

1

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

São Paulo, 9 de novembro de 2018

À

Mega Leilões Gestor Judicial - TGBFC Intermediação de Ativos Ltda.

A/C Dr. Carlos Teixeira Leite

Ref.: Rua Paracuê

GCAP Engenharia Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda., através de seu sócio **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**, arquiteto e urbanista, engenheiro mecânico e engenheiro de segurança do trabalho, CREA 5060065166, CAU 39972-8, em atenção à solicitação de V.Sa., apresenta o seguinte **LAUDO AVALIATÓRIO** referente ao imóvel localizado na Rua Paracuê, 138 - São Paulo / SP, de propriedade da **Massa Falida de Construtora e Incorporadora Atlântica Ltda.**

O valor obtido, de acordo com as pesquisas e cálculos constantes deste laudo, é de:

R\$ 6.919.367,00

Colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.



JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

SUMÁRIO		
Item	Título	f.
1.	OBJETIVO	3
2.	VISTORIA	3
2.1.	Localização	3
2.2.	Descrição do imóvel	7
3.	AVALIAÇÃO	20
3.1.	Métodos	20
3.2.	Método a ser adotado	21
3.3.	Valor do imóvel	22
4.	CONCLUSÃO	60
5.	ENCERRAMENTO	60

1. OBJETIVOS

Objetiva este laudo a justa avaliação do imóvel situado na Rua Paracuê, 138 - Perdizes - São Paulo / SP.

2. VISTORIA

2.1. LOCALIZAÇÃO

Situa-se este imóvel na Rua Paracuê, 138, Sumaré, distrito das Perdizes, Município de São Paulo / SP. O quarteirão onde se situa o imóvel é completado pelas ruas Apinajés, Herculano e Soledade.

Segundo o Mapa Oficial da Cidade, o imóvel se encontra no Setor 012, Quadra 088, cujo Índice Fiscal é de R\$ 2.157,00 / m². O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrículas nº 48.381 e 92.699.

O imóvel se localiza na Prefeitura Regional da Lapa, em zona ZM segundo o Zoneamento Oficial do Município (Lei 16.402/2016), a qual é definida como segue:

“Art. 11. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

...”

A ZM tem taxas de ocupação máxima de 0,85 (para lotes até 500 m²) e 0,70, coeficientes de aproveitamento básico de 1,00, mínimo de 0,30 e máximo de 2,0 vezes a área do terreno, recuo mínimo de frente de 5,00 m, sem recuos mínimos de fundos ou laterais para altura da edificação menor ou igual a 10 metros e 28,0 m de gabarito de altura máxima.

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por casas e edifícios residenciais de padrões médio e superior, e também comércio e serviços diversificados na Avenida Heitor Penteado, da qual dista 100 m. O local é servido por diversas linhas de ônibus nas proximidades. Também nas proximidades existe a Estação Vila Madalena do Metrô.

O logradouro tem fluxo pequeno de veículos, apresentando cerca de 12,0 m de largura, com pista única e topografia em aclave na altura do imóvel avaliado.

O local apresenta os seguintes melhoramentos públicos usuais:

- asfalto;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- serviço de água;
- esgoto;
- gás encanado;
- serviço de correios;
- telefonia fixa;
- cobertura de telefonia celular;
- TV a cabo;
- internet cabeada;
- arborização.

A planta a seguir indica a localização do imóvel.



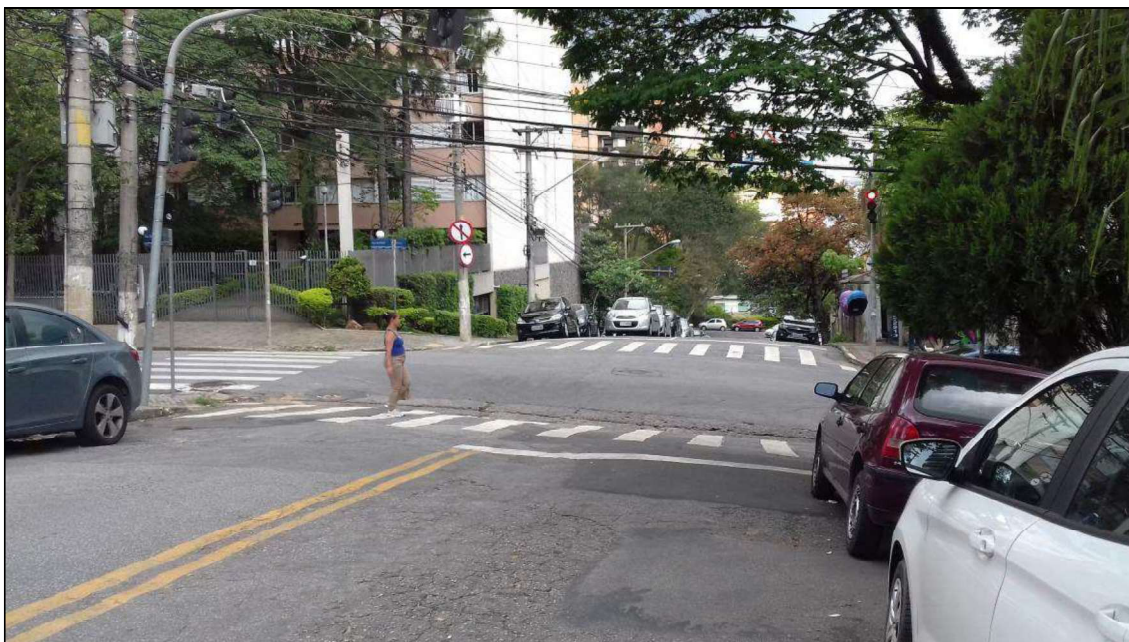
GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

As fotografias a seguir mostram aspectos do logradouro na altura do imóvel avaliando.



RUA PARACURÊ NA ALTURA DO IMÓVEL AVALIANDO



RUA PARACURÊ NA ALTURA DO IMÓVEL AVALIANDO

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um terreno no qual existem obras iniciadas, mas paralisadas, de escavações para fundações de um edifício.

O terreno é composto por duas Matrículas, cuja área total é de 800 m², e tem as seguintes medidas:

- 20,0 m de frente;
- 40,0 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel;
- 40,0 m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel;
- 20,0 m aos fundos.

As descrições do terreno constante em cada uma das duas Matrículas estão a seguir reproduzidas.


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula	ficha	São Paulo, 4 de novembro de 19 83	
48.381	01		
<p>IMÓVEL: UM PREDIO situado na rua Paracuê nº 138, no 19º Sub-distrito - Perdizes, e seu respectivo terreno medindo 10,00 m. de frente para a aludida rua; por 40,00m. de frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 400,00m²., e confrontado de um lado com Sylvio Noronha, de outro com propriedade de Sylvio Antunes e sua mulher e nos fundos com Serafim Pereira.</p>			

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

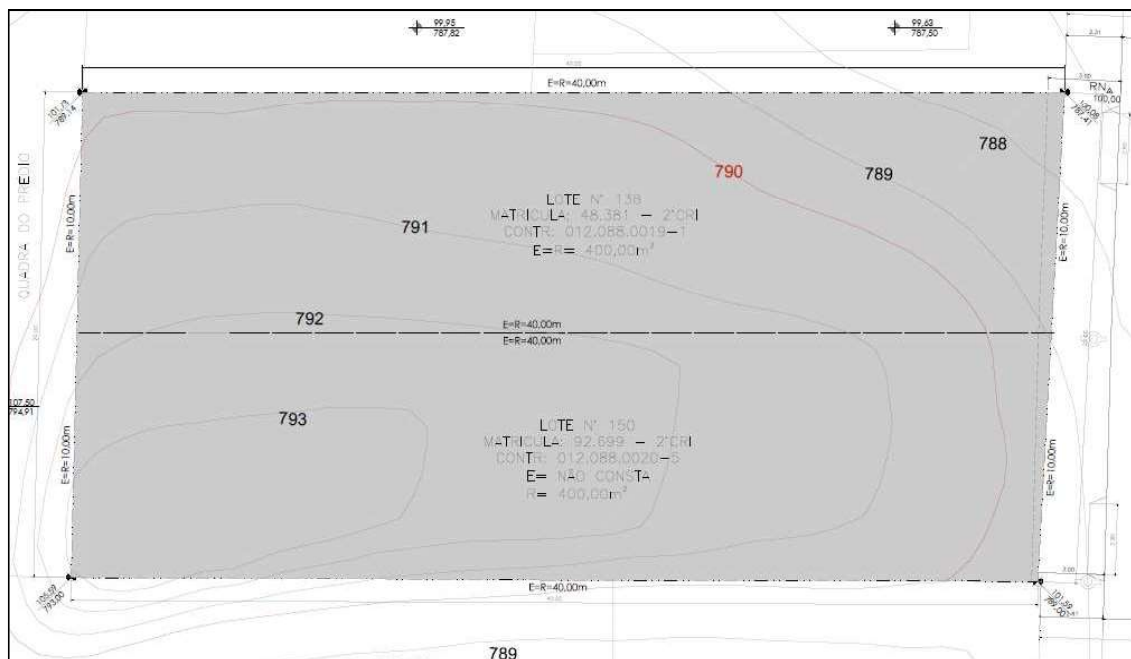
matrícula	ficha
92.699	01



São Paulo, **24** de **novembro** de 19 **98**

IMÓVEL: UMA CASA na rua Paracuê, nº 150, antigo 144, no 19º subdistrito - Perdizes, e seu respectivo terreno medindo 10,00m. de frente por 40,00m., da frente aos fundos, confinando do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 2 do Dr. Gilberto de Souza Ratto, no lado esquerdo com o lote nº 4 de Adelino Brenelli, e nos fundos com Serafim Pereira, começando sua medida da frente a partir de 20,00m. da esquina da rua Padre Cursino.

O levantamento planialtimétrico do imóvel, realizado sob responsabilidade técnica do engenheiro civil Nelson Glezer, confirma a que a área real do terreno corresponde aos 800 m² tabulares – vide a seguir desenho parcial do levantamento.



GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Segundo a planta anterior, o terreno apresentava originalmente topografia em ligeiro aclave. O solo é seco e firme.

No local atualmente existem obras iniciadas, mas paralisadas, de escavações para fundações de um edifício de 15 pavimentos tipo, mais piso de lazer e três pisos de garagem, um deles no mesmo nível da entrada do prédio.

A área construída total planejada, segundo as plantas fornecidas, seria de 5.755,94 m², dos quais 3.019,53 m² computáveis e 2.736,41 m² não computáveis.

A seguir seguem os quadros de áreas constantes das plantas apresentadas.

QUADRO DE ÁREAS	TERRENO E=R=800m ²		
	COMPUTÁVEL	NAO-COMPUTÁVEL	TOTAL
TERRENO	-	273,86	273,86
PAV. TIPO (X15 PAV.)	201,3022 (x15)	27,3844 (x15)	3.430,30
1º AO 15º PAVIMENTO	3.019,53	410,77	
1º SUBSOLO	-	576,89	576,89
2º SUBSOLO	-	654,7	654,7
3º SUBSOLO	-	654,7	654,7
RESERVAT. F.CASA DE MAQUINAS	-	109,2	109,2
RESERVATORIO INFERIOR	-	56,26	56,26
TOTAL (m²)	3.019,53	2.736,41	5.755,94

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- ÁREA DO TERRENO E=R=800m ²
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO = 4,00
- ÁREA COMPUTÁVEL BÁSICA = 800,00m ²
- ÁREA COMPUTÁVEL MÁXIMA = 3.200,00m ²
- ÁREA COMPUTÁVEL NO PROJETO = 3.019,53m ²
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 3,7744
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 70%
- ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA = 560,00m ²
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 34,23%
- ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO = 273,86m ²

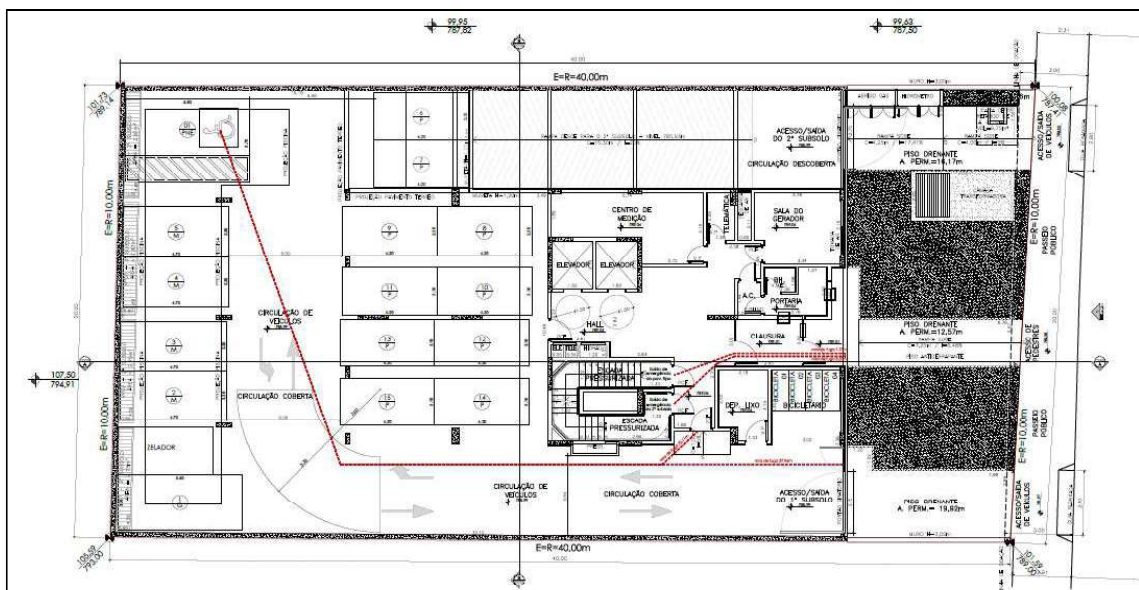
GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

TOTAL UNIDADES DE APARTAMENTOS= 60
- AREA PERMEAVEL NECESSARIA (15%) = 120,00m ²
- AREA PERMEAVEL PROJETADA (16,46%) = 131,6797m ²
RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS (CONF. LEI 13.276/02)
- RESERVATORIO DE ACUMULAÇÃO DE AGUAS PLUVIAIS NECESSARIO = 0,15x(800-131,6797)x1,00x0,06 = 6,01m ³
- RESERVATORIO DE ACUMULAÇÃO DE AGUAS PLUVIAIS PROJETADO = 6,75m ³

OUTORGA
1. INDICES REFERENTES AS TAXAS DE OCUPAÇÃO
- TO PERMITIDA PELO L.P.U.S = 70%
- TO UTILIZADA NO PROJETO = 34,23%
2. INDICES REFERENTES AOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO
- CA BASICO = 1,00
- CA ADOTADO NO PROJETO = 3,7744
- CA OBJETO DE OUTORGA = 2,7744
3. AS SEGUINTE AREAS CONSTRUIDAS
- TOTAL CONSTRUIDA = 5755,94m ²
- TOTAL COMPUTAVEL = 3019,53m ²
- COMPUTAVEL OBJETO DA OUTORGA ONEROSA = 2219,53m ²
- NAO COMPUTAVEL TOTAL = 2736,41m ²
- NAO COMP. DECORRENTE DA OUTORGA ONEROSA - estacionamento = 0m ²

Seguem os principais desenhos de projeto do empreendimento.

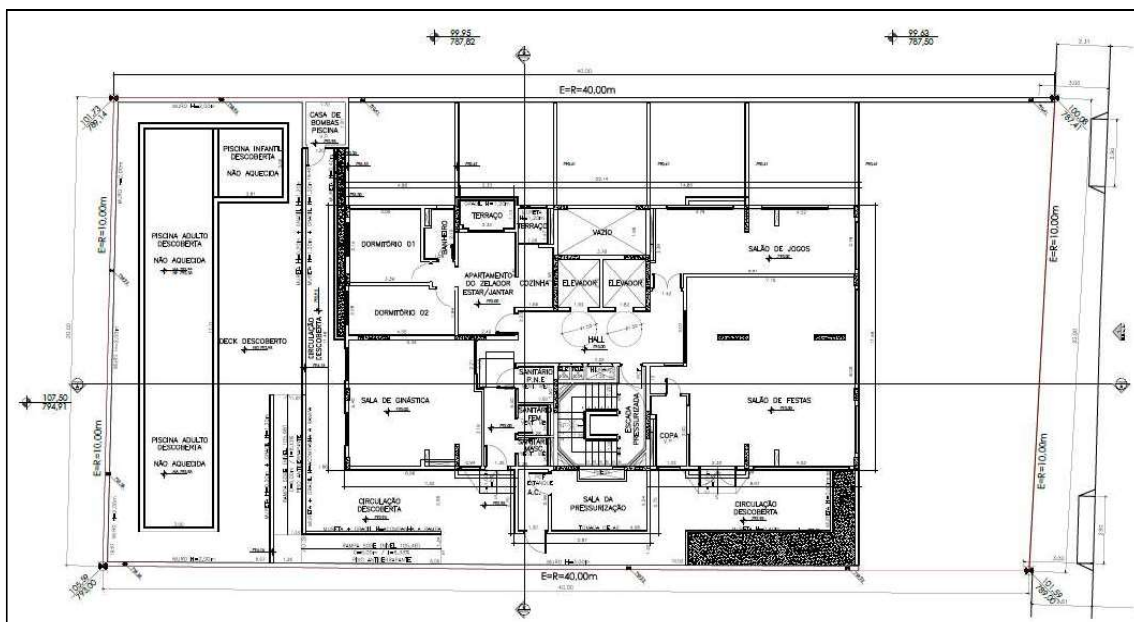


ENTRADA E GARAGEM DO 1º SUBSOLO

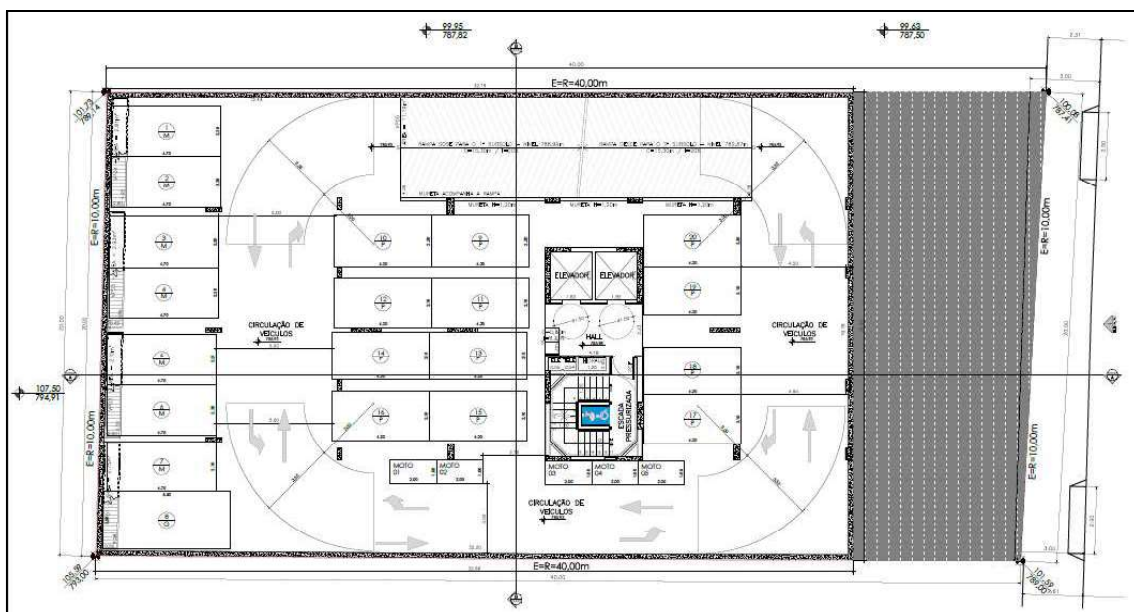
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GESIBEL DOS SANTOS RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 19:35, sob o número WJMJ18416082103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036545-07.2016.8.26.0100 e código 60722ED.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



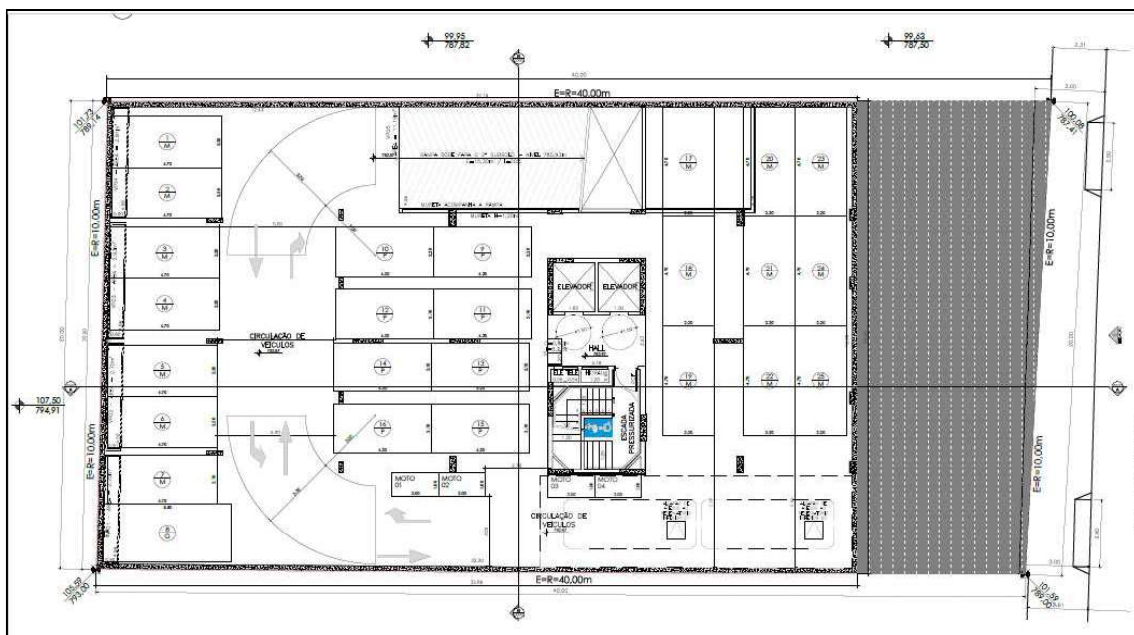
PISO DE LAZER



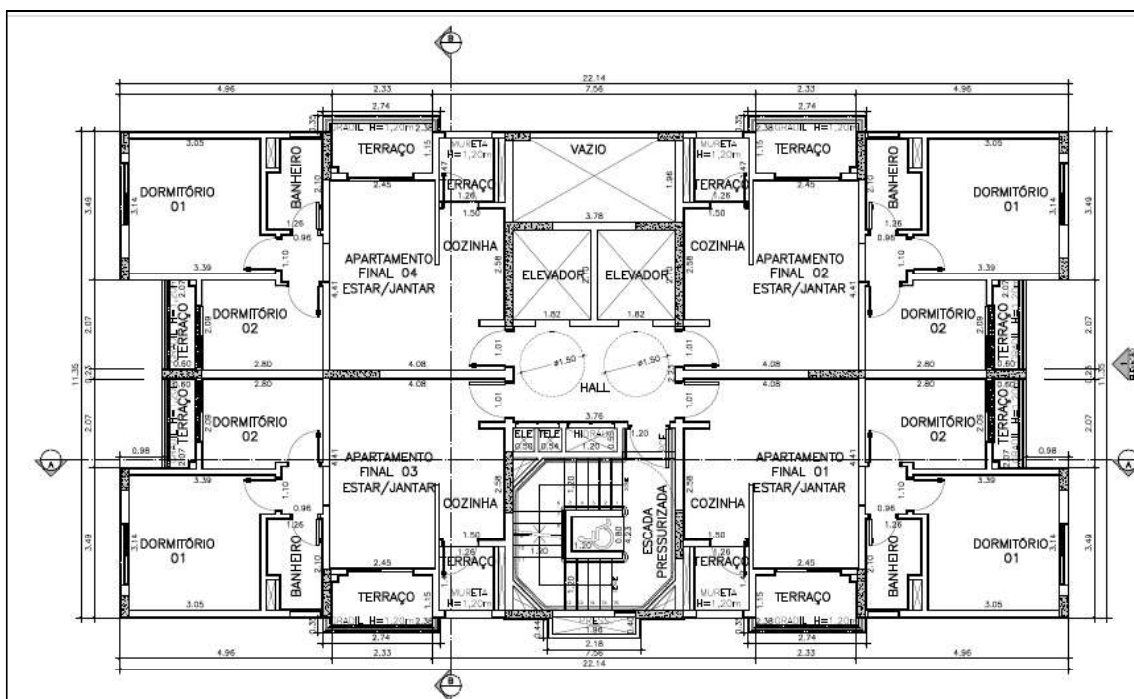
GARAGEM DO 2º SUBSOLO

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



GARAGEM DO 3º SUBSOLO

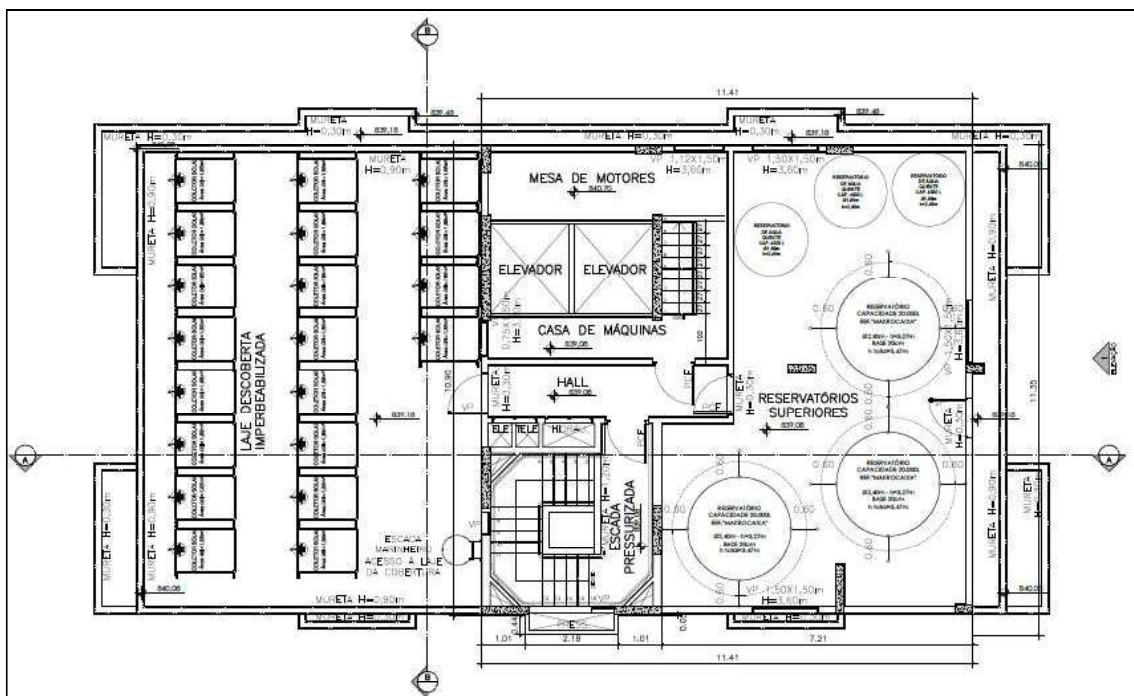


PAVIMENTO TIPO – 1º AO 15º

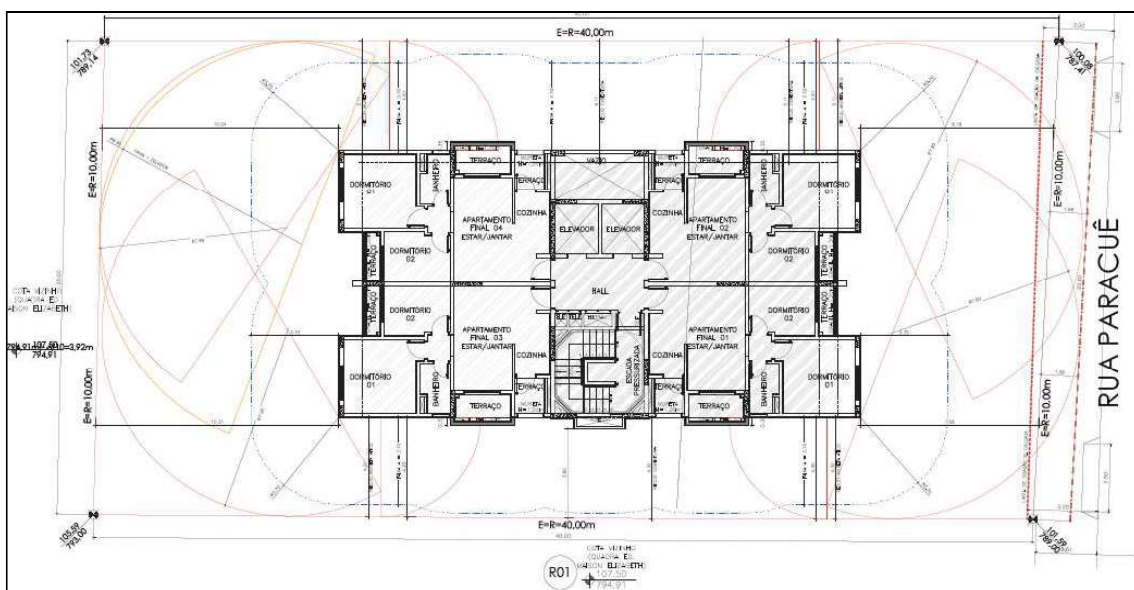
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GESIBEL DOS SANTOS RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 19:35, sob o número WJMJ18416082103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036545-07.2016.8.26.0100 e código 60722ED.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

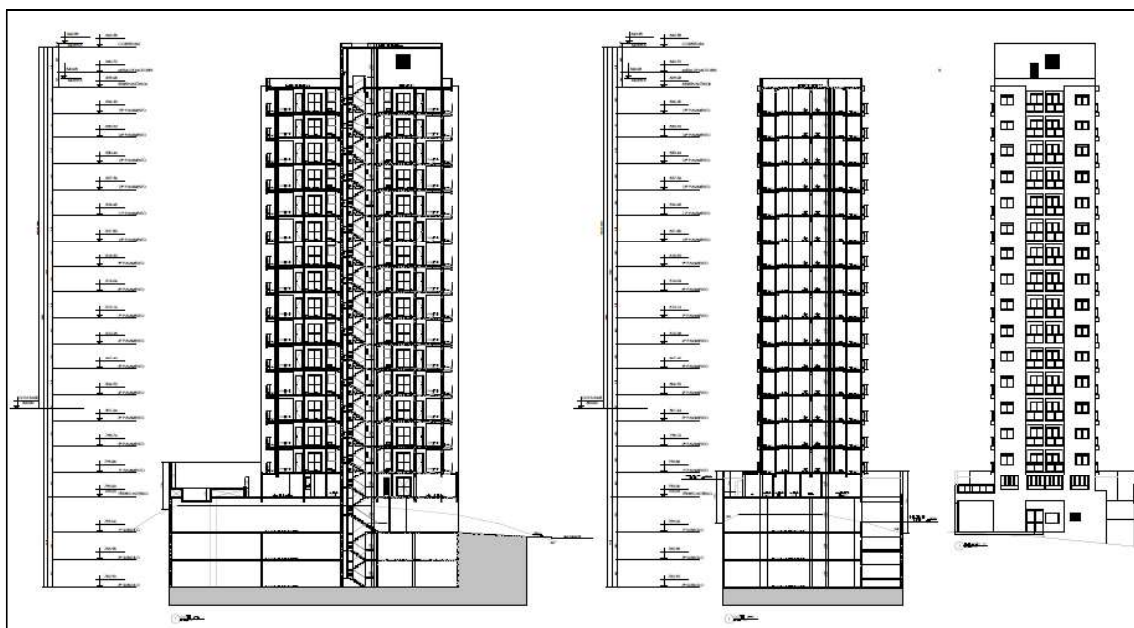


ATICO



IMPLANTAÇÃO

GCAP ENGENHARIA
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



CORTES E ELEVAÇÃO

As fotografias a seguir mostram o imóvel quando da vistoria.



IMÓVEL VISTO DA RUA

GCAP ENGENHARIA
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



TRECHO PLANO PRÓXIMO AO LOGRADOURO



TRECHO PLANO PRÓXIMO AO LOGRADOURO

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



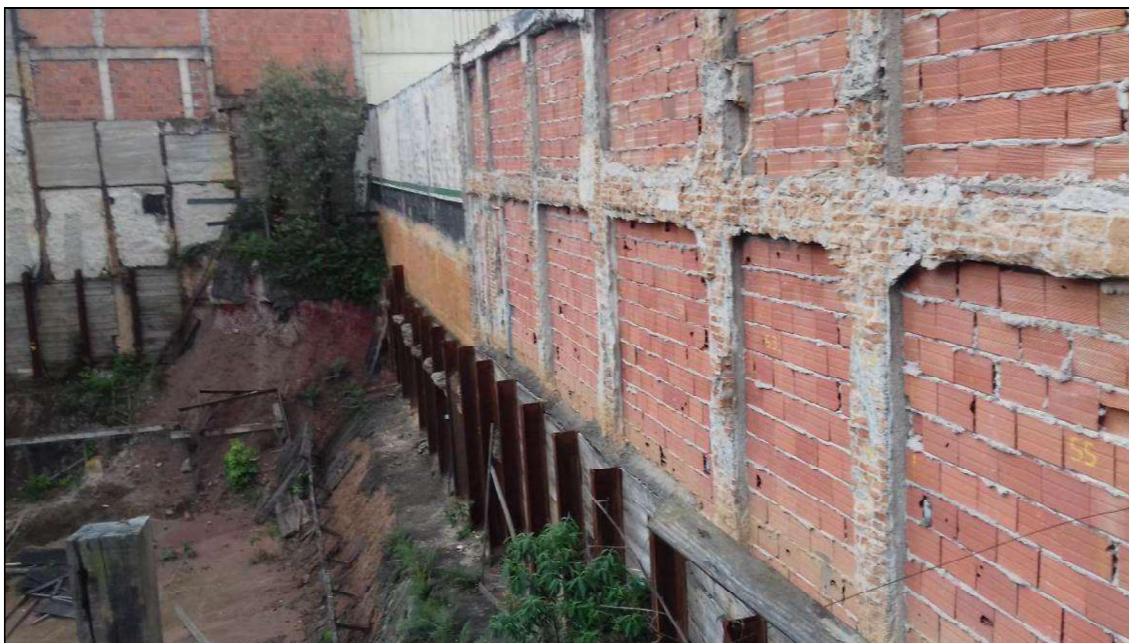
ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO

GCAP ENGENHARIA
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO

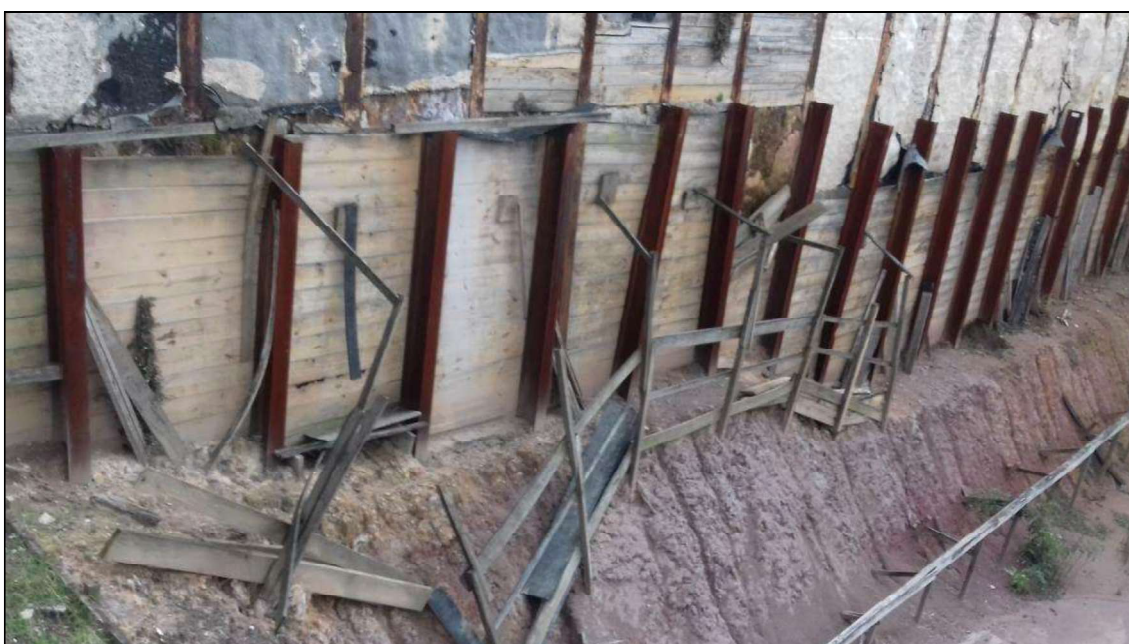


ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO

GCAP ENGENHARIA
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO



ESTÁGIO DAS ESCAVAÇÕES PARALISADAS PARA FUNDAÇÕES DE UM EDIFÍCIO

3. AVALIAÇÃO

3.1. MÉTODOS

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são o método comparativo de dados de mercado, o método do custo de reprodução de benfeitorias, o método da renda e o método involutivo.

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.

O método da renda é aquele e que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

3.2. MÉTODO A SER ADOTADO

Critério de avaliação:

Para a determinação do valor do terreno será aplicado o método comparativo de dados de mercado. A partir de elementos ofertados encontrados, será determinado o valor de mercado do metro quadrado básico para o terreno ocupado pelo imóvel avaliado. O valor do terreno será determinado pela multiplicação deste valor do metro quadrado pela área do terreno e seus fatores. Existe um valor adicional, devido ao potencial de construção do imóvel, uma vez que já tem um projeto aprovado na prefeitura. O resultado final do valor do imóvel será determinado pela composição ou somatória dos dois valores acima descritos.

3.3. VALOR DO IMÓVEL

O cálculo do valor do terreno partiu da pesquisa de seu valor unitário, a seguir demonstrado.

Já o valor unitário do terreno foi determinado através de uma pesquisa de ofertas de imóveis nas imediações, que, devidamente homogeneizados, permitiu obter o valor procurado. Os imóveis encontrados, que se tratam portanto dos elementos comparativos para a determinação, estão listados a seguir.

Aos valores a vista dos elementos encontrados, que se tratam de ofertas, será aplicado o fator elasticidade da oferta. Este fator corrige o preço de oferta para o preço efetivo de transação médio, que se situa aproximadamente 9% abaixo do valor ofertado, conforme pesquisa FIPE, a seguir ilustrada.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



O passo seguinte é descontar dos preços dos elementos, já corrigidos pelo fator elasticidade da oferta, o valor das construções existentes, de modo que reste apenas a parte do preço correspondente ao valor do terreno.

O valor das construções foi obtido através do método do custo de reprodução de benfeitorias, a partir do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002”. As construções eventualmente existentes nos imóveis comparativos foram classificadas da comparação de descrição de construções de diversos padrões constantes do estudo citado, com as características encontradas in loco nos imóveis comparativos.

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

As idades das construções, para utilização no critério de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, foram estimadas, assim como comparadas com a vida referencial para cada tipologia, e com cada valor residual “R”.

Para a determinação do fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, seguindo os critérios do estudo citado, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, segundo a seguinte fórmula:

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

Foc = fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação;

R = valor residual;

K = coeficiente de Ross-Heidecke, que é obtido da TABELA 2 do estudo citado.

O coeficiente referente ao estado da edificação é determinado pelo QUADRO A do estudo citado, conforme a seguir.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

A fórmula final então para o valor de cada construção é:

$$Vc = Ap \times Foc \times R8N \times Pc, \text{ onde:}$$

Vc = valor da construção;

Ap = área construída ponderada;

Foc = fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação;

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

R8N = valor do R8N para a data da avaliação;

Pc = padrão construtivo em múltiplos do R8N.

O atual valor do R8N, fornecido pelo SINDUSCON-SP (www.sindusconsp.com.br), é de R\$ 1.367,59 / m².

Os valores obtidos para as construções para cada elemento comparativo estão também na listagem a seguir.

Os valores obtidos dos terrenos já descontados os valores das construções serão então divididos pela área de terreno de cada elemento, de modo que seja obtido o valor unitário.

Os valores unitários não serão homogeneizados pelos fatores frente (testada) e profundidade (distância da testada até os fundos do terreno), pois a região em questão é do Grupo II – Zonas de Ocupação Vertical (Incorporação) e 6^a zona – Incorporações Padrão Alto, e para este tipo de ocupação, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, tais fatores não se aplicam.

O fator esquina ou múltiplas frentes será aplicado quando o imóvel se encontrar em esquina ou tiver múltiplas frentes, conforme a recomendação da norma:

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

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*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Será aplicado então o fator transposição, que é o quociente entre o Índice Fiscal do imóvel avaliando (no caso R\$ 2.157,00 / m²), e o Índice Fiscal do elemento comparativo. O máximo e o mínimo valor para o Índice Fiscal do elemento comparativo nessa fórmula é, respectivamente, igual ao dobro e a metade do Índice Fiscal do imóvel avaliando.

Não será aplicado qualquer fator melhoramentos públicos já que tanto o imóvel avaliando como todos os elementos comparativos encontram-se providos dos melhoramentos públicos usuais.

Também será considerada a topografia do terreno, de acordo com as Normas, que estabelece os fatores do terreno de acordo com a seguinte tabela:

<i>“Situação paradigma: terreno plano.....</i>	<i>1,00</i>
<i>Caído para os fundos até 5%.....</i>	<i>0,95</i>
<i>Caído para os fundos de 5% até 10%.....</i>	<i>0,90</i>
<i>Caído para os fundos de 10% até 20%.....</i>	<i>0,80</i>

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

<i>Caído para os fundos mais de 20%.....</i>	<i>0,70</i>
<i>Em aclave até 10%.....</i>	<i>0,95</i>
<i>Em aclave até 20%.....</i>	<i>0,90</i>
<i>Em aclave acima de 20%.....</i>	<i>0,85</i>
<i>Abaixo do nível da rua até 1,00 m</i>	<i>1,00</i>
<i>Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m</i>	<i>0,90</i>
<i>Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m</i>	<i>0,80</i>
<i>Acima do nível da rua até 2,00 m</i>	<i>1,00</i>
<i>Abaixo do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m</i>	<i>0,90”</i>

Para a homogeneização, aplicam-se os seguintes fatores aos elementos comparativos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Resumindo então, tem-se:

$$V_{ui} = ((V_{imóveli} \times 0,91) - V_{construçãoi}) / A_{terreno i} \times (1 + (F_{esquina i} - 1) + (F_{topografia i} - 1)) \times (2.157,00 / IF_i), \text{ onde:}$$

V_{ui} = valor unitário básico obtido para o elemento comparativo i;

$V_{imóveli}$ = valor de oferta do elemento comparativo i;

$V_{construçãoi}$ = valor calculado da construção existente no elemento comparativo i;

$A_{terreno i}$ = área de terreno do elemento comparativo i;

$F_{esquina i}$ = fator esquina do elemento comparativo i;

$F_{topografia i}$ = fator topografia do elemento comparativo i;

IF_i = índice fiscal do elemento comparativo i.

Obtem-se então os valores constantes no final da descrição de cada elemento comparativo, conforme listagem nas folhas seguintes.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 1



Rua Monte Alegre, 1.502

Setor 021 - Quadra 90 - Índice

Fiscal: R\$ 3.578,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 10,00 m - Profundidade
equivalente: 40,00 m -

Área do terreno: 400 m²

Topografia: Declive de 5% até 10%

- Fator topografia: 1,11

Tipo de construção: Casa padrão simples - Múltiplo do CUB: 1,251 - Área
construída: 210 m² - Idade estimada: 65 anos - Vida Referencial: 70 anos -
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando
de reparos importantes a edificação sem valor - Ref deprec. H - Vida
transcorrida (%): 92,9 - K: 0,029 - Foc: 0,223

Valor da edificação: R\$ 210 x 0,223 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,251 = R\$
80.191

Preço: R\$ 1.600.000,00 - Oferta

Fonte: Auxiliadora Predial - R. Apiacás, 342 - F: (11) 3796-3000 - c /
Amanda

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((1.600.000,00 \times 0,91) - 80.191) / 400 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,1100 - 1)) \times (2.157,00 / 3.578,00) = 2.301,61 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 2



Rua Monte Alegre, 442

Setor 021 - Quadra 34 - Índice

Fiscal: R\$ 4.689,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 9,00 m - Profundidade
equivalente: 45,00 m -

Área do terreno: 405 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio - apenas fachada de casa demolida

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 2.800.000,00 - Oferta

Fonte: MSA Imóveis - R. Itapicuru, 656 - F: (11) 4508-7777 - c / Airton

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.800.000,00 \times 0,91) - 0) / 405 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \\ \times (2.157,00 / 4.689,00) = 2.894,11 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 3



Rua Monte Alegre, 640

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 3.500.000,00 - Oferta

Fonte: Partners Imóveis - F: (11) 4750-7783

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((3.500.000,00 \times 0,91) - 0) / 480 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 4.835,00) = 2.960,21 / m^2$$

Setor 021 - Quadra 43 - Índice

Fiscal: R\$ 4.835,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 3,00 m - Profundidade equivalente: 160,00 m -

Área do terreno: 480 m²

Topografia: Terreno plano - Fator topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 4



Rua Turiassú, 471

Setor 021 - Quadra 34 - Índice

Fiscal: R\$ 4.309,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 13,10 m - Profundidade
equivalente: 49,00 m -

Área do terreno: 640 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 4.200.000,00 - Oferta

Fonte: Mendonça Imóveis - F: (11) 99732-4417 - c / Rogério

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((4.200.000,00 \times 0,91) - 0) / 640 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \\ \times (2.157,00 / 4.309,00) = 2.989,40 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 5



Rua Doutor Cândido Espinheira,
761

Setor 021 - Quadra 22 - Índice
Fiscal: R\$ 3.617,00 / m² -
Zoneamento: ZM

Frente: 9,20 m - Profundidade
equivalente: 40,00 m -

Área do terreno: 368 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 2.105.000,00 - Oferta

Fonte: MSA Imóveis - R. Itapicuru, 656 - F: (11) 4508-7777 - c / Carlos

Fator esquina: 1,0000

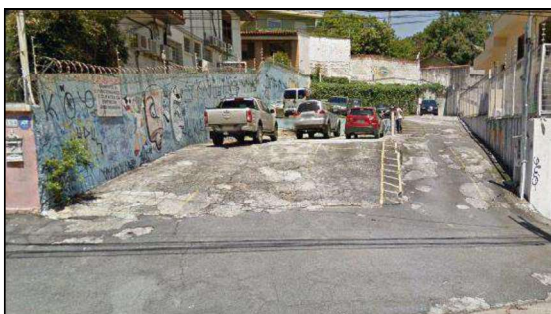
Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.105.000,00 \times 0,91) - 0) / 368 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \\ \times (2.157,00 / 3.617,00) = 3.104,18 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 6



Avenida Paulo VI, S/N (ao lado do 184)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 2.000.000,00 - Oferta

Fonte: Kauffmann Consultoria - R.Tupi, 535 - F: (11) 3665-6000

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 439 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0500 - 1)) \times (2.157,00 / 2.664,00) = 3.524,62 / m^2$$

Setor 011 - Quadra 16 - Índice

Fiscal: R\$ 2.664,00 / m² -

Zoneamento: ZCOR-3

Frente: 13,50 m - Profundidade equivalente: 32,52 m -

Área do terreno: 439 m²

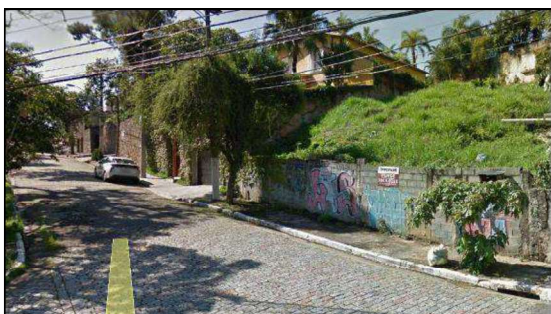
Topografia: Em aclave até 10% -

Fator topografia: 1,05

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 7



Rua Joazeiro, S/N (ao lado do 30)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 2.225.000,00 - Oferta

Fonte: Alpha Star Negócios - Calçada Flor de Lótus, 9- Barueri - F: (11) 4191-8884

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.225.000,00 \times 0,91) - 0) / 645 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,1800 - 1)) \times (2.157,00 / 2.168,00) = 3.685,40 / m^2$$

Sector 011 - Quadra 14 - Índice

Fiscal: R\$ 2.168,00 / m² -

Zoneamento: ZER-1

Frente: 15,00 m - Profundidade equivalente: 43,00 m -

Área do terreno: 645 m²

Topografia: Em aclave acima de 20% - Fator topografia: 1,18

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 8



Rua Cardoso de Almeida, 444

Setor 021 - Quadra 35 - Índice

Fiscal: R\$ 5.579,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 12,00 m - Profundidade
equivalente: 89,58 m -

Área do terreno: 1.075 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 13.165.000,00 - Oferta

Fonte: SH Prime Negócios - Av.Prof. Alfonso Bovero, 820 - F: (11) 5061-9604

Fator esquina: 1,0000

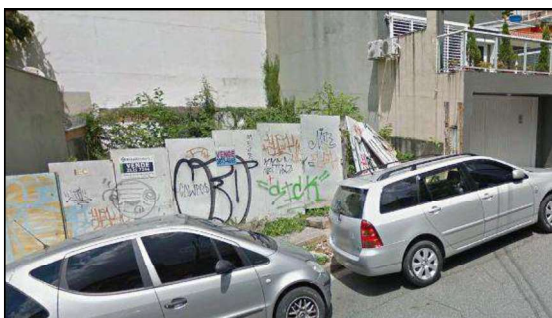
Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((13.165.000,00 \times 0,91) - 0) / 1.075 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 5.579,00) = 4.308,71 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 9



Rua Vanderlei, S/N (ao lado do 941)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 1.100.000,00 - Oferta

Fonte: Jadar Imóveis - R.Dona Maria Dúlce Nogueira Garcês, 58 - F: (11) 3894-3422

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$V_u = ((1.100.000,00 \times 0,91) - 0) / 190 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 2.610,00) = 4.354,02 / m^2$$

Sector 021 - Quadra 105 - Índice

Fiscal: R\$ 2.610,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 8,00 m - Profundidade equivalente: 23,75 m -

Área do terreno: 190 m²

Topografia: Terreno plano - Fator topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 10



Rua Professor João Arruda, 220

Setor 021 - Quadra 91 - Índice

Fiscal: R\$ 4.036,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 17,00 m - Profundidade
equivalente: 50,00 m -

Área do terreno: 850 m²

Topografia: Declive de 10% até
20% - Fator topografia: 1,43

Tipo de construção: Prédio de apartamento padrão econômico - Múltiplo
do CUB: 0,6 - Área construída: 780 m² - Idade estimada: 60 anos - Vida
Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo
Quadro A): Necessitando de reparos de simples a importantes - Ref deprec.
F - Vida transcorrida (%): 100,0 - K: 0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 780 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 0,600 = R\$
128.006

Preço: R\$ 5.500.000,00 - Oferta

Fonte: MSA Imóveis - R. Itapicuru, 656 - F: (11) 4508-7777

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((5.500.000,00 \times 0,91) - 128.006) / 850 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,4300 - 1)) \times (2.157,00 / 4.036,00) = 4.384,99 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 11



Rua João Ramalho, 1.106

Setor 021 - Quadra 100 - Índice

Fiscal: R\$ 3.463,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 3,50 m - Profundidade
equivalente: 20,30 m -

Área do terreno: 71 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Casa padrão simples - Múltiplo do CUB: 1,251 - Área
construída: 71 m² - Idade estimada: 80 anos - Vida Referencial: 70 anos -
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando
de reparos importantes - Ref deprec. G - Vida transcorrida (%): 114,3 - K:
0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 71 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,251 = R\$ 24.294

Preço: R\$ 600.000,00 - Oferta

Fonte: Olimoveis - F: (11) 4302-7462

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((600.000,00 \times 0,91) - 24.294) / 71 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 3.463,00) = 4.576,83 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 12



Rua Turiassú, 792

Setor 021 - Quadra 12 - Índice

Fiscal: R\$ 3.489,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 6,00 m - Profundidade
equivalente: 30,00 m -

Área do terreno: 180 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 1,125 -
Área construída: 150 m² - Idade estimada: 45 anos - Vida Referencial: 60
anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A):
Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%):
75,0 - K: 0,271 - Foc: 0,417

Valor da edificação: R\$ 150 x 0,417 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,125 = R\$
96.189

Preço: R\$ 1.590.000,00 - Oferta

Fonte: Home e Design Imóveis - Av.Pedroso de Moraes, 2.616 - F: (11)
3095-2000

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((1.590.000,00 \times 0,91) - 96.189) / 180 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 3.489,00) = 4.639,16 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 13



Rua Cayowaá, 2.273

Setor 012 - Quadra 78 - Índice

Fiscal: R\$ 2.611,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 6,60 m - Profundidade
equivalente: 32,58 m -

Área do terreno: 251 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Casa padrão simples - Múltiplo do CUB: 1,251 - Área
construída: 120 m² - Idade estimada: 40 anos - Vida Referencial: 70 anos -
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando
de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 57,1 - K: 0,444
- Foc: 0,555

Valor da edificação: R\$ 120 x 0,555 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,251 = R\$
113.984

Preço: R\$ 1.700.000,00 - Oferta

Fonte: Imper Administração - R.João Ramalho, 561 - F: (11) 2149-1111

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((1.700.000,00 \times 0,91) - 113.984) / 251 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 2.611,00) = R\$ 4.716,51 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 14



Avenida Paulo VI, 384

Sector 011 - Quadra 31 - Índice

Fiscal: R\$ 2.404,00 / m² -

Zoneamento: ZCOR-1

Frente: 12,00 m - Profundidade
equivalente: 30,00 m -

Área do terreno: 361 m²

Topografia: Em aclave até 20% -

Fator topografia: 1,11

Tipo de construção: Casa padrão econômico - Múltiplo do CUB: 0,919 -
Área construída: 50 m² - Idade estimada: 80 anos - Vida Referencial: 70
anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A):
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor - Ref deprec. H
- Vida transcorrida (%): 114,3 - K: 0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 50 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 0,919 = R\$ 12.568

Preço: R\$ 2.120.000,00 - Oferta

Fonte: MSA Imóveis - R. Itapicuru, 656 - F: (11) 4508-7777 - c / Airton

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.120.000,00 \times 0,91) - 12.568) / 361 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,1100 - 1)) \times (2.157,00 / 2.404,00) = 5.287,74 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 15



Rua Xerentes,89 - Fundos para Rua Diana

Setor 022 - Quadra 47 - Índice Fiscal: R\$ 2.809,00 / m² - Zoneamento: ZM

Frente: 10,00 m - Outra frente: 10,00 m - Índice Fiscal da outra frente: R\$ 2.835,00 / m² - Profundidade equivalente: 18,00 m -

Área do terreno: 180 m²

Topografia: Declive de 5% até 10%
- Fator topografia: 1,11

Tipo de construção: Casa padrão econômico - Múltiplo do CUB: 1,221 - Área construída: 110 m² - Idade estimada: 70 anos - Vida Referencial: 70 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 100,0 - K: 0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 110 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,221 = R\$ 36.736

Preço: R\$ 1.350.000,00 - Oferta

Fonte: Hai Imóveis - R.da Graça, 98 - F: (11) 4369-7891

Fator esquina: 0,9500

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((1.350.000,00 \times 0,91) - 36.736) / 180 \times (1 + (0,9500 - 1) + (1,1100 - 1)) \times (2.157,00 / 2.809,00) = 5.389,17 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 16



Rua Aimberê, 61

Setor 021 - Quadra 47 - Índice

Fiscal: R\$ 3.339,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 7,00 m - Profundidade
equivalente: 50,00 m -

Área do terreno: 350 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Casa padrão econômico - Múltiplo do CUB: 1,221 -
Área construída: 75 m² - Idade estimada: 70 anos - Vida Referencial: 70
anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A):
Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%):
100,0 - K: 0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 75 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,221 = R\$ 25.047

Preço: R\$ 3.330.000,00 - Oferta

Fonte: RCS Consultoria - R. Nanuque, 605 - F: (11) 3628-9780

Fator esquina: 1,0000

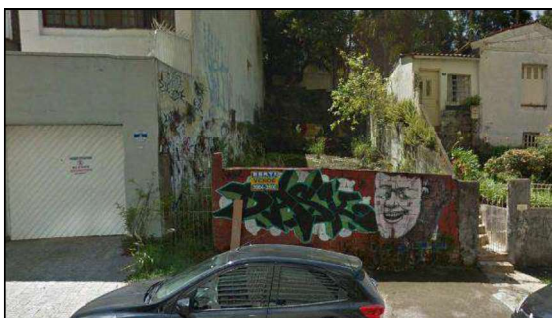
Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((3.330.000,00 \times 0,91) - 25.047) / 350 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 3.339,00) = 5.546,85 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 17



Rua Apinajés, S/N (ao lado do 1.759)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 800.000,00 - Oferta

Fonte: Imóveis SP1 Assessoria - R. Marcelina, 590 - F: (11) 2364-4399

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((800.000,00 \times 0,91) - 0) / 140 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 1.795,00) = 6.248,69 / m^2$$

Setor 012 - Quadra 98 - Índice

Fiscal: R\$ 1.795,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 5,00 m - Profundidade equivalente: 28,00 m -

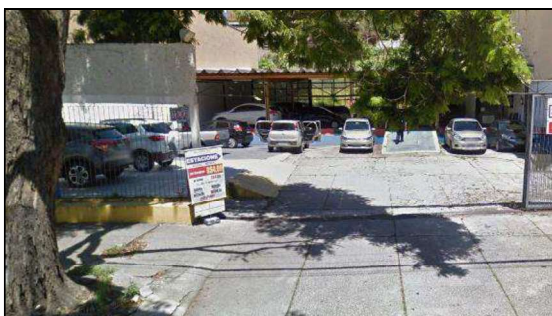
Área do terreno: 140 m²

Topografia: Terreno plano - Fator topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 18



Avenida Sumaré, 1.100 - Fundos para Rua Caetés

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 14.000.000,00 - Oferta

Fonte: Coelho da Fonseca - R.Prof.Manuel José Chaves, 266 - F: (11) 3026-7000

Fator esquina: 0,9500

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((14.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 1.000 \times (1 + (0,9500 - 1) + (1,1100 - 1)) \times (2.157,00 / 4.246,00) = 6.860,34 / m^2$$

Setor 021 - Quadra 107 - Índice

Fiscal: R\$ 4.246,00 / m² -

Zoneamento: ZC

Frente: 20,00 m - Outra frente:

20,00 m - Índice Fiscal da outra

frente: R\$ 3.624,00 / m² -

Profundidade equivalente: 50,00 m -

Área do terreno: 1.000 m²

Topografia: Em aclave até 20% -

Fator topografia: 1,11

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 19



Rua Ministro Gastão Mesquita, 462
- Esquina com Rua Apiacás

Setor 021 - Quadra 85 - Índice
Fiscal: R\$ 2.790,00 / m² -
Zoneamento: ZM

Frente: 14,50 m - Outra frente:
15,45 m - Índice Fiscal da outra
frente: R\$ 3.054,00 / m² -
Profundidade equivalente: 15,45 m -

Área do terreno: 224 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 2.300.000,00 - Oferta

Fonte: Coelho da Fonseca - R.Prof.Manuel José Chaves, 266 - F: (11)
3026-7000

Fator esquina: 0,9500

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.300.000,00 \times 0,91) - 0) / 224 \times (1 + (0,9500 - 1) + (1,0000 - 1)) \\ \times (2.157,00 / 2.790,00) = 6.862,63 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 20



Rua Caraíbas, 1.282 - Esquina com
Rua Cajaíba

Sector 012 - Quadra 57 - Índice
Fiscal: R\$ 2.161,00 / m² -
Zoneamento: ZM

Frente: 10,00 m - Outra frente:
36,00 m - Índice Fiscal da outra
frente: R\$ 1.901,00 / m² -
Profundidade equivalente: 36,00 m -

Área do terreno: 360 m²

Topografia: Declive de 10% até
20% - Fator topografia: 1,25

Tipo de construção: Prédio de apartamento padrão econômico - Múltiplo
do CUB: 0,6 - Área construída: 1.000 m² - Idade estimada: 60 anos - Vida
Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo
Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida
transcorrida (%): 100,0 - K: 0,000 - Foc: 0,200

Valor da edificação: R\$ 1.000 x 0,200 x R\$ 1.367,59 / m² x 0,600 = R\$
164.111

Preço: R\$ 2.750.000,00 - Oferta

Fonte: Pacheco Imóveis - R. Wisard, 369 - F: (11) 3815-2233

Fator esquina: 0,9500

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((2.750.000,00 \times 0,91) - 164.111) / 360 \times (1 + (0,9500 - 1) + (1,2500 - 1)) \times (2.157,00 / 2.161,00) = 7.780,20 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 21



Rua Cotoxó, 163

Sector 022 - Quadra 31 - Índice

Fiscal: R\$ 2.891,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 6,00 m - Profundidade
equivalente: 50,00 m -

Área do terreno: 300 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 3.600.000,00 - Oferta

Fonte: ABG Administração - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 3.029 - F: (11)
2899-3000

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((3.600.000,00 \times 0,91) - 0) / 300 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 2.891,00) = 8.147,51 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 22



Rua Guiara, 411

Setor 012 - Quadra 22 - Índice

Fiscal: R\$ 2.585,00 / m² -

Zoneamento: ZM

Frente: 12,00 m - Profundidade
equivalente: 40,00 m -

Área do terreno: 480 m²

Topografia: Declive de 5% até 10%

- Fator topografia: 1,11

Tipo de construção: Casa padrão econômico - Múltiplo do CUB: 1,07 -
Área construída: 228 m² - Idade estimada: 65 anos - Vida Referencial: 70
anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A):
Necessitando de reparos de simples a importantes - Ref deprec. F - Vida
transcorrida (%): 92,9 - K: 0,078 - Foc: 0,262

Valor da edificação: R\$ 228 x 0,262 x R\$ 1.367,59 / m² x 1,070 = R\$
87.546

Preço: R\$ 4.900.000,00 - Oferta

Fonte: MSA Imóveis - R. Itapicuru, 656 - F: (11) 4508-7777 - c / Carlos

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((4.900.000,00 \times 0,91) - 87.546) / 480 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,1100 - 1)) \times (2.157,00 / 2.585,00) = 8.435,24 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 23



Rua Guaicurus, S/N (em frente ao 838)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 13.000.000,00 - Oferta

Fonte: Coelho da Fonseca - R.Prof.Manuel José Chaves, 266 - F: (11) 3026-7000

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((13.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 1.534 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 1.788,00) = 9.303,41 / m^2$$

Setor 023 - Quadra 25 - Índice

Fiscal: R\$ 1.788,00 / m² -

Zoneamento: ZEM

Frente: 16,00 m - Profundidade equivalente: 95,88 m -

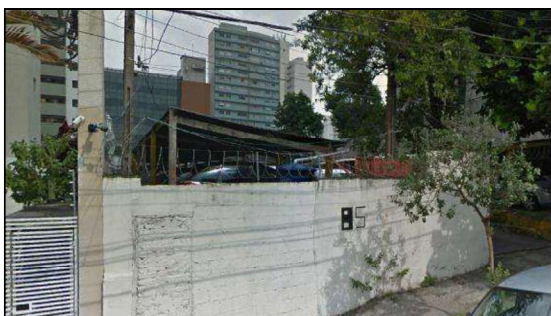
Área do terreno: 1.534 m²

Topografia: Terreno plano - Fator topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 24



Rua Apinajés, 85

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 16.000.000,00 - Oferta

Fonte: Equipe Elizabeth - F: (11) 4750-6184

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((16.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 1.000 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 3.305,00) = 9.502,55 / m^2$$

Setor 021 - Quadra 48 - Índice

Fiscal: R\$ 3.305,00 / m² -

Zoneamento: ZEU

Frente: 20,00 m - Profundidade
equivalente: 50,00 m -

Área do terreno: 1.000 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 25



Rua Heitor Penteado, S/N (ao lado do 2.046)

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 3.000.000,00 - Oferta

Fonte: RCS Consultoria - R. Nanuque, 605 - F: (11) 3628-9780

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((3.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 313 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,4300 - 1)) \times (2.157,00 / 2.718,00) = 9.898,17 / m^2$$

Setor 012 - Quadra 173 - Índice Fiscal: R\$ 2.718,00 / m² - Zoneamento: ZC

Frente: 10,00 m - Profundidade equivalente: 31,30 m -

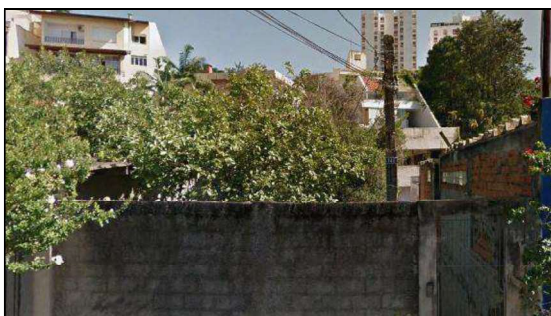
Área do terreno: 313 m²

Topografia: Declive acima de 20% - Fator topografia: 1,43

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 26



Rua Varginha, 146

Setor 011 - Quadra 159 - Índice

Fiscal: R\$ 2.158,00 / m² -

Zoneamento: ZER-1

Frente: 15,00 m - Profundidade
equivalente: 33,00 m -

Área do terreno: 495 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 6.500.000,00 - Oferta

Fonte: Mirante Imóveis - Av.Nova Cantareira, 3.015 - F: (11) 2997-7940

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((6.500.000,00 \times 0,91) - 0) / 495 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 2.158,00) = 11.943,96 / m^2$$

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

ELEMENTO 27



Rua Doutor Cândido Espinheira,
356

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 26.000.000,00 - Oferta

Fonte: Auxiliadora Predial - R. Apicás, 342 - F: (11) 3796-3000 - c /
Amanda

Fator esquina: 1,0000

Índice Fiscal do Avaliando: R\$ 2.157,00 / m²

$$Vu = ((26.000.000,00 \times 0,91) - 0) / 1.125 \times (1 + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)) \times (2.157,00 / 3.480,00) = 13.035,66 / m^2$$

Sector 020 - Quadra 55 - Índice
Fiscal: R\$ 3.480,00 / m² -
Zoneamento: ZM

Frente: 15,00 m - Profundidade
equivalente: 75,00 m -

Área do terreno: 1.125 m²

Topografia: Terreno plano - Fator
topografia: 1,00

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Somando-se os unitários dos elementos e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor unitário médio igual a R\$ 6.025,25 / m².

De acordo com o item 10.6 – 2 a) da Norma, os elementos cujo valor unitário extrapolem sua metade para cima ou para baixo, devem ser de imediato descartados. Portanto os elementos 1 a 4 e 23 a 27 foram descartados.

Descarta-se então os valores discrepantes, isto é, os valores fora dos limites aceitáveis de variação, que são de 30% acima e abaixo da nova média aritmética, que é de R\$ 5.436,27 / m²:

$$V_a = 1,3 \times \text{R\$ } 5.436,27 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 7.067,15 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,7 \times \text{R\$ } 5.436,27 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 3.805,39 / \text{m}^2$$

De acordo com a Norma, os elementos devem ser descartados um a um, começando pelo com maior diferença em módulo para a média obtida, e recalculando novamente. Se permanecer existindo elementos discrepantes, o procedimento de descarte deve ser realizado novamente.

Assim, descarta-se o elemento com maior diferença em módulo, o elemento 22.

Recalculando-se com os elementos que sobraram, obtém-se então como média aritmética R\$ 5.259,86 / m².

Prossegue-se conforme indicado, até que nenhum elemento necessite ser descartado, obtendo-se então a média saneada, correspondente ao valor unitário do terreno do imóvel.

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Portanto, tem-se como valor unitário do terreno, após todos os procedimentos:

N	TABELA DE DESCARTES								
1	2.301,61	*	*	*	*	*	*	*	*
2	2.894,11	*	*	*	*	*	*	*	*
3	2.960,21	*	*	*	*	*	*	*	*
4	2.989,40	*	*	*	*	*	*	*	*
5	3.104,18	3.104,18	3.104,18	3.104,18	3.104,18	3.104,18	3.104,18	3.104,18	*
6	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62	3.524,62
7	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40	3.685,40
8	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71	4.308,71
9	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02	4.354,02
10	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99	4.384,99
11	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83	4.576,83
12	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16	4.639,16
13	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51	4.716,51
14	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74	5.287,74
15	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17	5.389,17
16	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85	5.546,85
17	6.248,69	6.248,69	6.248,69	6.248,69	6.248,69	6.248,69	6.248,69	*	*
18	6.860,34	6.860,34	6.860,34	6.860,34	6.860,34	6.860,34	*	*	*
19	6.862,63	6.862,63	6.862,63	6.862,63	6.862,63	*	*	*	*
20	7.780,20	7.780,20	7.780,20	7.780,20	*	*	*	*	*
21	8.147,51	8.147,51	8.147,51	*	*	*	*	*	*
22	8.435,24	8.435,24	*	*	*	*	*	*	*
23	9.303,41	*	*	*	*	*	*	*	*
24	9.502,55	*	*	*	*	*	*	*	*
25	9.898,17	*	*	*	*	*	*	*	*
26	11.943,96	*	*	*	*	*	*	*	*
27	13.035,66	*	*	*	*	*	*	*	*
MA	6.025,25	5.436,27	5.259,86	5.079,38	4.899,32	4.759,09	4.597,45	4.459,85	4.583,09
LS	9.037,88	7.067,15	6.837,81	6.603,19	6.369,12	6.186,81	5.976,69	5.797,80	5.958,02
LI	3.012,63	3.805,39	3.681,90	3.555,56	3.429,53	3.331,36	3.218,22	3.121,89	3.208,16

OBS: * = discrepante / descartado

Portanto, tem-se como valor unitário básico do terreno, após todos os procedimentos:

R\$ 4.583,09 / m².

GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Deve-se considerar que existe um valor adicional, devido ao potencial de construção do imóvel, uma vez que já tem um projeto aprovado na prefeitura.

Tal potencial é proporcional à relação entre o coeficiente de aproveitamento máximo permitido pela atual legislação, e o coeficiente de aproveitamento aprovado para o imóvel.

O coeficiente de aproveitamento máximo permitido atualmente pela legislação, já com a outorga onerosa, é de 2,00, conforme já mencionado na f. 4 deste laudo avaliatório.

Já o coeficiente de aproveitamento aprovado para o imóvel é de 3,7744, conforme consta da planta:

OUTORGA	
1. INDICES REFERENTES AS TAXAS DE OCUPAÇÃO	
- TO PERMITIDA PELA LPUOS = 70%	
- TO UTILIZADA NO PROJETO = 34,23%	
2. INDICES REFERENTES AOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO	
- CA BASICO = 1,00	
- CA ADOTADO NO PROJETO = 3,7744	
- CA OBJETO DE OUTORGA = 2,7744	
3. AS SEGUINTEs ÁREAS CONSTRUIDAS	
- TOTAL CONSTRUIDA = 5755,94m ²	
- TOTAL COMPUTAVEL = 3019,53m ²	
- COMPUTAVEL OBJETO DA OUTORGA ONEROSA = 2219,53m ²	
- NAO COMPUTAVEL TOTAL = 2736,41m ²	
- NAO COMP. DECORRENTE DA OUTORGA ONEROSA - estacionamento = 0m ²	

Multiplicando-se portanto o unitário básico do terreno pela área do mesmo, e pela relação entre coeficientes de aproveitamento, tem-se como valor do imóvel:

$$V_t = R\$ 4.583,09 / m^2 \times 800 m^2 \times (3,7744 / 2,0000) =$$

R\$ 6.919.367,00.

GCAP ENGENHARIA
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

4. CONCLUSÃO

O valor do imóvel situado na Rua Paracuê, 138 - Perdizes - São Paulo / SP, para a data da avaliação, é de:

R\$ 6.919.367,00 (seis milhões novecentos e dezenove mil e trezentos e sessenta e sete reais)

5. ENCERRAMENTO

Tendo cumprido sua missão, o signatário emite o presente laudo avaliatório em 60 (sessenta) folhas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 9 de novembro de 2018



JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
GCAP ENGENHARIA

Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA 5060065166 – CAU 39972-8