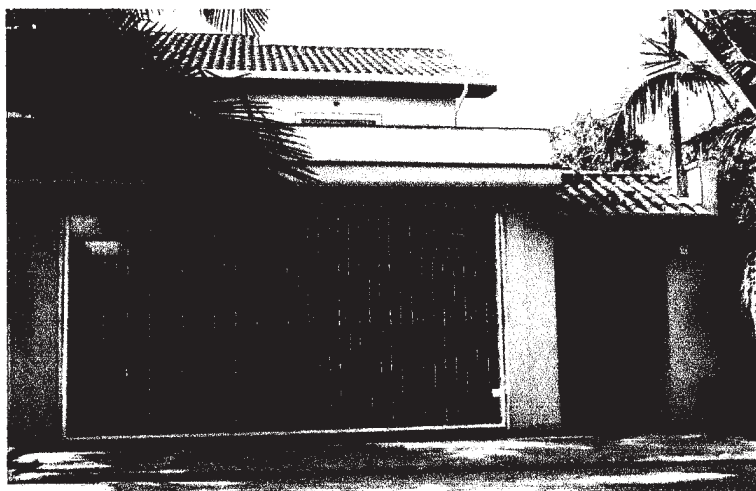
Área	At =	190,00 m ²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	7,50 m
Frente proj.	Fp =	7,50 m	Prof. Limite	Pl =	40,00	Prof. cálculo	P =	25,33 m
Prof. eq.	Pe =	25,33 m	Exp. de prof.	p =	-	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	1,00						

Análise de Fatores:

			Variação em reais		Valor Homogeneizado	
Fator localização	Fl =	1,454	GRAU I	R\$ 229,42	R\$ 734,92	
Coef. frente	Cf =	1,059	GRAU III	R\$ 29,94	R\$ 535,44	
Coef. prof.	Cp =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 505,50	
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 505,50	
Fator de top.	Ft =	0,950	GRAU III	R\$ (25,28)	R\$ 480,23	
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 505,50	

Valor estimado pelo modelo

v5 = R\$441.962,92 /m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

Elemento comparativo 7

Localização:

Rua Francisco Muniz Barreto, 310
Setor: 171

Quadra: 274

São Paulo
Índice fiscal

SP
326,68

Fonte de informação:

Imobiliária: Local Imóveis

tel: 3087-2733

Contato: Sr. Marcelo

Data: jul/07

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90 Valor total à vista V7 = R\$270.000,00

Benefetorias:

Área benfeit.	Ab =	190,00 m ²	Casa Padrão Simples	1.2.4	1,2
Idade Estimada	I =	2 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	I _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% I _R =	2,86 %
Hoss Reidecke	K =	0,982	CUB	R8N =	719,64 /m ²
Estado de Conservação	b		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep =	0,32%
Entre nova e regular			Fator de obsolescência	Fob =	0,986
			Valor das benfeitorias	Vb =	161.735,30

Valor unitário do terreno sem fatores:

R\$ 625,11 /m²

Dados do terreno:

Área	At =	130,00 m ²	Exp. de frente	f =	0,20	Frente cálculo	F =	6,50 m
Frente proj.	Fp =	6,50 m	Prof. Limite	PI =	25,00	Prof. cálculo	P =	20,00 m
Prof. eq.	Pe =	20,00 m	Exp. de prof.	p =	0,50	Esquina	não	1,000
Topografia	Ft =	0,90						

Análise de Fatores:

				<u>Varição em reais</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fator localização	Fl =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 625,11
Coef. frente	Cf =	1,090	GRAU III	R\$ 56,25	R\$ 681,36
Coef. prof.	Cp =	1,118	GRAU II	R\$ 73,78	R\$ 698,90
Fator esquina	Cec =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 625,11
Fator de top.	Ft =	1,056	GRAU III	R\$ 34,73	R\$ 659,84
Fator consist.	Fc =	1,000	GRAU III	R\$ -	R\$ 625,11

Valor estimado pelo modelo

v7 = R\$268.904,51 /m²



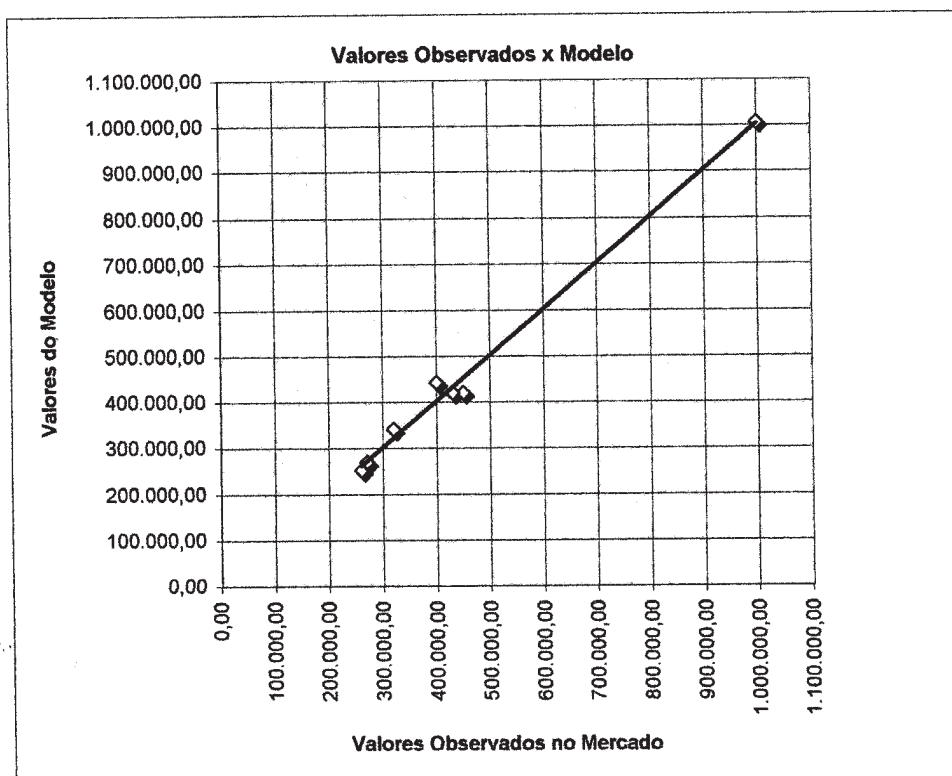
226
22

Preços Observados

V 1 =	R\$ 1.000.000,00
V 2 =	R\$ 450.000,00
V 3 =	R\$ 260.000,00
V 4 =	R\$ 430.000,00
V 5 =	R\$ 400.000,00
V 6 =	R\$ 320.000,00
V 7 =	R\$ 270.000,00

Preços do Modelo

v1 =	R\$	1.005.744,57
v2 =	R\$	420.203,28
v3 =	R\$	251.471,95
v4 =	R\$	419.930,84
v5 =	R\$	441.962,92
v6 =	R\$	340.245,58
v7 =	R\$	268.904,51



AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Área benfeit.	Ab =	355,23 m²	Casa Padrão Superior	1.2.6	1,776
Idade Estimada	l =	7 anos	Valor Residual	R =	20%
Vida Referencial	l _R =	70 anos	% Vida Referenc.	% l _R =	10,00 %
Hoss Reidecke	K =	0,774	CUB	R8N=	719,64 /m²
Estado de Conservação	e		Depreciação pelo estado de Conserv.	Dep=	18,10%
Necessitando de reparos simples			Fator de obsolescência	Fob =	0,819
			Valor das benfeitorias	Vb = R\$	371.910,77

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

$Vt = Ater \times qu \times (Fim./Fr)^{0,25} \times (Pim/Pr)^{0,5} \times Ftop$

Ater =	360 m2
Frente	15 m
Prof eq	24,00 m
Coef. de frente =	1,08
Coef. de profund. =	0,98

Vt = R\$ 285.354,40

VALOR DO IMÓVEL

V = R\$ 657.265,16