



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAP

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº 1060097-55.2014.8.26.0002, entre as partes

LINDINALVA SANTOS DA SILVA

X

PRISCILA DOS SANTOS SILVA

em curso pelo Cartório do 6º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

2

PLANO DE TRABALHO

1 - INTRODUÇÃO	- fls. 03
2 – VISTORIA	- fls. 04
2.1 – Características da Micro Região	- fls. 04
2.2 - Características do Imóvel Vistoriando	- fls. 04
2.3 – Reportagem Fotográfica	- fls. 16
3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR PRÉVIO DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO	- fls. 24
3.1 – Metodologia Aplicada	- fls. 24
3.2 – Valor do Terreno	- fls. 25
3.3 – Valor das Construções	- fls. 35
4 – AVALIAÇÃO	- fls. 37
4.1 - Valor do Terreno	- fls. 37
4.2 - Valor das Construções	- fls. 46
4.3 - Valor do Capital Imóvel	- fls. 58
5 - PARECER TÉCNICO	- fls. 61
6 - ENCERRAMENTO	- fls. 63



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

3

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o real valor de venda correspondente aos bens imóveis discriminados como:

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F situados à Avenida Yervant Kissajikian, no lugar denominado como Americanópolis, no bairro de Cidade Ademar, na cidade e estado de São Paulo.

B – Matrícula 8.981 do 11º CRI - Lotes 12 da quadra F situado na Rua Guaicuri, no lugar denominado como Americanópolis, no bairro de Cidade Ademar, na cidade e estado de São Paulo.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

4

2 - VISTORIA

2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" aos imóveis avaliando, constatou o signatário estarem os mesmos situados em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos, e etc..

2.2 - Características dos Imóveis Vistoriando

Dirigindo-se aos locais em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

5

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F situados à Avenida Yervant Kissajikian.

O imóvel descrito acima está localizado no Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo, encontrando-se cadastrado junto a municipalidade com os números de contribuinte 172.040.0019-5 e 172.040.0020-9, e devidamente registrado através das matrículas ns. 275.627 e 275.628, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme cópias parciais abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de agosto de 1996.	
275.627	01		
<p>IMÓVEL: Prédio situado na Avenida Yervant Kissajikian, nº 3.856, e Rua Guaicuri, e seu terreno, parte dos lotes nºs 13 e 14 da quadra F, no bairro de Americanópolis, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto A1, no alinhamento da Avenida Yervant Kissajikian, junto à divisa do imóvel nºs 3.884/3.886 da mesma Avenida e distante 30,22m do alinhamento da Avenida Santo Afonso; segue 19,86m pelo alinhamento da Avenida Yervant Kissajikian, até o ponto A2; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 90º21'45" e segue 12,10m, confrontando com o imóvel nºs 3.852/3.854 da Avenida Yervant Kissajikian e com o imóvel s/nº da Rua Guaicuri (parte do fundo), pertencentes a Lindinalva Santos da Silva e seu marido, até o ponto A3; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 168º37'11" e segue 1,72m com o mesmo confrontante, até o ponto A4; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 124º57'29" e segue 23,77m pelo alinhamento da Rua Guaicuri, até o ponto A5; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 60º53'46" e segue 23,52m, confrontando com o imóvel nº 5 da Rua Guaicuri e com o imóvel nº 3.884/3.886 da Avenida Yervant Kissajikian, pertencentes ao Espólio de Taha Dib Ali Ibrahim, até o ponto A1, formando com o segmento inicial o ângulo interno de 95º09'49" e encerrando em tais divisas a área de 383,11m².".</p> <p>Contribuintes nºs 172.040.0019-5/0020-9 em área maior.</p>			



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de agosto de 19 96.	
275.628	01		
<p>IMÓVEL: Prédio situado na Rua Guaicuri, s/nº, e seu terreno, parte dos lotes nºs 13 e 14 da quadra F, no bairro de Americanópolis, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto B1, no alinhamento da Rua Guaicuri, junto à divisa do imóvel s/nº da mesma rua, parte do fundo do imóvel nº 3.884/3.886 da Avenida Yervant Kissajikian, parte essa seccionada pela Rua Guaicuri. O ponto B1 dista 33,68m do alinhamento da Avenida Santo Afonso; a divida segue 22,58m pelo alinhamento da Rua Guaicuri, até o ponto B2; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 53º48'14" e segue 16,79m, confrontando com o imóvel nº 202 da Rua Guaicuri, parte do fundo do imóvel nºs 3.852/3.854 da Avenida Yervant Kissajikian, pertencentes a Lindinalva Santos da Silva e seu marido, parte esta seccionada pela Rua Guaicuri, até o ponto B3; deflete à direita, formando ângulo interno de 183º56'05" e segue 7,93m com o mesmo confrontante, até o ponto B4; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 86º44'34" e segue 17,53m, confrontando com o imóvel nº 31 da Rua Guaicuri, pertencente à Iracema Nascimento de Souza e Raul Antonio Retamal Vergara, até o ponto B5; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 95º25'17" e segue 11,69m, confrontando com o imóvel s/nº da Rua Guaicuri, parte do fundo do imóvel nºs 3.884/3.886 da Avenida Yervant Kissajikian, pertencentes ao Espólio de Taha Dib Ali Ibrahim, parte esta seccionada pela Rua Guaicuri, até o ponto B1, formando com o segmento inicial o ângulo interno de 120º05'50" e encerrando em tais divias a área de 326,50m2.".</p> <p>Contribuintes nºs 172.040.0019-5/0020-9 em área maior.</p>			

Note-se que os lotes primitivos, tanto o lote nº 13 quanto o nº 14 foram seccionados pela implantação da Rua Guaicuri, modificando a situação primitiva que é consignada no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme pode-se verificar nas certidões que serão plotadas a seguir.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 172.040.0019-5			
Local do Imóvel: AV YERVANT KISSAJIRIAN, 3856 AMERICANOPOLIS LT 13 QD F CEP 04428-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV YERVANT KISSAJIRIAN, 3856 AMERICANOPOLIS LT 13 QD F CEP 04428-000			
Contribuinte(s): CPF 082.933.648-66 LINDINALVA SANTOS DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Terçada (m²):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	295	Padrão da construção:	3-A
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: com/resid.	
Ano da construção concluída:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	437,00		
- da construção:	642,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	195.427,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	157.194,00		
Base de cálculo do IPTU:	352.621,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 25/01/2019 Número do Documento: 2.2019.000176999-2 Solicitante: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 029.500.358-79)			



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

8

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 172.040.0020-9			
Local do Imóvel: AV YERVANT KISSAJIKIAN, 3856 - LT 14 QD F AMERICANOPOLIS - CEP 04428-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV YERVANT KISSAJIKIAN, 3856 - LT 14 QD F AMERICANOPOLIS - CEP 04428-000			
Contribuinte(s): CPF 382.933.648-66 LINDINALVA SANTOS DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	295	Padrão da construção:	3-A
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: com/resid.	
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	437,00		
- da construção:	642,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	195.427,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	157.194,00		
Base de cálculo do IPTU:	352.621,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 25/01/2019			
Número do Documento: 2.2019.000176904-7			
Solicitante: JOSE GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79)			



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

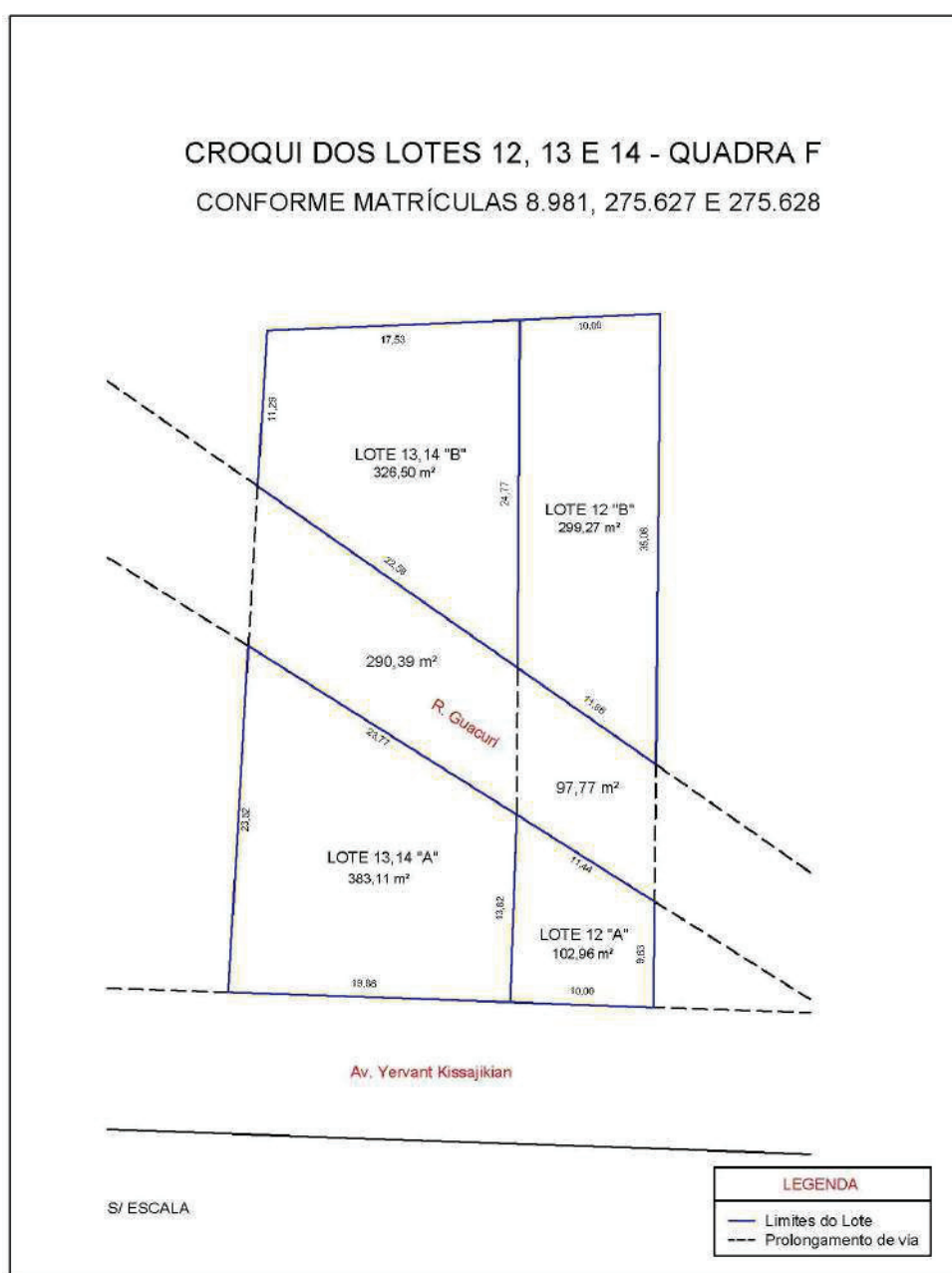
Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

9

Desta forma deve-se levar em conta para apuração do real valor de mercado destes lotes as áreas de terrenos lançadas nas respectivas matrículas, que já computaram a supressão da área correspondente a implantação da Rua Guaicuri.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

10

Neste diapasão, deve-se dar denominação a cada quinhão que passarão a ser consignados como “Sub-Lote 13/14A” e “Sub-Lote 13/14B”, possuindo área de terreno da ordem de 382,11 m² e 326,50 m² respectivamente, devidamente demonstradas no croqui acima.

Quanto as áreas construídas erigidas sobre estes sub-lotes, que pode-se constatar na Certidão de Dados Cadastrais plotadas acima, cada lote teria a área construída de 295,00 m², totalizando 590,00 m². Por óbvio, deve-se destacar cada área construída existente em cada sub-lote, assim após medições realizadas pode-se apurar que o Sub-Lote 13/14A encerra uma área construída da ordem de 395,40 m² enquanto que no Sub-Lote 13/14B encerra uma área construída de 194,60 m².

B – Matrícula 8.981 do 11º CRI - Lote 12 da quadra F situado na Rua Guaicuri.

O imóvel descrito acima está localizado no Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo, encontrando-se cadastrado junto a municipalidade com o número de contribuinte 172.040.0018-7, e devidamente registrado através da matrícula



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

11

nº 8.981, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme cópia parcial abaixo.

Imóveis da ...
CERTIFICA, a pedido do(a) ...
 Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, de ...

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **8.981** ficha **1**

São Paulo, 22 de junho de 1976.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Avenida Doutor Washington Luiz, =
 lote 12 da quadra F, da 1ª planta parcial de Americanópolis, =
 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10 m de frente, por 50 m
 da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a =
 mesma largura da frente, com a área de 500 m², confinando de =
 um lado com o lote 11, de outro lado com o lote 13, e nos fun =
 dos com o lote 29.- Contribuinte:- 172 040 0018.-

(n.º 3.081.521), corretor de

No Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme pode-se verificar na certidão plotada a seguir, o terreno encerra uma área da ordem de 500,00 m² e uma área construída de cerca de 295,00 m², conforme pode-se constatar abaixo.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.


Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

12

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 172.040.0018-7			
Local do Imóvel: AV YERVANT KISSAJUKIAN, 3854 - LT 12 QD F AMERICANOPOLIS - CEP 04438-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV YERVANT KISSAJUKIAN, 3854 - LT 12 QD F AMERICANOPOLIS - CEP 04438-000			
Contribuinte(s): CPF 082.933.548-66 LINDINALVA SANTOS DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	296	Padrão da construção:	3-A
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: - com.resid.	
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	437,00		
- da construção:	642,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	195.427,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	147.725,00		
Base de cálculo do IPTU:	343.152,00		
<p>Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 25/01/2019			
Número do Documento: 2.2019.000176916-6			
Solicitante: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79)			



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

13

Como se nota, tanto na matrícula como na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel não fora consignado a implantação da Rua Guaicuri, que deve ser levada em consideração, pois secciona o terreno em dois quinhões distintos, os quais passarão a ser consignados como “Sub-Lote 12A” e “Sub-Lote 12B”, possuindo área de terreno da ordem de 102,96 m² e 299,27 m² respectivamente, devidamente demonstradas no croqui anterior.

Quanto as áreas construídas erigidas sobre estes sub-lotes, que pode-se constatar na Certidão de Dados Cadastrais plotadas acima, o lote teria a área construída de 295,00 m². Por óbvio, deve-se destacar cada área construída existente em cada sub-lote, assim após medições realizadas pode-se apurar que o Sub-Lote 12A encerra uma área construída da ordem de 183,40 m² enquanto que no Sub-Lote 12B encerra uma área construída de 111,60 m².

Para melhor visualizar a micro região onde estão inseridos os imóveis avaliando, será plotado a seguir foto aérea onde se verifica a sua efetiva localização.



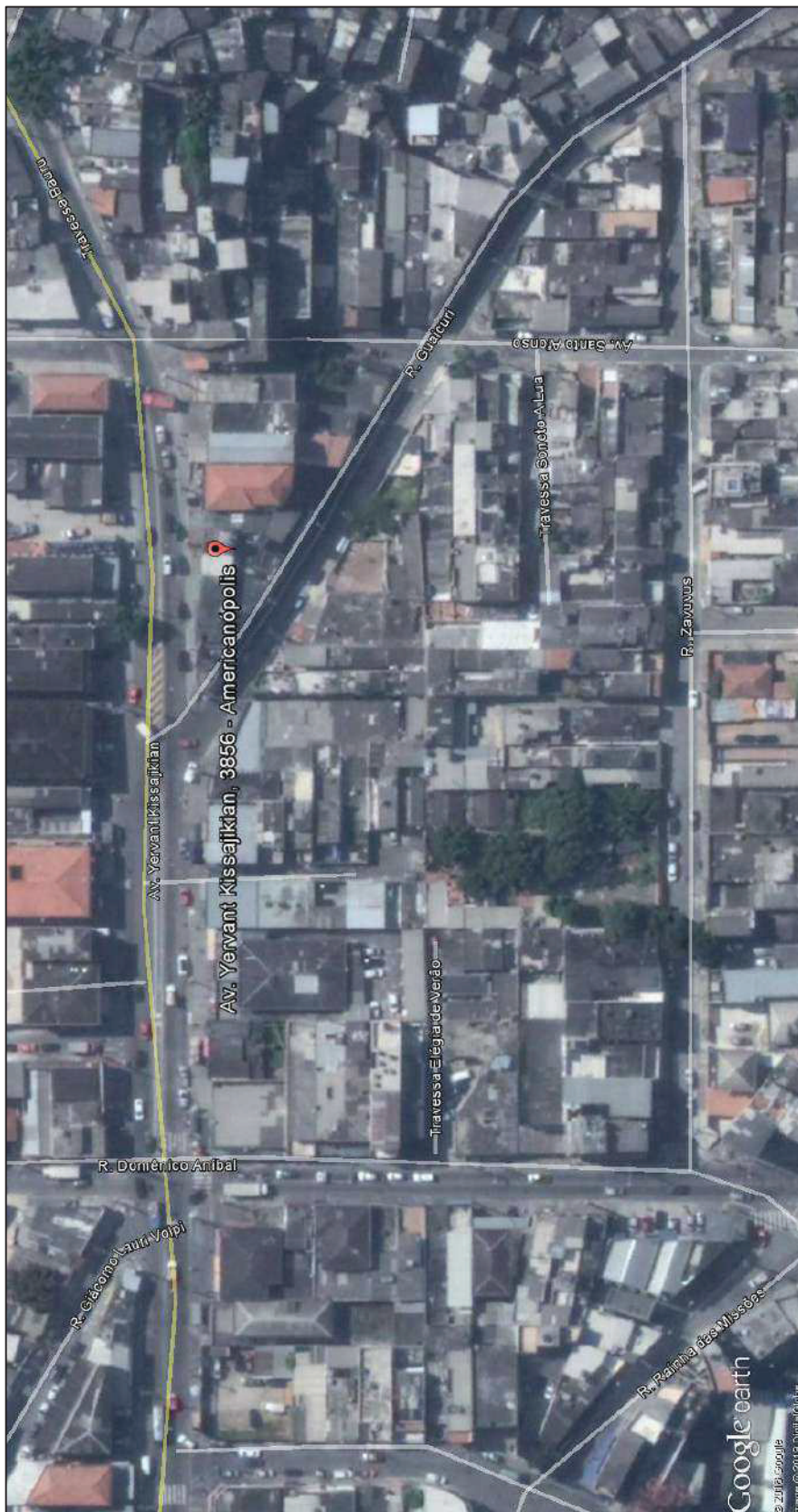
JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental



AVENIDA WASHINGTON LUIS Nº 316 CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

15

Cabe ressaltar que as construções erigidas sobre todos os sub-lotes foram edificadas de forma desordenada, sem preocupação de projeto e mão de obra qualificada, construídas em etapas utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada, mesclando construções residenciais e comerciais.

Quanto as características construtivas dos acabamentos empregados nas dependências destas benfeitorias, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com massa fina com pintura a base de tinta látex.

Forro: Laje.

Esquadrias: Ferro, alumínio e madeira.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejo com junta à prumo até a altura do teto e a altura de 1,50m.

Forro: Laje.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

16

Esquadrias: Alumínio e ferro.

O terreno na sua totalidade está situado em zona mista, ou seja, comercial/residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia em declive, uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZEIS 1.

2.3 – Reportagem Fotográfica

Quando das diligências realizadas “in loco” aos imóveis avaliando, foi possível colher as fotografias que seguem que tem o intuito de ilustrar as características construtivas das benfeitorias analisanda.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

17

FOTO N° 01 – Vista frontal panorâmica dos sub-lotes 13/14A e 12A, estando o observador postado na Avenida Yervant Kissajikian.



FOTO N° 02 – Vista de fundos dos sub-lotes 13/14A e 12A, estando o observador postado na Rua Guaicuri.



AVENIDA WASHINGTON LUIS N° 316 CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

18

FOTO N° 03 – Vista da frente do sub-lotes 13/14B e 12B, que dão frente para Rua Guaicuri.



FOTO N° 04 – Vista do interior da sala que serve uma das residências existentes no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

19

FOTO N° 05 – Vista do interior da cozinha que serve uma das residências existentes no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.



FOTO N° 06 – Vista do acesso a outra residência existente no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

20

FOTO Nº 07 – Vista de outra residência existente no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.



FOTO Nº 07 – Vista de uma das lojas existente no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

21

FOTO N° 08 – Vista de uma das lojas existente no sub-lotes 12A, com acesso pela Avenida Yervant Kissajikian.



FOTO N° 09 – Vista de outra residência e lojas existentes no sub-lotes 12/A, com acesso pela Rua Guaicuri.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

22

FOTO N° 10 – Vista de outras lojas existentes no sub-lotes 13/14A, com acesso pela Rua Guaicuri.



FOTO N° 11 – Vista das lojas existentes no sub-lotes 13/14B, com acesso pela Rua Guaicuri.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

23

FOTO N° 12 – Vista das lojas existentes no sub-lotes 12B, com acesso pela Rua Guaicuri.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

24

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

O presente trabalho obedecerá aos ditames estabelecidos pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP DE 2.011.

O valor real de venda para o imóvel avaliando, será obtido mediante a justa remuneração do capital propriedade representado pela adição do valor do terreno e o valor da construção atingidas, denominado como Método da Composição, sendo a avaliação do terreno determinada pelo Método Comparativo Direto.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

25

3.2. Método da Composição é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

3.2.1. A avaliação do terreno deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia será utilizado o Método Residual.

Assim, tem-se:

$$V_i = (V_t + V_c) \times F_c$$

Onde:

V_i = valor do imóvel;

V_t = valor do terreno;

V_c = valor da construção;

F_c = fator de comercialização.

3.2 - Valor do Terreno

O valor do terreno será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

26

$$Vt = Vut \cdot At \cdot [(\sum fn - n) + 1]$$

Onde:

Vt = valor do terreno;

Vut = valor básico do m² unitário do terreno;

At = área do terreno;

$\sum fn$ = somatória dos fatores compulsados;

n = número de fatores compulsados.

Quanto aos fatores de homogeneização a serem empregados no presente caso se destaca os seguintes:

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

Ce = coeficiente de esquina;

Ctop = coeficiente de topografia;

Ca = coeficiente de área;

Csup = Coeficiente de superfície.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

27

a) Determinação do Valor Básico do Metro Quadrado Unitário do Terreno

Avaliando

Para a determinação do valor básico do metro quadrado unitário final, foram utilizados os seguintes critérios:

- 1.) Foram feitas pesquisas de diversos valores, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP DE 2.011.
- 2.) Para a atualização de valores para o local avaliando, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais da última planta genérica de valores (índices fiscais), publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

a.1) Equivalência de Paradigma

Nos casos avaliando, devemos classificar os imóveis, conforme as características de zoneamento existentes nas Normas Específicas para Avaliações de Imóveis, zoneamento este, que especifica a



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

28

testada de referência e respectivas profundidades mínima e máxima a serem respeitadas nas diversas localidades.

a.1.1) Influência de Frente

A influência de frente ou testada, será levada em conta no valor unitário do terreno, através da relação entre a efetiva (Fe) e a de referência (Fr), segundo modelo:

$$Cf = (Fe / Fr)^{n1}$$

Onde:

Cf = coeficiente de frente;

Fe = frente efetiva do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

n1 = expoente variável dependendo da zona.

Condições básicas:

$$0,5 Fr \leq Fe \leq 2 Fr$$

a.1.2) Influência de Profundidade



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

29

A influência de profundidade será levada em conta no valor unitário obtido, através do modelo:

$$C_p = (P_e / P_m)^{n_2} \quad \text{para } m = m_i, m_a.$$

Onde:

C_p = coeficiente de profundidade;

P_e = profundidade equivalente;

P_m = profundidade máxima e mínima recomendadas para a zona em estudo;

n_2 = expoente variável dependendo da zona.

Condições:

$$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma} \quad C_p = 1$$

$$0,5 P_{mi} \leq P_e < P_{mi} \quad C_p = (P_{mi} / P_e)^{n_2}$$

Para P_e inferior a $0,5 P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^{n_2}$

$$P_{ma} < P_e \leq 3 P_{ma} \quad C_p = 1 / (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^{n_2}\}$$

a.1.3) Influência de Esquina ou Frentes

Os lotes de esquina ou frentes múltiplas deverão ser avaliados observando-se as vantagens de suas características especiais.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

30

Para que se possa fixar um coeficiente de majoração aos valores obtidos, utilizar-se-á, o critério preconizado nas Normas para Avaliações de Imóveis, como segue:

$$C_e = \frac{(z + 20) a_1 \cdot q_1 + \dots + a_n \cdot q_n}{20 a_1 \cdot q_1}$$

Onde:

C_e = coeficiente de esquina;

z = características da zona;

a_1 = testada para via pública de maior valor ou a testada menor no caso de vias de igual valor;

$a_2 \dots a_n$ = diversas testadas;

$q_1 \dots q_n$ = valores básicos por m^2 correspondente as testadas $a_1 \dots a_n$.

a.1.4 - Coeficiente de Área (C_a)

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

31

Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$Ca = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for inferior a } 30\%$$

ou,

$$Ca = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/16}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for superior a } 30\%$$

a.1.5) Influência de Superfície

A influência de superfície será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir uma superfície seca, inundável ou alagadiço, como segue:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	—
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

a.1.6) Influência de Topografia



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

32

A influência de topografia será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir topografia plana, em declive ou em aclave, como segue:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

a.2) Equivalência de Localização

A transposição dos valores dos elementos comparando para o local, conforme aduzimos anteriormente será realizada quando necessária, utilizando os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal.

a.3) Equivalência de Tempo



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

33

A atualização dos valores dos elementos comparando para a data da avaliação, quando for o caso, se dará através do coeficiente do índice econômico do IPC da Fipe da data da avaliação e da data da pesquisa do elemento comparando.

a.4) Elasticidade da Oferta

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

a.4) Sequência de Cálculos

Os cálculos para fixação do valor do metro quadrado dos terrenos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$V_{ut} = \frac{V_t \cdot F_o}{A} \cdot \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ comp}} \cdot \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}} \cdot \frac{I_f \text{ av}}{I_f \text{ comp}}$$

Onde :

V_{ut} = valor unitário do terreno do elemento comparando para o local



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

34

avaliando;

Vt = preço à vista do elemento comparando;

Fo = fator de redução da oferta;

A = área do terreno do elemento;

Ie av = índice econômico do elemento avaliando;

Ie comp = índice econômico do elemento comparando;

If av = índice fiscal do elemento avaliando;

If comp = índice fiscal do elemento comparando;

Fp av = fator de ponderação do elemento avaliando

Fp comp = fator de ponderação do elemento avaliando

Sendo Fp definido como segue:

$$Fp = [(\sum fn - n) + 1]$$

Onde, $\sum fn$ corresponde aos seguintes fatores:

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

Ce = coeficiente de esquina;

Ca = coeficiente de área;

Ctop = fator de topografia;

Csup = fator de superfície;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

35

n = número de fatores empregados.

3.3 - Valor das Construções

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2017.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Com o citado valor unitário já devidamente obtido, para o mês da realização do presente Laudo, torna-se possível a determinação do valor de construção, mediante a utilização do seguinte processo matemático:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

36

$$V_c = V_{uc} \cdot A_c \cdot F_{oc}$$

Onde:

V_c = valor da construção;

V_{uc} = valor do m² unitário da construção, de acordo com as classificações existentes no ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2017, para o mês do Laudo;

A_c = área da construção;

F_{oc} = depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

37

4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Valor do Terreno

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F.

- LOTE 13/14A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário

final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 3ª Zona - testada de referência: Fr = 5,00 m.

- profundidade: mi = 15,00 m (Não se aplica).

ma = 30,00 m (Não se aplica).

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Declive de 10% a 20% = 0,8000

Índice econômico: Janeiro/19 = 502,9292



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

38

Índice Fiscal = 169,00/10

Intervalo característico de área: 100 a 400 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 554,58, devidamente apurado no Anexo I deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

Vut = R\$ 554,58/ m²

At = 383,11 m²

Fe = 19,86 m

Pe = 19,29 m

Cf = 1,0000

Cp = 1,0000

Ce = 1,0000



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

39

$$Ca = 1,0000$$

$$F_{top} = 0,8000$$

$$F_{sup} = 1,0000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 554,58/m^2 \times 383,11 \text{ m}^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,8000 + 1,0000 - 6) + 1]$$

$$V_{\text{Lote 13/14A}} = \mathbf{R\$ 169.972,11 \text{ (Janeiro/19)}}.$$

- LOTE 13/14B acesso pela Rua Gaucicuri

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário

final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 3ª Zona - testada de referência: Fr = 5,00 m.

- profundidade: mi = 15,00 m (Não se aplica).

ma = 30,00 m (Não se aplica).

- coeficiente de esquina: Não se aplica.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

40

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Declive de 10% a 20% = 0,8000

Índice econômico: Janeiro/19 = 502,9292

Índice Fiscal = 56,00/10

Intervalo característico de área: 100 a 400 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 183,77, devidamente apurado no Anexo II deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

Vut = R\$ 183,77/ m²

At = 326,50 m²

Fe = 22,58 m

Pe = 14,46 m



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

41

$$Cf = 1,0000$$

$$Cp = 1,0000$$

$$Ce = 1,0000$$

$$Ca = 1,0000$$

$$F_{top} = 1,0000$$

$$F_{sup} = 1,0000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 183,77/m^2 \times 326,50 \text{ m}^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1]$$

$$V_{\text{Lote 13/14B}} = \text{R\$ } 60.000,90 \text{ (Janeiro/19).}$$

B – Matricula 8.981 do 11º CRI - Lote 12 da quadra F

- LOTE 12A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário

final para o terreno, devemos observar as seguintes características:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

42

Zona = Grupo I - 3ª Zona - testada de referência: Fr = 5,00 m.

- profundidade: mi = 15,00 m (Não se aplica).

ma = 30,00 m (Não se aplica).

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Declive de 10% a 20% = 0,8000

Índice econômico: Janeiro/19 = 502,9292

Índice Fiscal = 169,00/10

Intervalo característico de área: 100 a 400 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 554,58, devidamente apurado no Anexo I deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

43

$$V_{ut} = R\$ 554,58/ m^2$$

$$A_t = 102,96 m^2$$

$$F_e = 10,00 m$$

$$P_e = 10,30 m$$

$$C_f = 1,0000$$

$$C_p = 1,0000$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_a = 1,0000$$

$$F_{top} = 0,8000$$

$$F_{sup} = 1,0000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 554,58/m^2 \times 102,96 m^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,8000 + 1,0000 - 6) + 1]$$

$$V_{tLote 12A} = R\$ 45.679,64 \text{ (Janeiro/19).}$$

- LOTE 12B acesso pela Rua Gaucuri



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

44

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário

final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 3ª Zona - testada de referência: $Fr = 5,00$ m.

- profundidade: $mi = 15,00$ m (Não se aplica).

$ma = 30,00$ m (Não se aplica).

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Declive de 10% a 20% = 0,8000

Índice econômico: Janeiro/19 = 502,9292

Índice Fiscal = 56,00/10

Intervalo característico de área: 100 a 400 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 183,77, devidamente apurado no Anexo II deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

45

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = R\$ 183,77/ m^2$$

$$A_t = 299,27 m^2$$

$$F_e = 11,86 m$$

$$P_e = 25,23 m$$

$$C_f = 1,0000$$

$$C_p = 1,0000$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_a = 1,0000$$

$$F_{top} = 1,0000$$

$$F_{sup} = 1,0000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 183,77/m^2 \times 299,27 m^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1]$$

$$V_{tLote 12B} = R\$ 54.996,85 \text{ (Janeiro/19).}$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPÉ

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

46

4.2 - Valor das Construções

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F.

- LOTE 13/14A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPÉ-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

47

Assim, pode-se enquadrar as construções como Residência Padrão Econômico – Limite Mínimo, uma idade aparente de 25 anos, em função de suas características construtivas e estado de manutenção e conservação.

A classificação, segundo o trabalho já mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte seqüência matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,251$$

Onde :

$$R8N = 1.379,97/m^2 - (\text{SINDUSCON Janeiro/19}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 1.726,34/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 395,40 m² de área construída total, restando



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

48

apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte seqüência matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 25 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação= Necessitando de reparos simples e importantes (f);

K = 0,5040

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5040 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6032$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

49

$$V_c = R\$ 1.726,34/m^2 \times 395,40 \text{ m}^2 \times 0,6032$$

$$V_{\text{Lote 13/14A}} = R\$ 411.741,20 \text{ (Janeiro/19)}$$

- LOTE 13/14B acesso pela Rua Gaucuri

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Assim, pode-se enquadrar as construções como Residência Padrão Econômico – Limite Mínimo, uma idade aparente de 25 anos, em função de suas características construtivas e estado de manutenção e conservação.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

50

A classificação, segundo o trabalho já

mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte sequencia matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,251$$

Onde :

$$R8N = 1.379,97/m^2 - (\text{SINDUSCON Janeiro/19}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 1.726,34/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 194,60 m² de área construída total, restando apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

51

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte sequencia matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 25 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação= Necessitando de reparos simples e importantes (f);

K = 0,5040

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5040 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6032$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

$$V_c = R\$ 1.726,34/m^2 \times 194,60 \text{ m}^2 \times 0,6032$$

$$V_{c\text{Lote } 13/14B} = R\$ 202.642,48 \text{ (Janeiro/19)}$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

52

B – Matrícula 8.981 do 11º CRI - Lote 12 da quadra F

- LOTE 12A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Assim, pode-se enquadrar as construções como Residência Padrão Econômico – Limite Mínimo, uma idade aparente de 25 anos, em função de suas características construtivas e estado de manutenção e conservação.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

53

A classificação, segundo o trabalho já mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte sequencia matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,251$$

Onde :

$$R8N = 1.379,97/m^2 - (\text{SINDUSCON Janeiro/19}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 1.726,34/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 183,40 m² de área construída total, restando apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

54

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte sequencia matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 25 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação= Necessitando de reparos simples e importantes (f);

K = 0,5040

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5040 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6032$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

$$V_c = R\$ 1.726,34/m^2 \times 183,40 \text{ m}^2 \times 0,6032$$

$$V_{c\text{Lote 12A}} = R\$ 190.979,61 \text{ (Janeiro/19)}$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

55

- LOTE 12B acesso pela Rua Gaucuri

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Assim, pode-se enquadrar as construções como Residência Padrão Econômico – Limite Mínimo, uma idade aparente de 25 anos, em função de suas características construtivas e estado de manutenção e conservação.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

56

A classificação, segundo o trabalho já

mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte sequencia matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,251$$

Onde :

$$R8N = 1.379,97/m^2 - (\text{SINDUSCON Janeiro/19}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 1.726,34/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 111,60 m² de área construída total, restando apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

57

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte sequencia matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 25 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação= Necessitando de reparos simples e importantes (f);

K = 0,5040

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5040 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6032$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

$$V_c = R\$ 1.726,34/m^2 \times 111,60 m^2 \times 0,6032$$

$$V_{cLote 12B} = R\$ 116.212,24 \text{ (Janeiro/19)}$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

58

4.3 - Valor do Capital-Imóvel

O valor do capital-imóvel será obtido a partir da somatória dos valores de terreno e construção, obtidos nos itens anteriores, assim:

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F.

- LOTE 13/14A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

CAPITAL TERRENO	R\$ 169.972,11
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 411.741,20</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 581.713,31

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-IMÓVEL, em números redondos, será de:

$V_{ci_{Lote\ 13/14A}} = R\$ 581.000,00$ - (Quinhentos e oitenta e um mil reais) – JANEIRO/19



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

59

- LOTE 13/14B acesso pela Rua Gauicuri

CAPITAL TERRENO	R\$ 60.000,90
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 202.642,48</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 262.643,38

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**$V_{ci_{\text{Lote 13/14B}}} = \text{R\$ } 263.000,00$ - (Duzentos e sessenta e três mil
reais) – JANEIRO/19**

B – Matrícula 8.981 do 11º CRI - Lote 12 da quadra F

- LOTE 12A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

CAPITAL TERRENO	R\$ 45.679,64
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 190.979,61</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 236.659,25



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

60

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-

IMÓVEL, em números redondos, será de:

Vci_{Lote 12A} = R\$ 237.000,00 - (Duzentos e trinta e sete mil

reais) – JANEIRO/19

- LOTE 12B acesso pela Rua Gaucuri

CAPITAL TERRENO	R\$ 54.996,85
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 116.212,24</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 171.179,09

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-

IMÓVEL, em números redondos, será de:

Vci_{Lote 12B} = R\$ 171.000,00 - (Cento e setenta e um mil reais)

– JANEIRO/19



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

61

5 – PARECER TÉCNICO

Desta forma pode-se obter os reais valores de venda ou de mercado para os imóveis penhorados, como segue:

A – Matrículas 275.627 e 275.628 do 11º CRI - Lotes 13 e 14 da quadra F.

- LOTE 13/14A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian

Vci_{Lote 13/14A} = R\$ 581.000,00 - (Quinhentos e oitenta e um mil reais) – JANEIRO/19

- LOTE 13/14B acesso pela Rua Gaucuri

Vci_{Lote 13/14B} = R\$ 263.000,00 - (Duzentos e sessenta e três mil reais) – JANEIRO/19

B – Matrícula 8.981 do 11º CRI - Lote 12 da quadra F

- LOTE 12A acesso pela Avenida Yervant Kissajikian



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

62

**Vci_{Lote 12A} = R\$ 237.000,00 - (Duzentos e trinta e sete mil
reais) – JANEIRO/19**

- LOTE 12B acesso pela Rua Gaucuri

**Vci_{Lote 12B} = R\$ 171.000,00 - (Cento e setenta e um mil reais)
– JANEIRO/19**



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

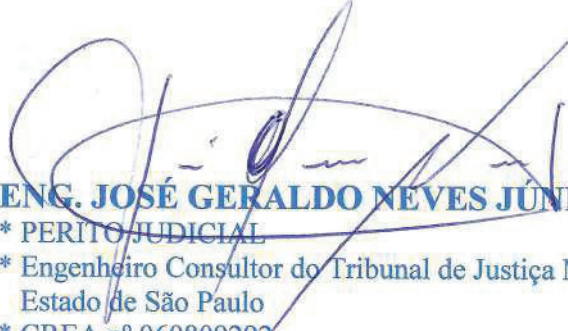
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

63

6 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 63 (sessenta e três) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 02 (dois) anexos.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2.019.


ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR
 * PERITO JUDICIAL
 * Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
 * CREA nº 060809292
 * CRECI nº 40.304
 * Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
 * Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
 * Membro Titular do IBAPE
 * Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
 * Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
 * Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
 * Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 6025SPSTA



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

64

A N E X O I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o imóvel situado à Avenida Yervant Kissajikian 74.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

65

* ELASTICIDADE DE FONTE (Ff)

Quando os valores obtidos na pesquisa imobiliária provêm de ofertas, se dará um desconto para compensar a eventual superestimativa natural das transações imobiliárias na ordem de 10%, no caso de uma transação não será, por óbvio, dado nenhum desconto.

Fo = 0,90

* FATOR DE SUPERFÍCIE (Fs)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alargado	40%

* FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftop)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

* COEFICIENTE DE FRENTE (Cf)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da testada dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

* COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (Cp)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da profundidade dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-2011.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPÉ

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma (1/2 P_{mi} ≤ P_e ≤ P_{mi}), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^2$$

- Para P_e inferior a 1/2 P_{mi} adota-se:

$$C_p = (0,5)^2$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (P_{ma} ≤ P_e ≤ 3P_{ma}), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{1 - (P_{ma} / P_e)\} \cdot (P_{ma} / P_e)^2]$$

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

*** COEFICIENTE DE ESQUINA (Ce)**

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência de frentes múltiplas dos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPÉ.SP 2011.

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2.

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

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

*** COEFICIENTE DE ÁREA (Ca)**

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$Ca = (\frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}})^{1/4} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for inferior a } 30\%$$

ou,

$$Ca = (\frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}})^{1/8} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for superior a } 30\%$$

FATOR DE PONDERAÇÃO

$$FP = (\sum Fn - n) + 1$$

Onde:

FP: Fator de Ponderação;

Fn: Fatores de homogeneização;

n: Número de fatores.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

67

CARACTERÍSTICAS PARADIGMA PARA O TERRENO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Av. Yervant Kissajikian Lotes ns. 12, 13 e 14	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Tatuapé	Insc. Munic.:	172.040.0018-7
Matrícula:	Zoneamento: ZEIS-1	Setor: 172	Quadra: 040

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL PARADIGMA			
Área Total:	400,00 m ²	Superfície:	Seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Zona IBAPE:	GRUPO I - 3ª Zona	Profundidade:	15,00 a 30,00 m
Testada:	5,00 m	Intervalo característico de área:	100 400 Esquina/múltiplas frentes: Não se aplica

DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = $(\sum F_n - n) + 1$	= 1,000

DADOS ECONÔMICOS	
Data Base da Avaliação:	jan/19
Índice Econômico (IPC FIPE):	502,9292
Índice Fiscal:	169,00 /2010
R8N:	R\$ 1.379,97 /m ²



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

68

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Dr. Nestor Sampaio Penteadado, nº 157	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	650.000,00	Setor:	056 Quadra: 243
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	500,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	435,00 /2010	Profundidade:	50,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Renascente Imóveis	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 5685-1000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	650.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia	Declive	F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,057
		Σ =	6,057
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,057
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 01 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{Ie \cdot av}{Ie \cdot comp}$
			$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
Vut 01 =	R\$ 429,89 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

69

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Beta Wrzassek, nº 50	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção .
Valor Imóvel: R\$	850.000,00	Setor: 062	Quadra: 141
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	400,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	537,00 /2010	Profundidade:	40,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade: 30 anos
Área Construída:	100,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Carbone Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2606-4000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	850.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 02 =	$\frac{Vt * Fo * Fp_{av} * le_{av} * I_{fiscal_{av}}}{A * Fp_{com} * le_{comp} * I_{fiscal_{comp}}}$		
Vut 02 =	R\$ 601,89 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

70

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua João Gomes Batista, nº 722	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	1.600.000,00	Setor: 062	Quadra: 106
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	720,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	578,00 /2010	Profundidade:	24,00 m
Testada:	30,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Renascente Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5685-1000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.600.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,076
		Σ =	6,076
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,076
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 03 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp_{av}}{Fp_{com}}$	$* \frac{le_{av}}{le_{comp}}$
		$* \frac{I_{fiscal\ av}}{I_{fiscal\ comp}}$	
V _{ut} 03 =	R\$ 543,35 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

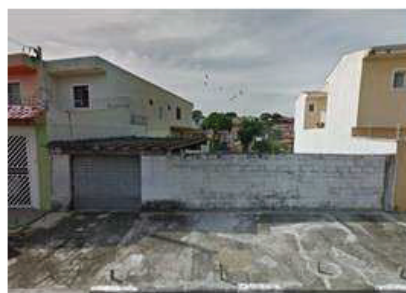
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

71

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Francisco Malafáia, n° 53	Situação:	Meio de quadra frente para duas ruas
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	530.000,00	Setor: 062	Quadra: 13
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	225,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	494,00 /2010	Profundidade:	28,13 m
Testada:	8,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Milênio Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 4114-6220	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	530.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 4 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$\frac{Fp av}{Fp com}$	$\frac{le av}{le comp}$
			$\frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$
Vut 4 =	R\$ 725,26 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

72

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Rubem de Souza, nº 349	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno com construção sem valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	650.000,00	Setor: 056	Quadra: 169
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	355,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	728,00 /2010	Profundidade:	29,58 m
Testada:	12,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Milênio Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 4114-6220	Data da Pesquisa:	JAN/19
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	650.000,00
		le =	502,9292
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP =	$(\sum F_n - n) + 1 = 1,000$
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 05 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$* \frac{F_p av}{F_p com}$	$* \frac{I_e av}{I_e comp}$
		$* \frac{I_{fiscal av}}{I_{fiscal comp}}$	
V _{ut} 05 =	R\$ 382,55 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

73

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Pedro Rendon, 28	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	960.000,00	Setor:	055 Quadra: 208
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	374,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	649,00 /2010	Profundidade:	18,70 m
Testada:	20,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	EF5 Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 97088-1867	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	960.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 06 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp av}{Fp com}$	$* \frac{le av}{le comp}$
		$* \frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$	
V _{ut} 06 =	R\$ 601,57 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

74

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Avenida Marari, 397	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	1.300.000,00	Setor:	056
		Quadra:	92
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	652,00 m ²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Declive até 5%	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	515,00 /2010	Profundidade:	54,33 m
Testada:	12,00 m	Padrão:	
Área Construída:	0,00 m ²	Idade:	
Conservação:		Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	VG/ Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2501-0305	Data da Pesquisa:	JAN/19
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.300.000,00
		le =	502,9292
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	0,950
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,063
		Σ =	6,013
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,013
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 07 =	$Vt \cdot Fo \cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com} \cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp} \cdot I \cdot fiscal \cdot av$		
	A		
Vut 07 =	R\$ 581,32 /m ²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

75

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Coronel Teodoro Ferreira, 120	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	400.000,00	Setor: 056	Quadra: 169
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	250,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	728,00 /2010	Profundidade:	25,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Nova Shekinah Imóveis	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 5524-2002	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	400.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia	Declive	F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 08 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$* \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$* \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}}$
			$* \frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$
V _{ut} 08 =	R\$ 334,29 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

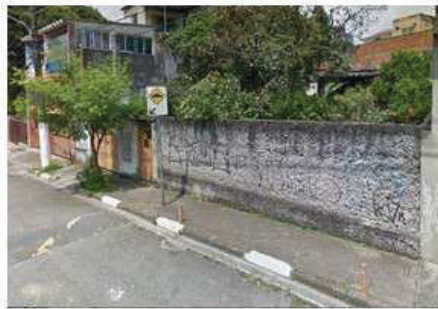
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

76

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Itapeúna, n° 50	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	797.000,00	Setor: 062	Quadra: 140
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	353,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	568,00 /2010	Profundidade:	22,06 m
Testada:	16,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Scheid Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5564-0444	Data da Pesquisa:	JAN/19
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	797.000,00
		le =	502,9292
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP =	$(\sum F_n - n) + 1 = 1,000$
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 09 =	$\frac{V_t \cdot F_o}{A}$	$\cdot \frac{F_p \cdot av}{F_p \text{ com}}$	$\cdot \frac{I_e \cdot av}{I_e \text{ comp}}$
			$\cdot \frac{I_{fiscal \ av}}{I_{fiscal \ comp}}$
V _{ut} 09 =	R\$ 604,59 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

77

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Jamburana, n° 10	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar,	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	400.000,00	Setor: 056	Quadra: 102
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	268,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	391,00 /2010	Profundidade:	24,14 m
Testada:	11,10 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Apoyo Imobiliária	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 2369-2433	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	400.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 10 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp av}{Fp com}$	$* \frac{le av}{le comp}$
			$* \frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$
V _{ut} 10 =	R\$ 580,60 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

78

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Folha da Noite, n°13	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Vago
Valor Imóvel: R\$	2.700.000,00	Setor:	056 Quadra: 159
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	1.800,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	736,00 /2010	Profundidade:	90,00 m
Testada:	20,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Ronaldo Farias Negócios Imobiliários	Informante:	
Telefone:	(11) 5929-8989	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	2.700.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,207
		Σ =	6,207
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,207
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 11 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp}$
		$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$	
V _{ut} 11 =	R\$ 256,86 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

79

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Manuel Vaz, 332	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Vago
Valor Imóvel: R\$	979.000,00	Setor:	054 Quadra: 94
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	250,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	895,00 /2010	Profundidade:	25,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Baluarde Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5524-6868	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	979.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 12 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{I \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
Vut 12 =	R\$ 665,50 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

80

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Dr. Nestor Sampaio Penteado, nº 157	R\$ 429,89
2	Rua Beta Wrzassek, nº 50	R\$ 601,89
3	Rua João Gomes Batista, nº 722	R\$ 543,35
4	Rua Francisco Malafáia, nº 53	R\$ 725,26
5	Rua Rubem de Souza, nº 349	R\$ 382,55
6	Rua Pedro Rendon, 28	R\$ 601,57
7	Avenida Marari, 397	R\$ 581,32
8	Rua Coronel Teodoro Ferreira, 120	R\$ 334,29
9	Rua Itapeúna, nº 50	R\$ 604,59
10	Rua Jamburana, nº 10	R\$ 580,60
11	Rua Folha da Noite, nº 13	R\$ 256,86
12	Rua Manuel Vaz, 332	R\$ 665,50
SOMATÓRIA		R\$ 6.307,66

MÉDIA SANEADA

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, excluindo-se dos cálculos aqueles valores que extrapolarem este intervalo.

Média Aritimética =	R\$ 525,64 /m ²
Limite Inferior (- 30%) =	R\$ 367,95 /m ²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 683,33 /m ²

Tendo em vista que os elementos comparando ns. 4, 8, 11, extrapolaram o intervalo de saneamento, deve-se excluí-los do rol da pesquisa realizando nova média aritmética e efetuando novo saneamento, como segue:

Média Aritimética =	R\$ 554,58 /m ²
Limite Inferior (- 30%) =	R\$ 388,21 /m ²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 720,96 /m ²

Como todos os elementos comparando não extrapolaram o intervalo da média saneada, o valor do metro quadrado básico homogeneizado para o local avaliando será aquele representado pela média aritmética, como segue:

Vut =	R\$ 554,58 /m ² - DATA BASE NOV/18
-------	---



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

81

A N E X O I I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o
imóvel situado à Rua Guaicuri.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

82

* ELASTICIDADE DE FONTE (Ff)

Quando os valores obtidos na pesquisa imobiliária provêm de ofertas, se dará um desconto para compensar a eventual superestimativa natural das transações imobiliárias na ordem de 10%, no caso de uma transação não será, por óbvio, dado nenhum desconto.

Fo = 0,90

* FATOR DE SUPERFÍCIE (Fs)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alargado	40%

* FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftop)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

* COEFICIENTE DE FRENTE (Cf)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da testada dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

* COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (Cp)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da profundidade dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-2011.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

83

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^2$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^2$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/ [(P_{ma} / P_e) + \{1 - (P_{ma} / P_e)\} \cdot (P_{ma} / P_e)^2]$$

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

* COEFICIENTE DE ESQUINA (Ce)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência de frentes múltiplas dos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE.SP 2011.

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2.

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

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

* COEFICIENTE DE ÁREA (Ca)

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$Ca = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/4} \Rightarrow$ quando a \neq for inferior a 30%
(área de elemento avaliando)

ou,

$Ca = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/8} \Rightarrow$ quando a \neq for superior a 30%
(área de elemento avaliando)

FATOR DE PONDERAÇÃO

$$FP = (\sum F_n - n) + 1$$

Onde:

FP: Fator de Ponderação;

F_n : Fatores de homogeneização;

n: Número de fatores.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

84

CARACTERÍSTICAS PARADIGMA PARA O TERRENO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Guaicuri Lotes ns. 12, 13 e 14	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Tatuapé	Insc. Munic.:	172.040.0018-7
Matrícula:	Zoneamento: ZEIS-1	Setor: 172	Quadra: 040

DADOS CADASTRais DO IMÓVEL PARADIGMA			
Área Total:	400,00 m ²	Superfície:	Seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Zona IBAPE:	GRUPO I - 3ª Zona	Profundidade:	15,00 a 30,00 m
Testada:	5,00 m	Intervalo característico de área:	100 400 Esquina/múltiplas frentes: Não se aplica

DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	0,800
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,800
		FP =	$(\sum F_n - n) + 1 = 0,800$

DADOS ECONÔMICOS	
Data Base da Avaliação:	jan/19
Índice Econômico (IPC FIPE):	502,9292
Índice Fiscal:	56,00 /2010
R8N:	R\$ 1.379,97 /m ²



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

85

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Dr. Nestor Sampaio Penteadado, nº 157	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	650.000,00	Setor: 056	Quadra: 243
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	500,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	435,00 /2010	Profundidade:	50,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Renascente Imóveis	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 5685-1000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	650.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia	Declive	F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,057
		Σ =	6,057
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,057
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut or =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp av}{Fp com}$	$* \frac{le av}{le comp}$
		$* \frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$	
Vut or =	R\$ 142,45 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

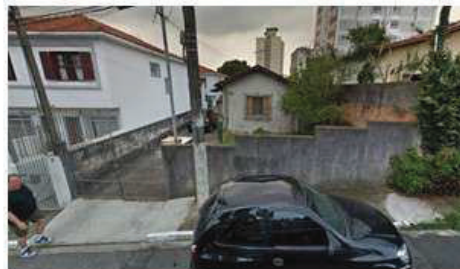
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

86

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Beta Wrzassek, nº 50	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção.
Valor Imóvel: R\$	850.000,00	Setor: 062	Quadra: 141
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	400,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	537,00 /2010	Profundidade:	40,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade: 30 anos
Área Construída:	100,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Carbone Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2606-4000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	850.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 02 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp av}{Fp com}$	$* \frac{le av}{le comp}$
		$* \frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$	
Vut 02 =	R\$ 199,44 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

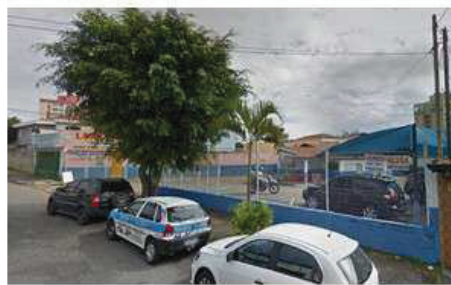
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

87

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua João Gomes Batista, nº 722	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	1.600.000,00	Setor: 062	Quadra: 106
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	720,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	578,00 /2010	Profundidade:	24,00 m
Testada:	30,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Renascente Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5685-1000	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.600.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,076
		Σ =	6,076
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,076
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 03 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp}$
			$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
V _{ut} 03 =	R\$ 180,05 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

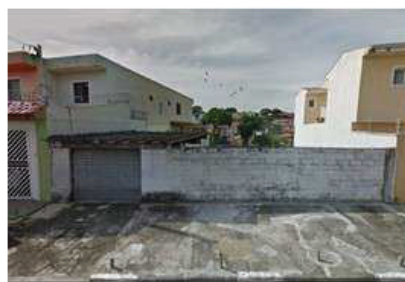
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

88

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Francisco Malafáia, n° 53	Situação:	Meio de quadra frente para duas ruas
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	530.000,00	Setor: 062	Quadra: 13
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	225,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	494,00 /2010	Profundidade:	28,13 m
Testada:	8,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Milênio Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 4114-6220	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	530.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut 4} =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp av}{Fp com}$	$* \frac{le av}{le comp}$
			$* \frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$
V _{ut 4} =	R\$ 240,32 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

89

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Rubem de Souza, nº 349	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno com construção sem valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	650.000,00	Setor: 056	Quadra: 169
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	355,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	728,00 /2010	Profundidade:	29,58 m
Testada:	12,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Milênio Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 4114-6220	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	650.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 05 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp_{av}}{Fp_{com}}$	$* \frac{le_{av}}{le_{comp}}$
		$* \frac{I_{fiscal\ av}}{I_{fiscal\ comp}}$	
V _{ut} 05 =	R\$ 126,76 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

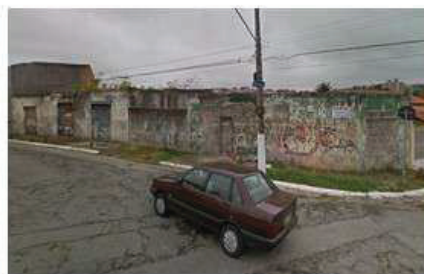
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

90

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Pedro Rendon, 28	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	960.000,00	Setor:	055 Quadra: 208
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	374,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	649,00 /2010	Profundidade:	18,70 m
Testada:	20,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	EF5 Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 97088-1867	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	960.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 06 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$* \frac{Fp\ av}{Fp\ com}$	$* \frac{le\ av}{le\ comp}$
		$* \frac{I\ fiscal\ av}{I\ fiscal\ comp}$	
V _{ut} 06 =	R\$ 199,34 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

91

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Avenida Marari, 397	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	1.300.000,00	Setor:	056 Quadra: 92
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	652,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Declive até 5%	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	515,00 /2010	Profundidade:	54,33 m
Testada:	12,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	VGW Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2501-0305	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.300.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	0,950
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,063
		Σ =	6,013
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,013
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 07 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$* \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$* \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}}$
		$* \frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$	
V _{ut} 07 =	R\$ 192,63 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

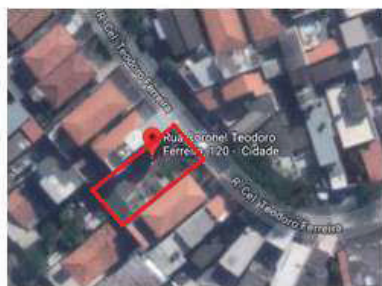
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

92

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Coronel Teodoro Ferreira, 120	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	400.000,00	Setor: 056	Quadra: 169
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	250,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	728,00 /2010	Profundidade:	25,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Nova Shekinah Imóveis	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 5524-2002	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	400.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia	Declive	F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 08 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$* \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$* \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}}$
			$* \frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$
V _{ut} 08 =	R\$ 110,77 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

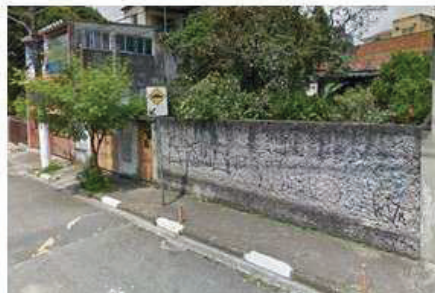
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

93

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Itapeúna, n° 50	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	797.000,00	Setor: 062	Quadra: 140
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	353,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	568,00 /2010	Profundidade:	22,06 m
Testada:	16,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Scheid Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5564-0444	Data da Pesquisa:	JAN/19
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	797.000,00
		le =	502,9292
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP =	$(\sum F_n - n) + 1 = 1,000$
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 09 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$* \frac{F_p av}{F_p com}$	$* \frac{I_e av}{I_e comp}$
		$* \frac{I_{fiscal} av}{I_{fiscal} comp}$	
V _{ut} 09 =	R\$ 200,34 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

94

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Jamburana, n° 10	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar,	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	400.000,00	Setor: 056	Quadra: 102
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	268,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	391,00 /2010	Profundidade:	24,14 m
Testada:	11,10 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Apoyo Imobiliária	Informante:	Anúncio
Telefone:	(11) 2369-2433	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	400.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP =	$(\sum F_n - n) + 1 = 1,000$
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 10 =	$\frac{V_t * F_o}{A} * \frac{F_p av}{F_p com} * \frac{I_e av}{I_e comp} * \frac{I_{fiscal av}}{I_{fiscal comp}}$		
V _{ut} 10 =	R\$ 192,39 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

95

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Folha da Noite, n°13	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Vago
Valor Imóvel: R\$	2.700.000,00	Setor: 056	Quadra: 159
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	1.800,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	736,00 /2010	Profundidade:	90,00 m
Testada:	20,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Ronaldo Farias Negócios Imobiliários	Informante:	
Telefone:	(11) 5929-8989	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	2.700.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,207
		Σ =	6,207
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,207
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 11 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp}$
		$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$	
Vut 11 =	R\$ 85,11 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

96

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Manuel Vaz, 332	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Cidade Ademar	Tipo de Ocupação:	Vago
Valor Imóvel: R\$	979.000,00	Setor:	054 Quadra: 94
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	250,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	895,00 /2010	Profundidade:	25,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Baluarde Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5524-6868	Data da Pesquisa:	JAN/19 le = 502,9292
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	979.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 12 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{Ie \cdot av}{Ie \cdot comp}$
			$\cdot \frac{I \text{ fiscal } av}{I \text{ fiscal } comp}$
V _{ut} 12 =	R\$ 220,52 /m²		





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

97

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Dr. Nestor Sampaio Penteado, nº 157	R\$ 142,45
2	Rua Beta Wrzassek, nº 50	R\$ 199,44
3	Rua João Gomes Batista, nº 722	R\$ 180,05
4	Rua Francisco Malafáia, nº 53	R\$ 240,32
5	Rua Rubem de Souza, nº 349	R\$ 126,76
6	Rua Pedro Rendon, 28	R\$ 199,34
7	Avenida Marari, 397	R\$ 192,63
8	Rua Coronel Teodoro Ferreira, 120	R\$ 110,77
9	Rua Itapeúna, nº 50	R\$ 200,34
10	Rua Jamburana, nº 10	R\$ 192,39
11	Rua Folha da Noite, nº 13	R\$ 85,11
12	Rua Manuel Vaz, 332	R\$ 220,52
SOMATÓRIA		R\$ 2.090,11

MÉDIA SANEADA

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, excluindo-se dos cálculos aqueles valores que extrapolarem este intervalo.

Média Aritimética =	R\$ 174,18 /m ²
Limite Inferior (- 30%) =	R\$ 121,92 /m ²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 226,43 /m ²

Tendo em vista que os elementos comparando ns. 4, 8, 11, extrapolaram o intervalo de saneamento, deve-se excluí-los do rol da pesquisa realizando nova média aritmética e efetuando novo saneamento, como segue:

Média Aritimética =	R\$ 183,77 /m ²
Limite Inferior (- 30%) =	R\$ 128,64 /m ²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 238,90 /m ²

Como todos os elementos comparando não extrapolaram o intervalo da média saneada, o valor do metro quadrado básico homogeneizado para o local avaliando será aquele representado pela média aritmética, como segue:

Vut = R\$ 183,77 /m² - DATA BASE NOV/18