

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA.**

Processo nº 1003469-43.2014.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito judicial nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

LUÍS OTÁVIO LUCENA DO NASCIMENTO COSTA

move contra

VIDRAÇA VIDRACEIROS ASSOCIADOS LTDA. ME e OUTROS,

tendo vistoriado os imóveis e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-los, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEIS AVALIANDOS

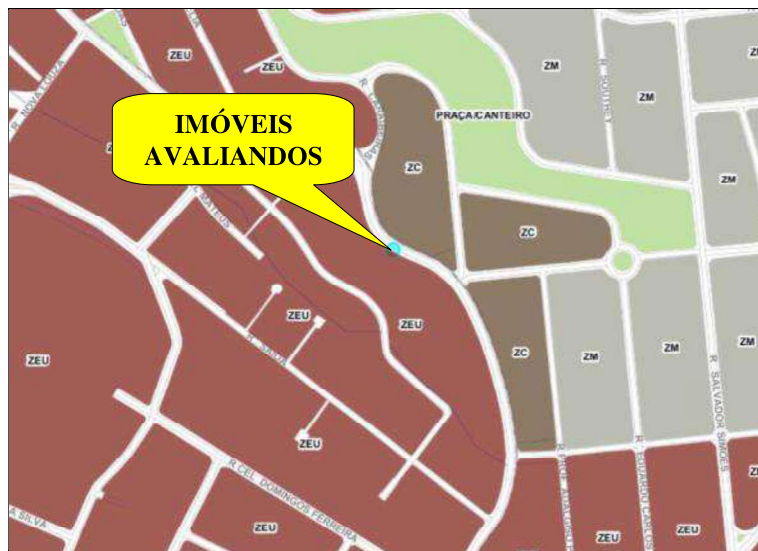
- a) Imóvel matriculado sob o nº 175.794 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Vergueiro nºs 5730/5732 – Bairro Saúde – São Paulo/SP – doravante denominado **Imóvel 1**;
- b) Imóvel matriculado sob o nº 165.965 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Vergueiro nºs 5720/5726 – Bairro Saúde – São Paulo/SP – doravante denominado **Imóvel 2**.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se aos endereços supra descritos no dia **10/08/2018**, o signatário, como sói proceder, tirou várias fotografias, apresentadas em item a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.

2.1 – LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO DOS IMÓVEIS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Vergueiro, no trecho em consideração apresenta topografia em leve aclave, para quem se dirige no sentido Sul, estando os imóveis avaliandos inseridos em zona denominada Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU, conforme se observa na **Figura 1** a seguir.



fonte: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

Figura 1 – Mapa de zoneamento (parcial)

O logradouro para o qual entestam os imóveis, Rua Vergueiro, constitui-se em importante artéria viária da região, sendo dotada dos melhoramentos públicos essenciais, tais como, rede de água, de esgoto, de luz, de telefonia móvel e fixa, estando próximo às áreas comerciais, institucionais e contando com farta oferta de transporte coletivo.

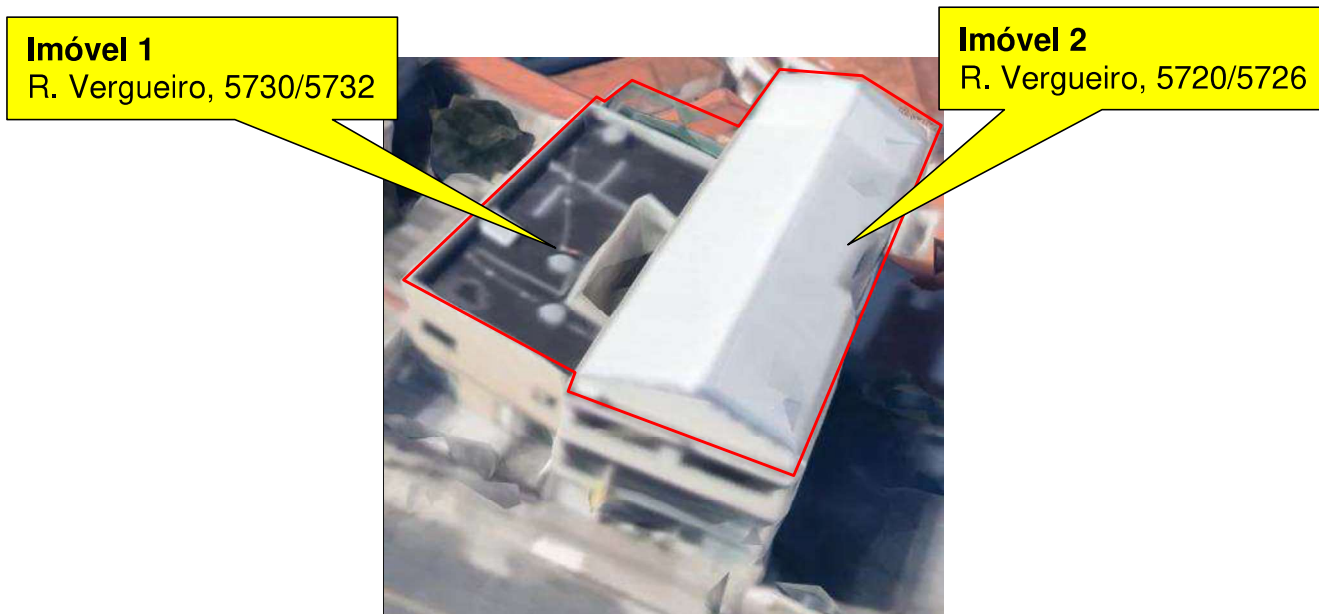
A quadra na qual se localizam os imóveis é completada pelas Ruas Saturnino dos Santos e Sabiá.

A seguir vão colacionadas imagens aéreas do local em estudo.



fonte: Google Maps

Figura 2 – Vista aérea dos imóveis e seu entorno



fonte: Google Maps

Figura 3 – Detalhe – Imóveis avaliados

2.2 – REGISTRO FOTOGRÁFICO

O registro fotográfico, comprobatório da vistoria, que ilustra e dá boa noção das características dos imóveis em questão e do seu logradouro, vai apresentado a seguir:



Foto nº 1 - Vista frontal dos imóveis sob matrículas nºs 175.794 (**Imóvel 1**) e 165.965 (**Imóvel 2**), do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizados na Rua Vergueiro, nºs 5730/5732 e 5720/5726 – Saúde – São Paulo/SP, respectivamente, objetos da presente avaliação.

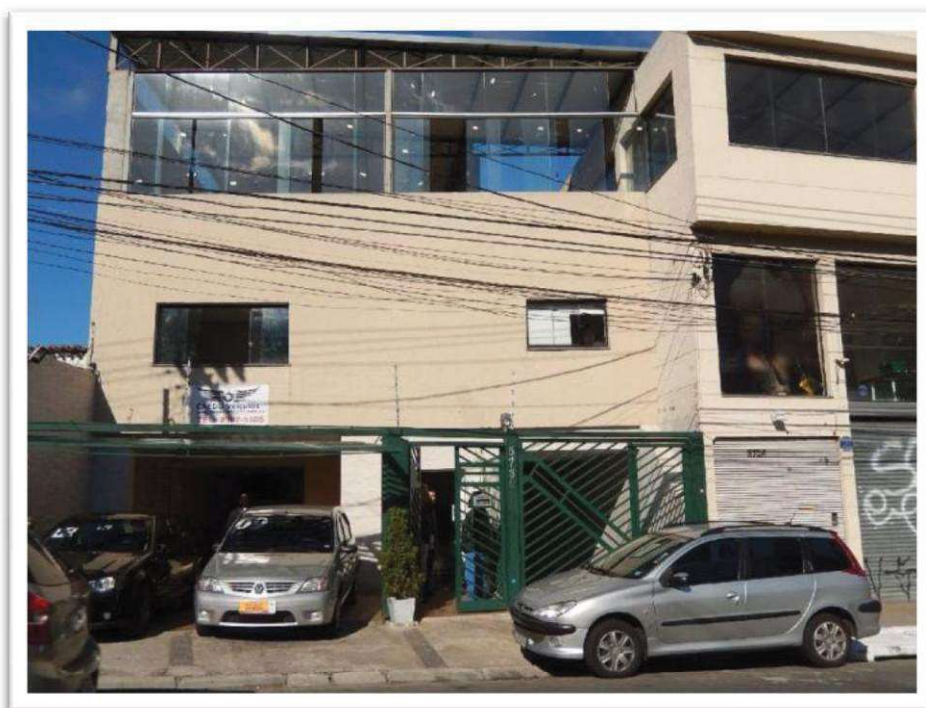


Foto nº 2 - Vista frontal do **Imóvel 1**.



Foto nº 3 - Vista de uma das numerações oficiais do **Imóvel 1**, referente à residência localizada no 1º pavimento.



Foto nº 4 - Vista do portão de acesso ao **Imóvel 1**, ao fundo a porta de acesso à residência localizada no 1º pavimento.

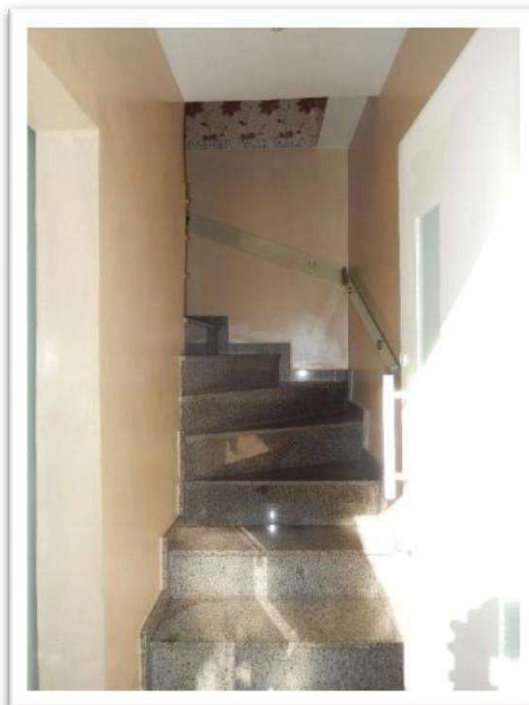


Foto nº 5 - Vista da escada de acesso ao 1º pavimento do **Imóvel 1**.

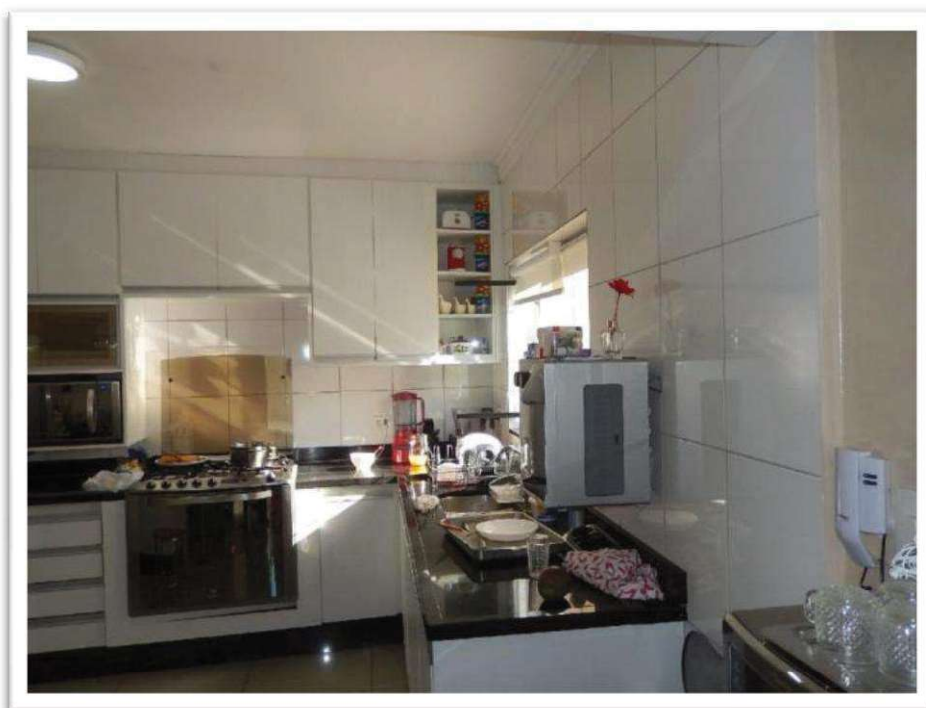


Foto nº 6 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Cozinha.

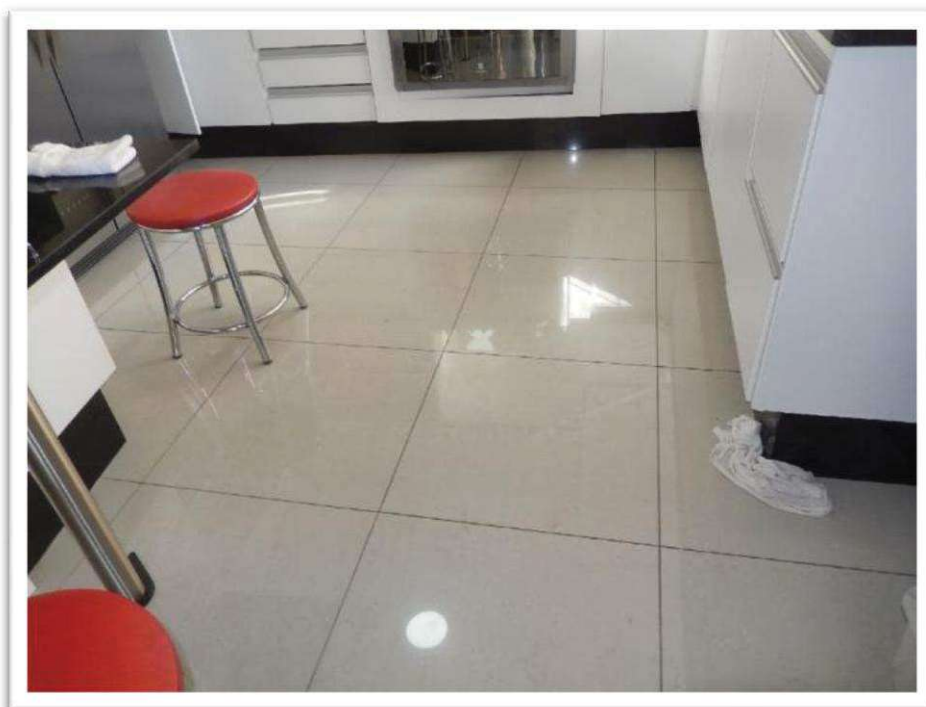


Foto nº 7 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Piso da Cozinha.

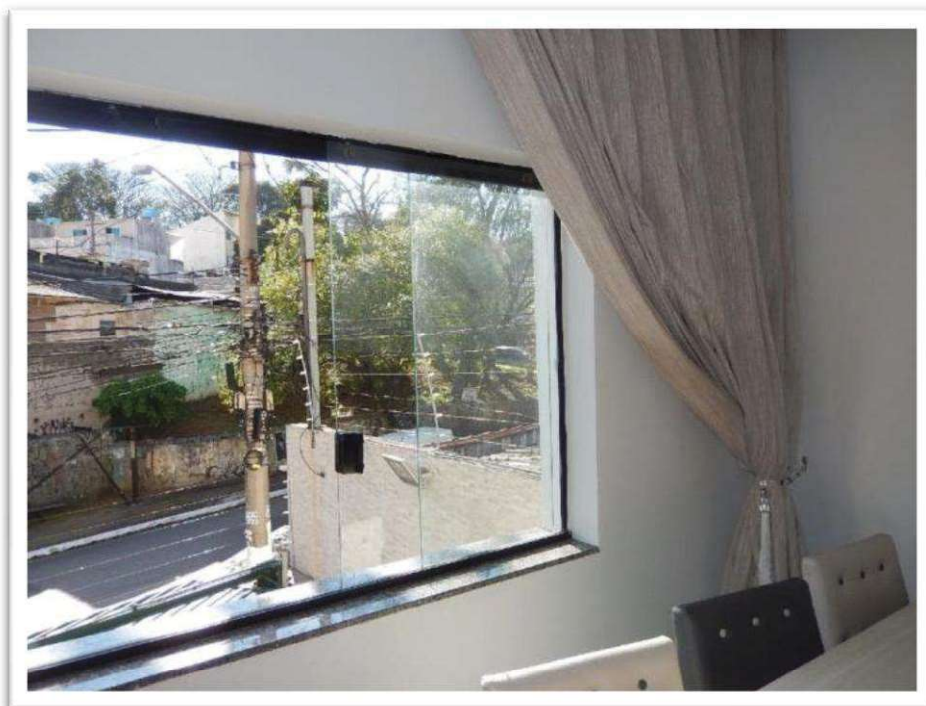


Foto nº 8 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Sala.

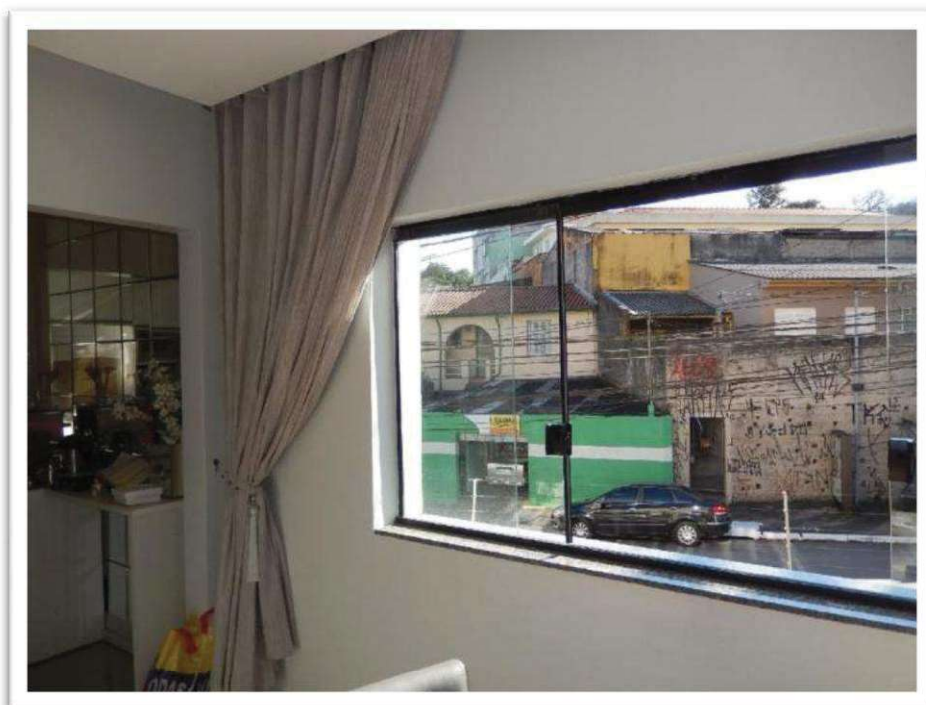


Foto nº 9 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Sala.

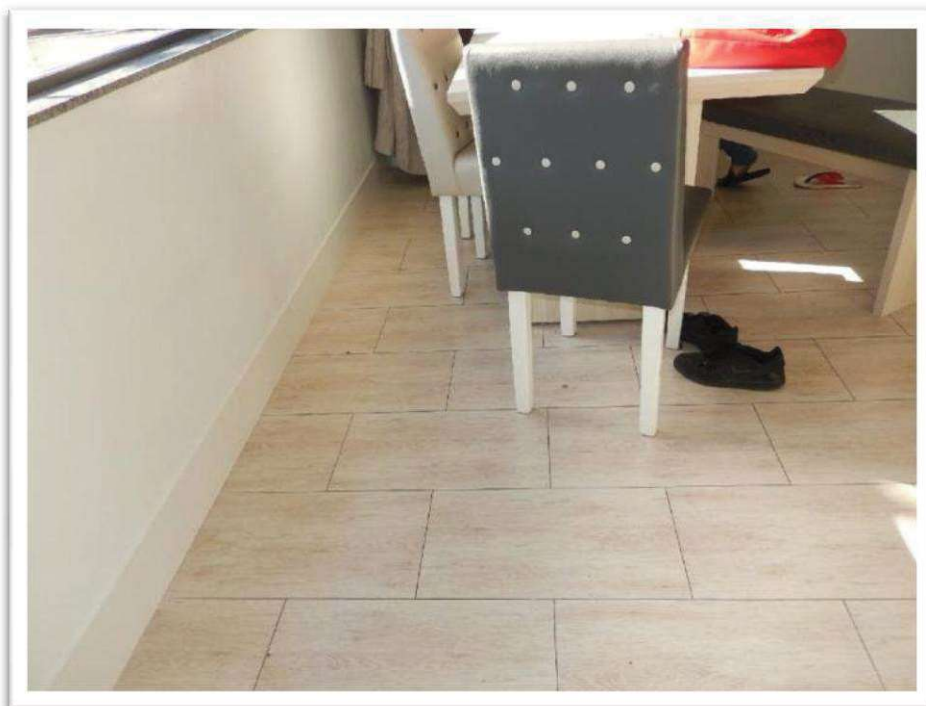


Foto nº 10 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Piso da Sala.

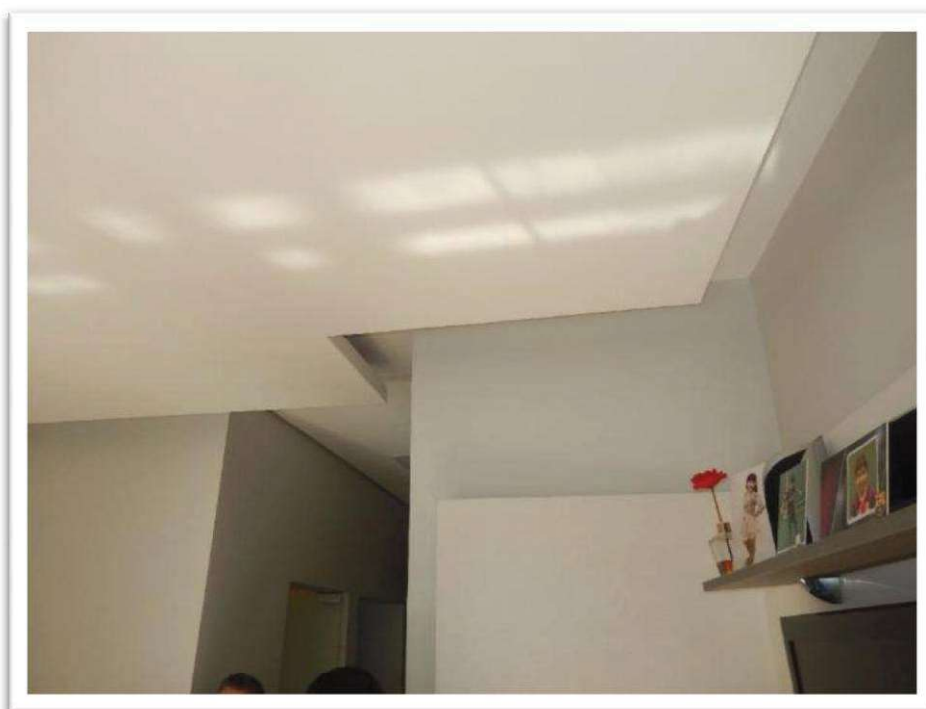


Foto nº 11 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Teto da Sala.

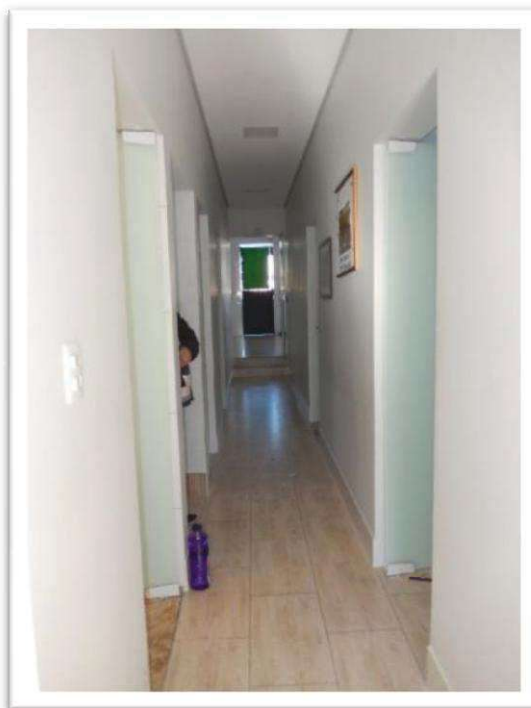


Foto nº 12 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Corredor.



Foto nº 13 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Banheiro.



Foto nº 14 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Dormitório.



Foto nº 15 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Dormitório.



Foto nº 16 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Corredor.



Foto nº 17 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Porta de acesso à Suíte.



Foto nº 18 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Suíte.



Foto nº 19 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Suíte.



Foto nº 20 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Banheiro da Suíte.



Foto nº 21 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Banheiro da Suíte.

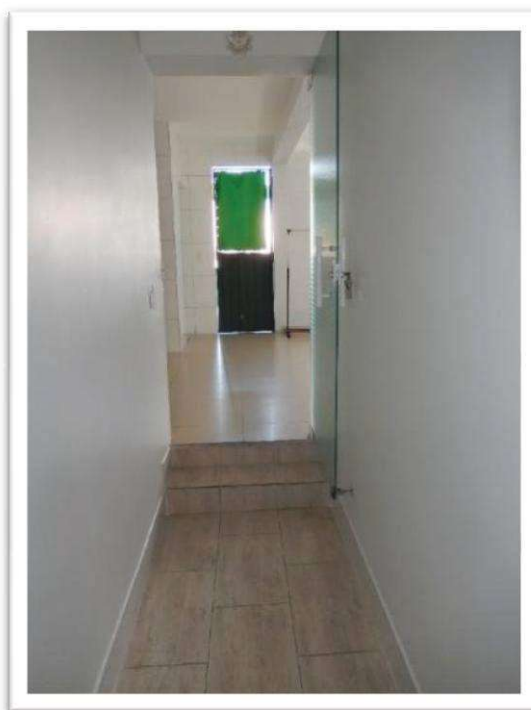


Foto nº 22 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Corredor junto ao acesso à lavanderia.



Foto nº 23 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Lavanderia.



Foto nº 24 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Banheiro junto a Lavanderia.

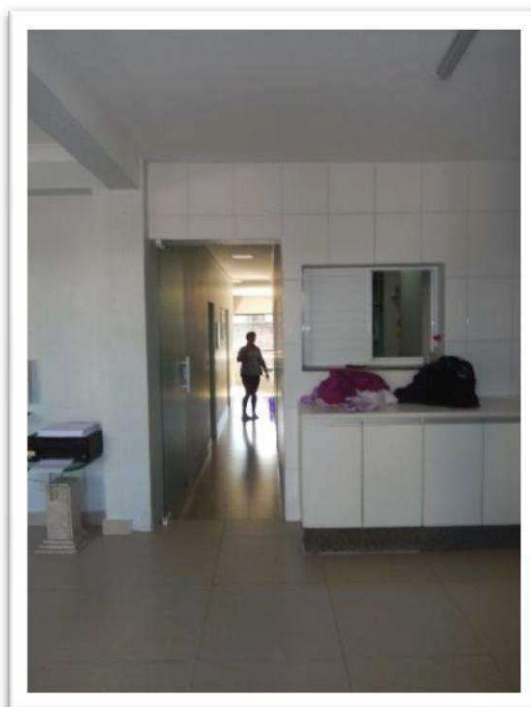


Foto nº 25 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Corredor a partir da Lavanderia.



Foto nº 26 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Área descoberta aos fundos.



Foto nº 27 - Vista parcial do 1º pavimento do **Imóvel 1** – Fachada dos fundos do Pavimento da Cobertura.



Foto nº 28 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.

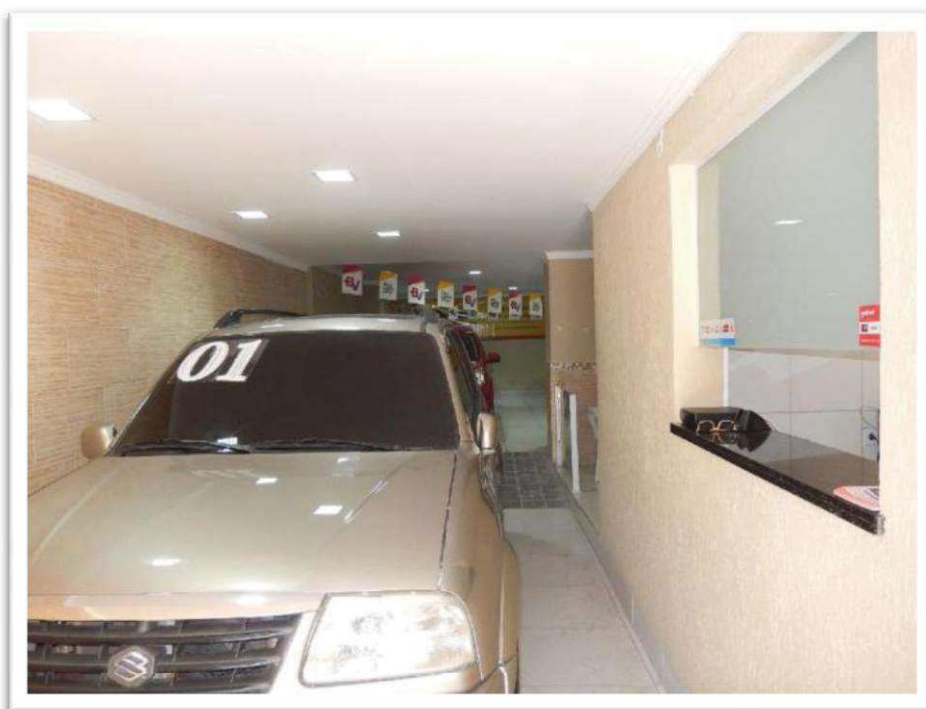


Foto nº 29 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.



Foto nº 30 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.

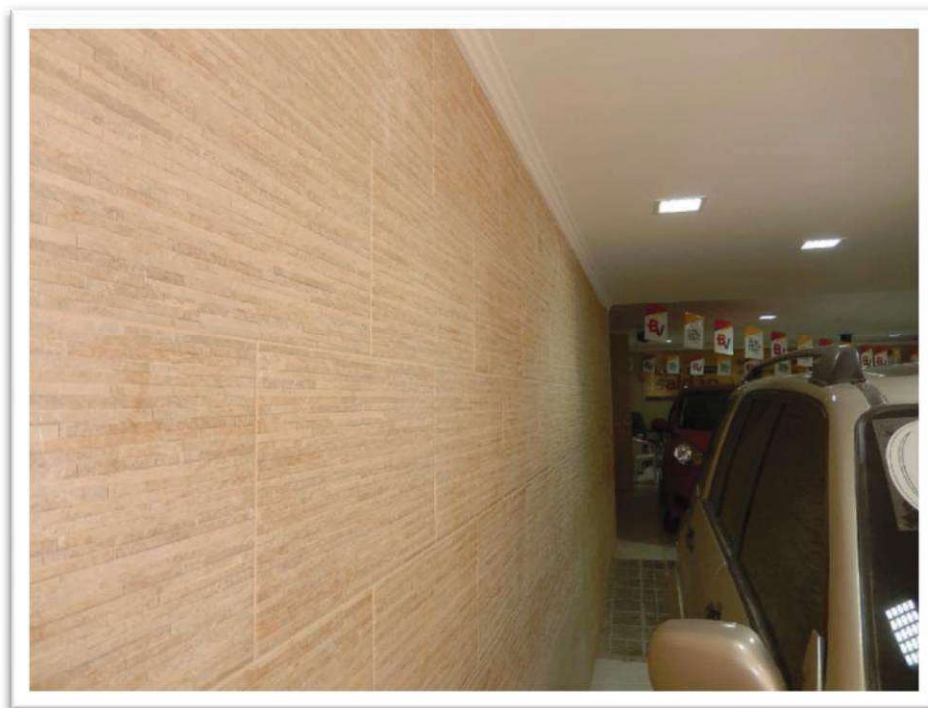


Foto nº 31 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.

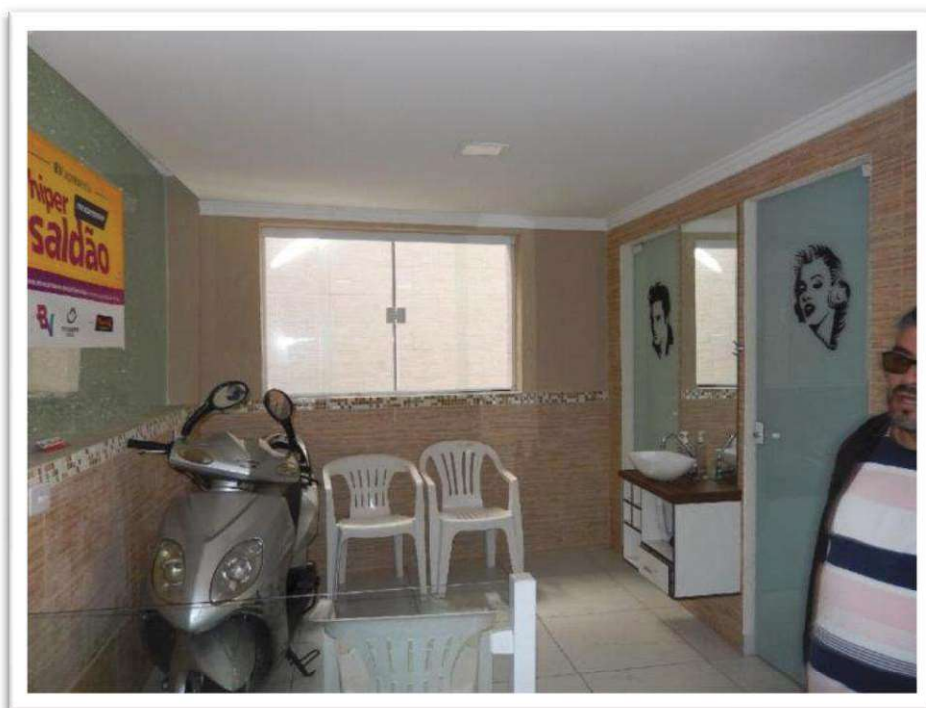


Foto nº 32 - Vista parcial do pavimento térreo do **Imóvel 1**.



Foto nº 33 - Vista parcial do pavimento térreo do **Imóvel 1**.



Foto nº 34 - Vista parcial do pavimento térreo do **Imóvel 1**.



Foto nº 35 - Vista parcial do pavimento térreo do **Imóvel 1**.

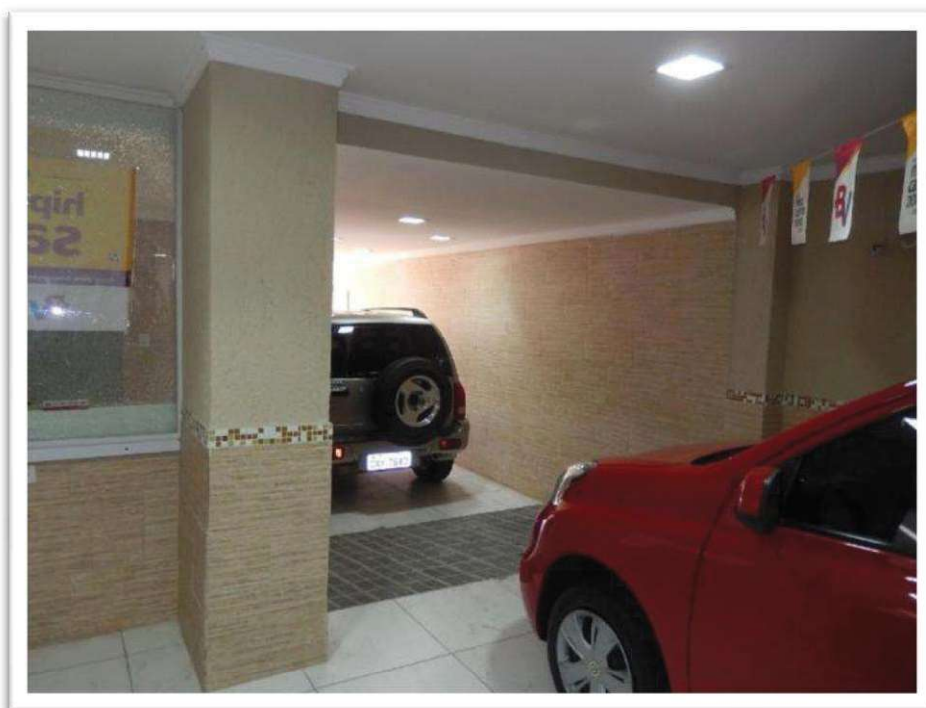


Foto nº 36 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.



Foto nº 37 - Vista parcial do pavimento térreo do Imóvel 1.



Foto nº 38 - Vista da rampa de acesso aos subsolos dos **Imóveis 1 e 2**.



Foto nº 39 - Vista da porta de acesso aos subsolos dos **Imóveis 1 e 2**.

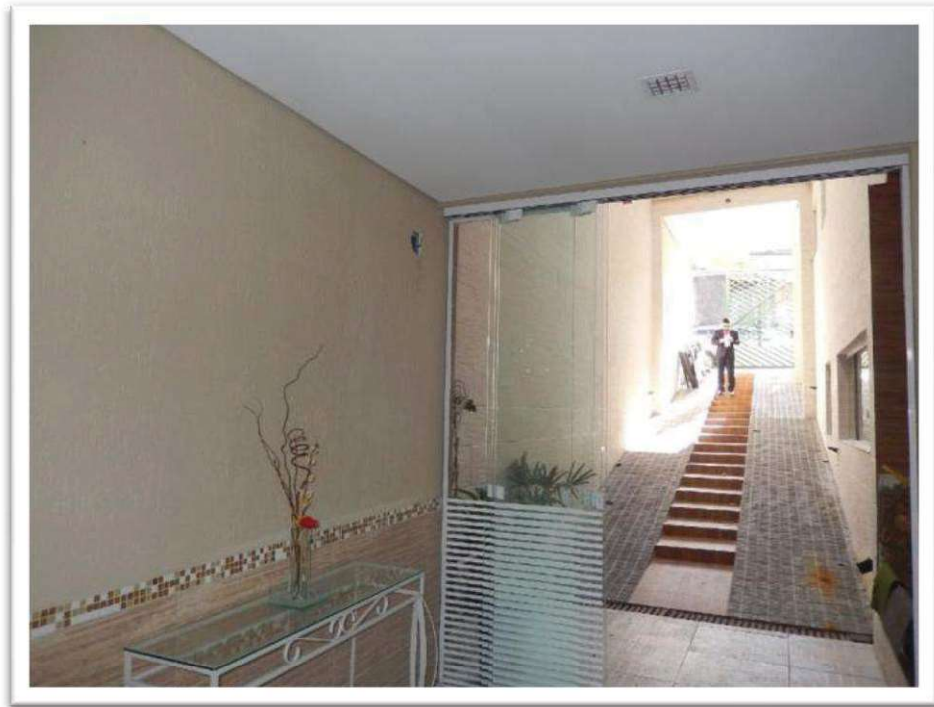


Foto nº 40 - Vista da rampa de acesso aos subsolos dos Imóveis 1 e 2.



Foto nº 41 - Vista interna do subsolo do Imóvel 1.



Foto nº 42 - Vista interna do subsolo do Imóvel 1.



Foto nº 43 - Vista interna do subsolo do Imóvel 1.



Foto nº 44 - Vista da escada de interligação entre o subsolo e o pavimento térreo do **Imóvel 1**.



Foto nº 45 - Vista interna do subsolo do **Imóvel 1**.



Foto nº 46 - Vista interna do subsolo do Imóvel 2.



Foto nº 47 - Vista interna do subsolo do Imóvel 2.

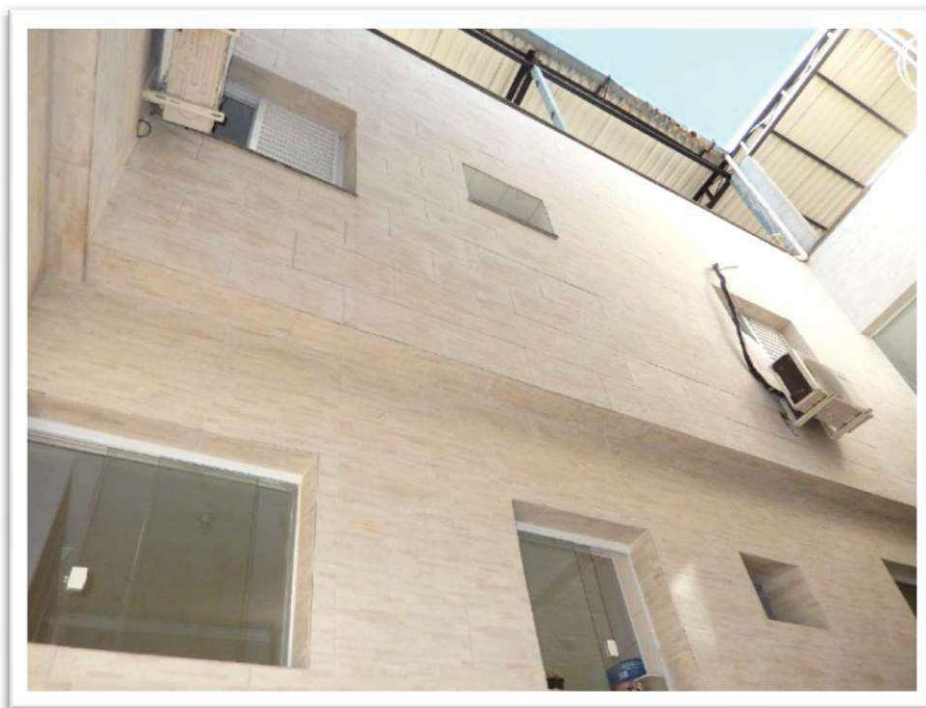


Foto nº 48 - Vista parcial da fachada lateral esquerda do **Imóvel 1**.



Foto nº 49 - Vista geral do **Imóvel 1** à esquerda e **Imóvel 2** à direita.



Foto nº 50 - Vista da fachada frontal do **Imóvel 2**.



Foto nº 51 - Vista da fachada lateral esquerda do **Imóvel 2**.



Foto nº 52 - Vista da numeração oficial do **Imóvel 2**.



Foto nº 53 - Vista parcial interna do **Imóvel 2**.

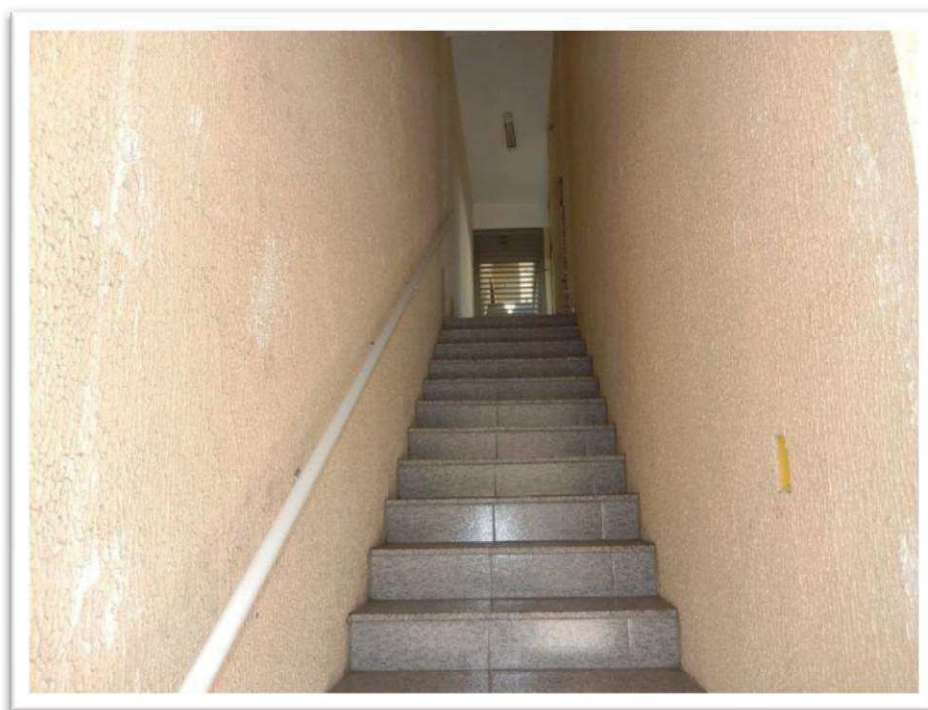


Foto nº 54 - Vista parcial interna do Imóvel 2.



Foto nº 55 - Vista parcial interna do Imóvel 2.



Foto nº 56 - Vista parcial interna do **Imóvel 2**.



Foto nº 57 - Vista parcial interna do **Imóvel 2**.

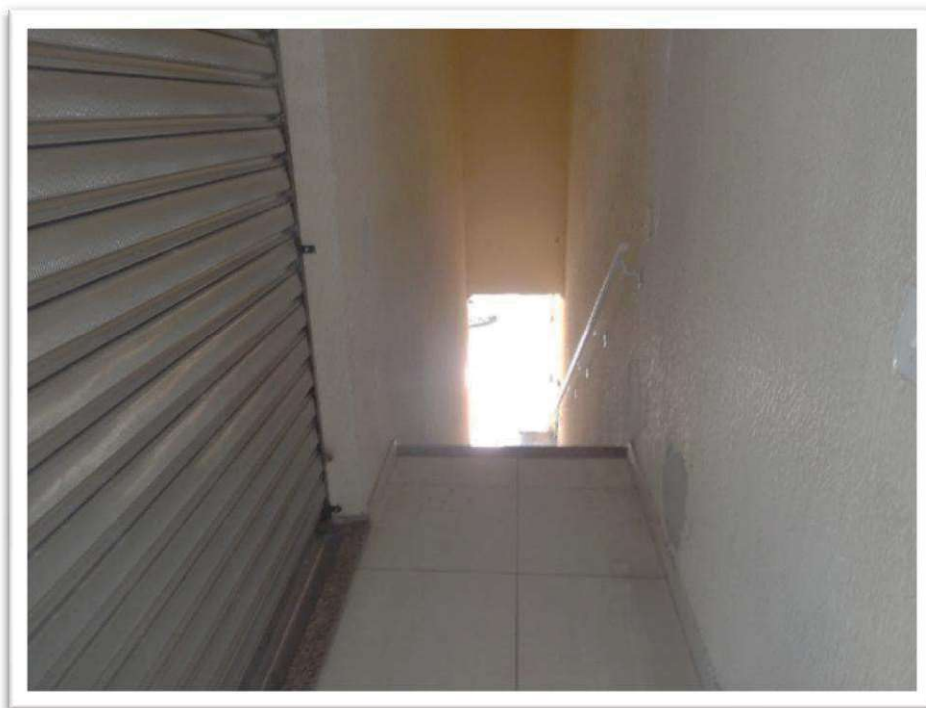


Foto nº 58 - Vista parcial interna do Imóvel 2.

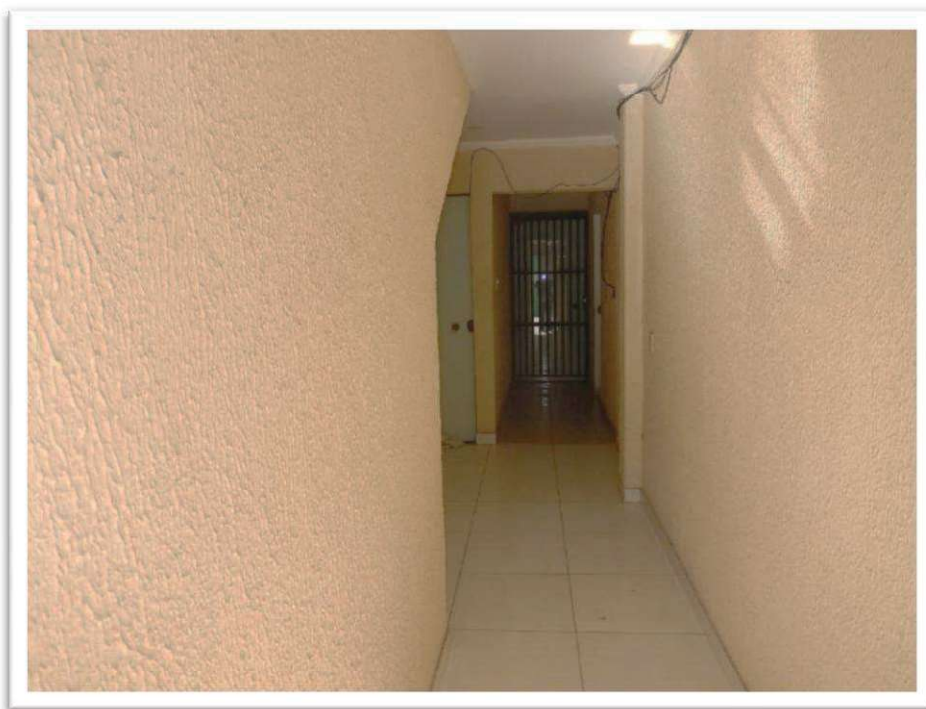


Foto nº 59 - Vista parcial interna do Imóvel 2.

3.0 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

3.1 – TERRENOS

3.1.1 – Imóvel sob Matrícula nº 175.794 – 14º CRI

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Rua Vergueiro, topografia em declive e solo aparentemente seco e firme e apresentando, conforme Matrícula 175.794 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 4**, as seguintes dimensões:

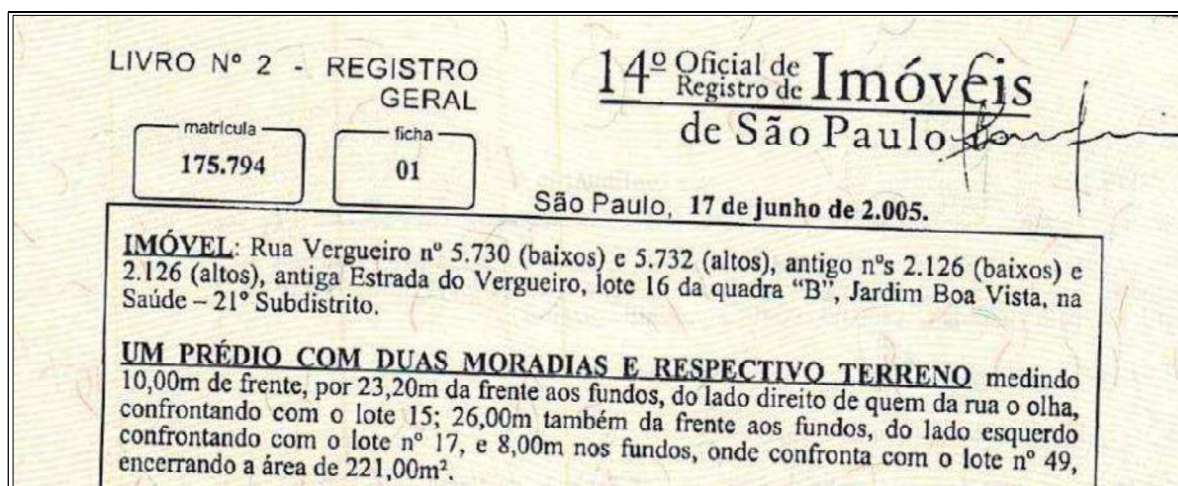


Figura 4 – Matrícula nº 175.794 (parcial) – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Frente = 10,00 m;


Fundos = 8,00 m;

Lateral direita (de quem da rua olha) = 23,20 m;

Lateral esquerda (de quem da rua olha) = 26,00 m.

Área = 221,00 m²

Perante a municipalidade, o imóvel é lançado com uma área de 221,00 m² através dos nºs de cadastro **046.204.0097-1** e **046.204.0098-1**, com frações ideais de 50% para cada um deles, conforme atestam as Certidões de Dados Cadastrais da Secretaria de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo, parcialmente reproduzidas a seguir, como **Figuras 5 e 6**, respectivamente:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 046.204.0097-1

Local do Imóvel:
R VERGUEIRO, 5730
CEP 04272-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana


Endereço para entrega da notificação:
R VERGUEIRO, 5730
CEP 04272-000

Contribuinte(s):
CPF 170.088.058-61 PATRICIA DE FATIMA SILVA

Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	221	Testada (m): 10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 0,5000
Área total (m²):	221	

Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	94	Padrão da construção: 2-B
Área ocupada pela construção (m²):	221	Uso: residência
Ano da construção corrigido:	1965	

Figura 5 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 046.204.0097-1



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 046.204.0098-1

Local do Imóvel:
R VERGUEIRO, 5732
CEP 04272-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VERGUEIRO, 5732
CEP 04272-000

Contribuinte(s):
CPF 118.408.028-39 BELMIRO LACANNA FILHO

Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	221	Testada (m): 10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 0,5000
Área total (m²):	221	

Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	93	Padrão da construção: 2-B
Área ocupada pela construção (m²):	221	Uso: residência
Ano da construção corrigido:	1965	

Figura 6 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 046.204.0098-1

3.1.2 – Imóvel sob Matrícula nº 165.965 - 14º CRI

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Rua Vergueiro, topografia em declive e solo aparentemente seco e firme e, conforme a Matrícula 165.965 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 7**, apresentando as seguintes dimensões:



Figura 7 – Matrícula nº 165.965 (parcial) – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Frente = 10,00 m;


Fundos = 8,00 m;

Lateral direita (de quem da rua olha) = 22,00 m;

Lateral esquerda (de quem da rua olha) = 23,20 m.

Área = 202,00 m²

Perante a municipalidade, o imóvel é lançado com uma área de 202,00 m² através do nº de cadastro **046.204.0015-7**, conforme atesta a Certidão de Dados Cadastrais da Secretaria de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo, parcialmente reproduzida a seguir, como **Figura 8**.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 046.204.0015-7

Local do Imóvel:
R. VERGUEIRO, 5720 - E 5726
CEP 04272-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. VERGUEIRO, 5720 - E 5726
CEP 04272-000

Contribuinte(s):
CPF 118.408.028-39 BELMIRO LACANNA FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	202	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	202		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	coml./resid.
Ano da construção corrigido:	1967		

Figura 8 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 046.204.0015-1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 11:03, sob o número WJAB18701903853. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003469-43.2014.8.26.0003 e código 68F4FD5.

3.2 – CONSTRUÇÕES

Abaixo seguem Croquis representativos das construções existentes nos imóveis avaliados, sendo que tais croquis foram elaborados a partir de medições efetuadas por ocasião da vistoria, e/ou extraídas de imagens aéreas (**Figuras 9, 10, 11 e 12**).

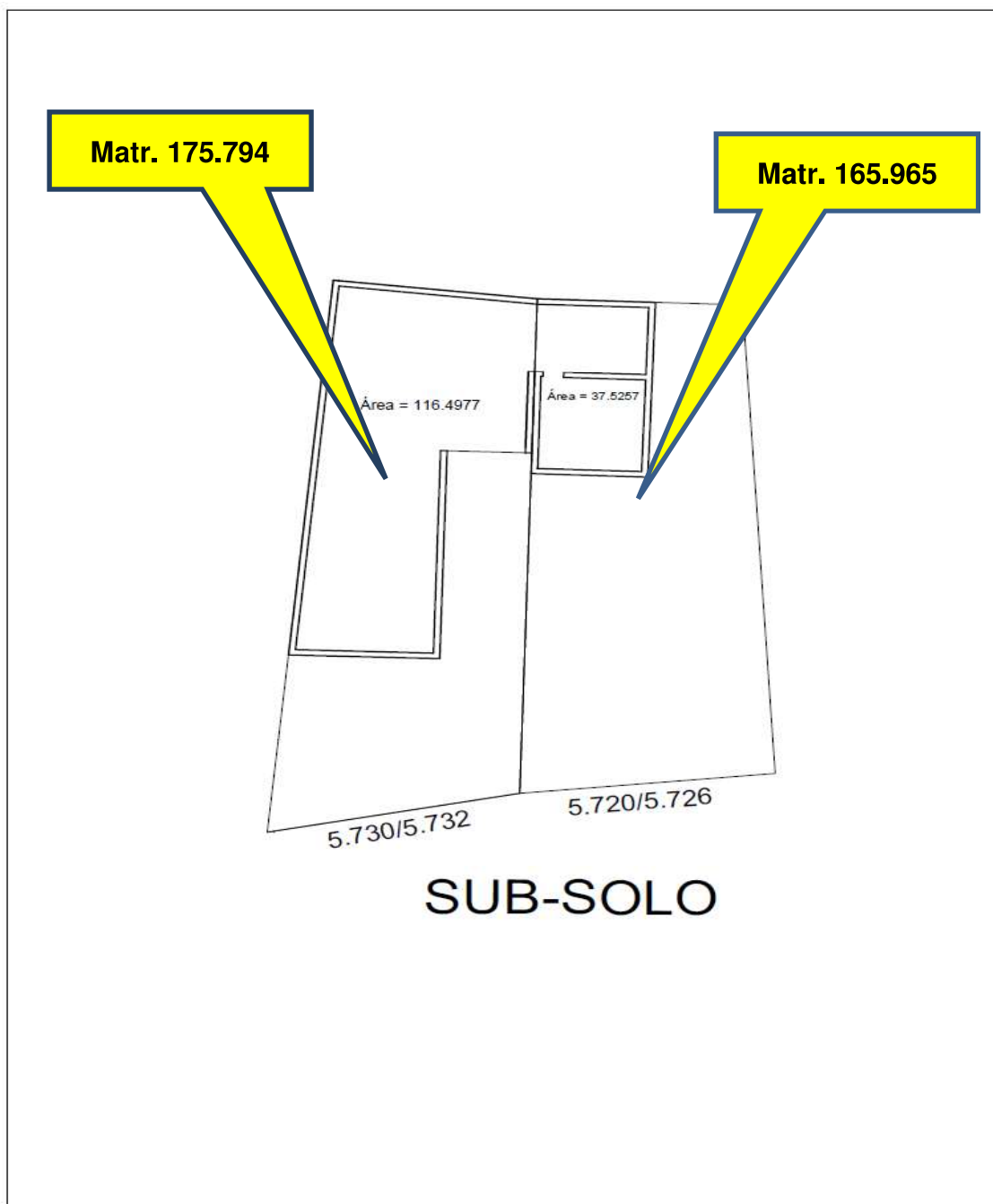


Figura 9 – Croquis dos subsolos dos Imóveis sob Matrículas nºs 175.794 e 165.965, ambas do 14º CRI.

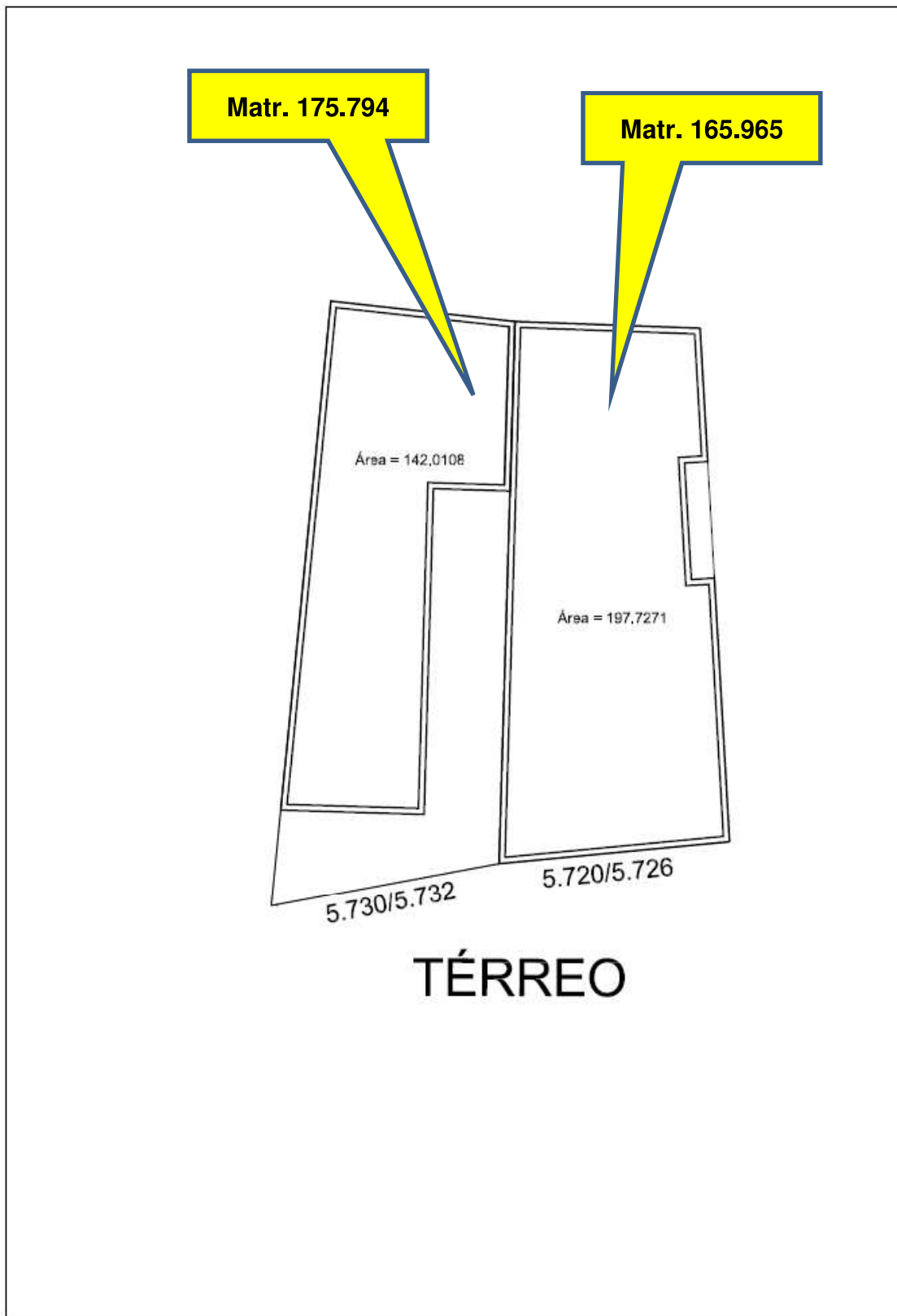


Figura 10 – Croquis dos pavimentos térreo dos Imóveis sob Matrículas nºs 175.794 e 165.965 – 14^o CRI.

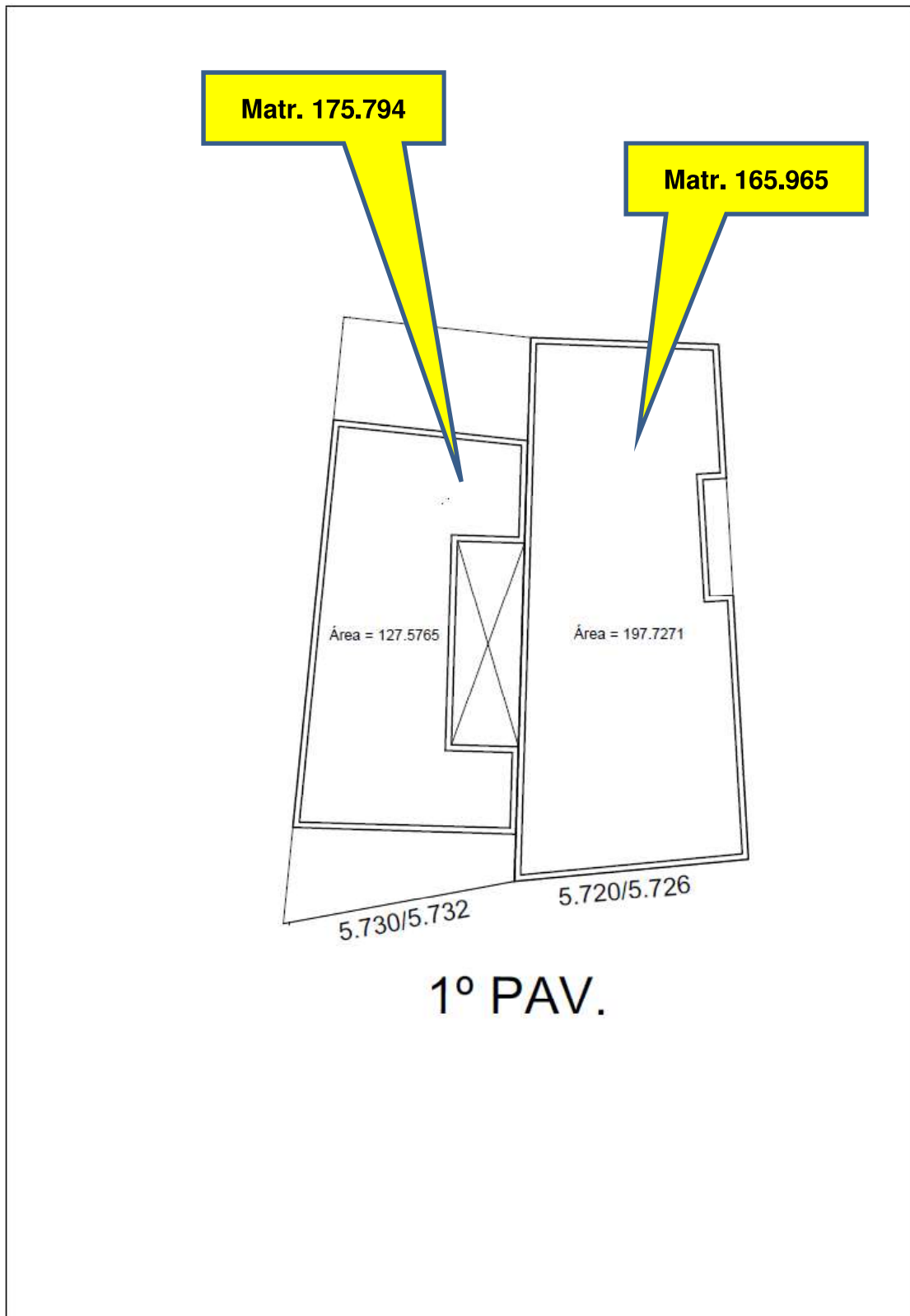


Figura 11 – Croquis do 1º pavimento dos Imóveis sob Matrículas nºs 175.794 e 165.965 – 14º CRI.

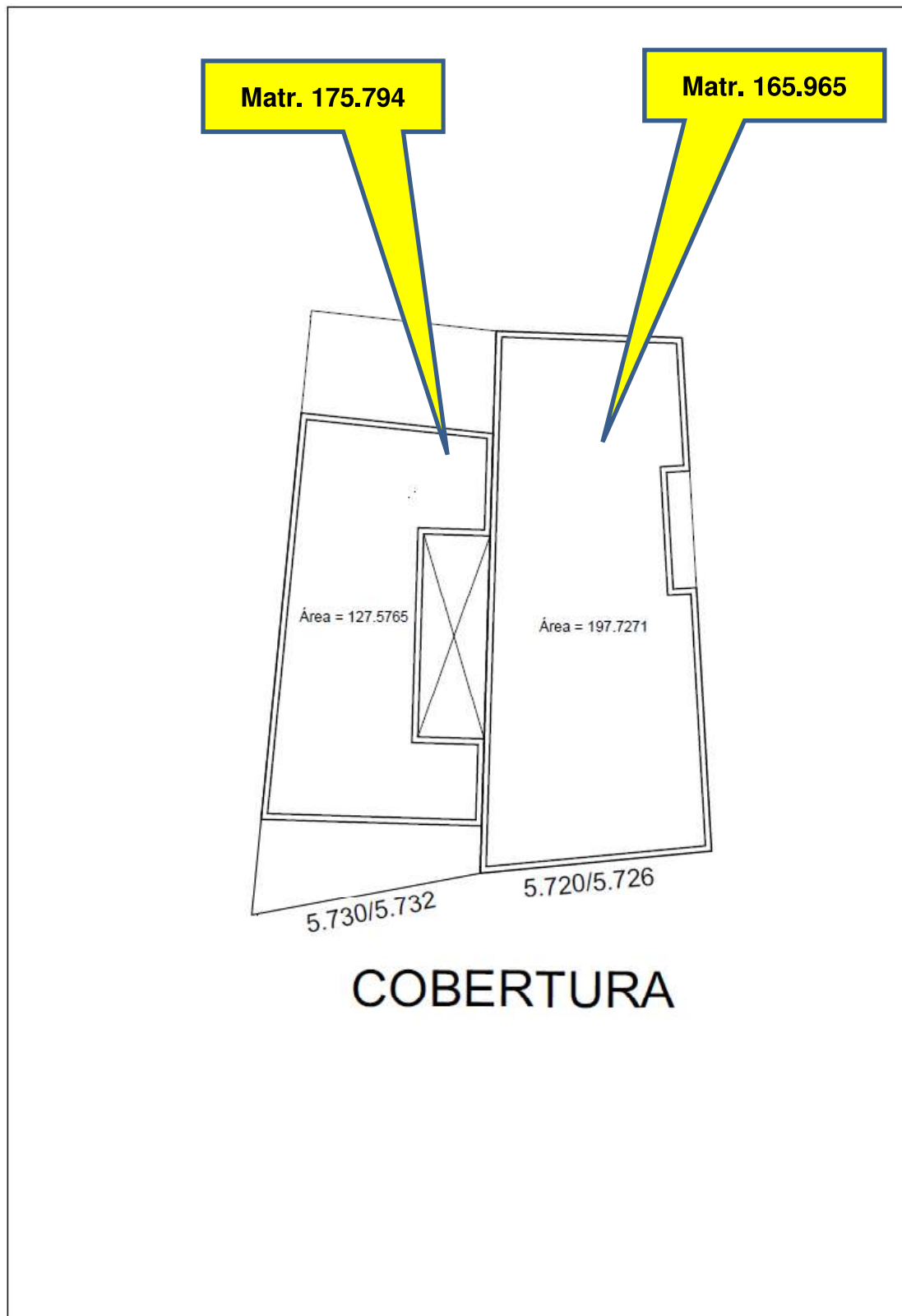


Figura 12 – Croquis do pavimento de cobertura dos Imóveis sob Matrículas nºs 175.794 e 165.965 – 14º CRI.

3.2.1 – Construções do Imóvel sob Matrícula nº 175.794 -14º CRI

Neste imóvel encontra-se erigida uma edificação de uso misto comercial/residencial, contendo 4 pavimentos, em estrutura convencional de concreto e alvenaria, contemplando aproximadamente **514,00 m²** de área total construída, já incluída a cobertura, conforme pode ser observado nos Croquis (**Figuras 9, 10, 11 e 12 retro postas**). Tal edifício é composto dos seguintes ambientes:

SUB-SOLO: Salão de Festas

TÉRREO: Loja

1º PAVIMENTO: Residência, composta de Cozinha, Sala, Banheiro, Dormitório, Suíte, Salão com Lavabo e Varanda Descoberta.

COBERTURA: Simples Cobertura

A seguir são listados os principais acabamentos observados:

Esquadrias:	<i>Ferro, alumínio e vidro</i>
Portas:	<i>Madeira, Metálica e vidro</i>
Revestimentos Externos:	<i>Massa acrílica</i>
Revestimentos Internos:	<i>Massa fina e azulejos</i>
Pisos Internos:	<i>Porcelanato e cerâmica esmaltada</i>
Forros:	<i>Gesso</i>
Pintura Externa:	<i>Acrílica</i>
Pintura Interna:	<i>Acrílica</i>
Instalações Elétricas:	<i>Embutidas</i>
Instalações Hidráulicas:	<i>Embutidas</i>
Aparelhos Hidráulico-Sanitários:	<i>Bom padrão</i>

Outros detalhes construtivos podem ser melhor observados nas diversas fotografias retro apresentadas.

3.2.2 – Imóvel sob Matrícula nº 165.965

Neste imóvel encontra-se erigida uma edificação de uso comercial, contendo 4 pavimentos, em estrutura convencional de concreto e alvenaria, contemplando aproximadamente **630,00 m²** de área total construída, já incluída a cobertura, conforme pode ser observado nos Croquis (**Figuras 9, 10, 11 e 12 retro postas**). Tal edifício é composto dos seguintes ambientes:

SUB-SOLO: Sala comercial e Sanitário;

TÉRREO: Loja

1º PAVIMENTO: Salão Comercial

COBERTURA: Simples Cobertura

A seguir são listados os principais acabamentos observados:

<i>Esquadrias:</i>	<i>Ferro, alumínio e vidro</i>
<i>Portas:</i>	<i>Madeira, Metálica e vidro</i>
<i>Revestimentos Externos:</i>	<i>Massa acrílica</i>
<i>Revestimentos Internos:</i>	<i>Massa fina e azulejos</i>
<i>Pisos Internos:</i>	<i>Porcelanato e cerâmica esmaltada</i>
<i>Forros:</i>	<i>Gesso</i>
<i>Pintura Externa:</i>	<i>Acrílica</i>
<i>Pintura Interna:</i>	<i>Acrílica</i>
<i>Instalações Elétricas:</i>	<i>Embutidas</i>
<i>Instalações Hidráulicas:</i>	<i>Embutidas</i>
<i>Aparelhos Hidráulico-Sanitários:</i>	<i>Bom padrão</i>

Outros detalhes construtivos podem ser observados nas diversas fotografias retro apresentadas.

3.2.3 – Padrão Construtivo

Com base nos acabamentos e detalhes construtivos observados, os enquadramentos mais adequados para as construções retro descritas, segundo o trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017 - IBAPE/SP”, seriam, respectivamente, exceto para as duas coberturas, Apartamento Padrão Simples – faixa médio e Escritório Padrão Simples – faixa médio.

Entretanto, considerando que o escopo do referido estudo não integrou a validação ou a atualização dos coeficientes referentes a “Barracos”, “**Apartamentos**” e “**Escritórios**”, foi vedada sua utilização para a determinação da parcela do custo ou do valor das edificações no Método Evolutivo, haja vista que os referidos coeficientes foram apenas reproduzidos da versão revisada em 2007.

Face ao acima exposto, adicionado ao fato de que na presente avaliação não foi possível aplicar o Método Comparativo Direto, tendo em vista a indisponibilidade de ofertas de imóveis similares expostas ao livre mercado imobiliário em número suficiente para compor a Pesquisa de Valores, para se viabilizar o uso do Método Evolutivo, restou necessário, para avaliar as construções existentes, adotar-se uma classificação similar, constante do aludido estudo do IBAPE/SP.

Desta forma, dentre os padrões construtivos validados pelo citado trabalho, isto é, entre os grupos: “Casas”, “Galpão” e “Cobertura”, será utilizada, no caso presente, a classificação que melhor se enquadra às construções avaliadas, ou seja, **Casa Padrão Médio – faixa mínima**, cuja descrição e respectivos índices seguem abaixo:



Valores de Edificações

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2,154	2,355

4.0 - AVALIAÇÃO

A presente avaliação será norteadada pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, bem como pelo trabalho “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017 - IBAPE/SP”.

Para determinação do valor dos imóveis será adotado o Método Evolutivo, no qual o mesmo resulta da soma de valores do terreno e das edificações, sendo a metodologia mais adequada a ser aplicada.

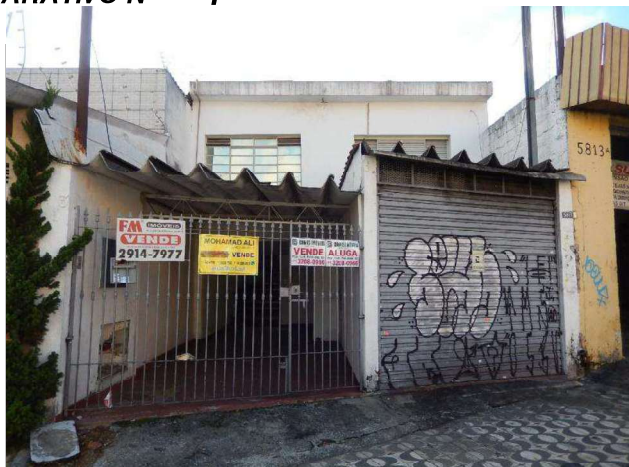
4.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 11 (onze) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda nas imediações, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, no que tange ao número mínimo de comparativos.

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

- Local:** Rua Vergueiro, 5720, 5726, 5730 e 5732
Setor: 046 *Quadra:* 204
 $IF_{(PGV\ 2014)} = 1.231,00$
- Fator de oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** Através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP (2014), à exceção quando verificada notória disparidade observada no índice oficial, sendo seu remanejamento de rigor.
Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao unitário fiscal de 1.231,00 para o exercício de 2014.
- Coefficiente de frente:** Para 8ª zona (Comércio ou Serviços de Padrão Médio) onde a frente de referência (Fr) é igual a 10,00 metros.
- Coefficiente de profundidade:** Para 8ª zona (Comércio ou Serviços de Padrão Médio) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 20,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 40,00 metros.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Benfeitorias:** Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, com suas diversas tipologias e com base nos coeficientes de padrão construtivo revisados pelo IBAPE-SP.
- Data base:** Preços unitários homogêneos para o mês de agosto/2018 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (agosto/2018) = 496,5483.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vergueiro, 5813B - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 24 Índice Fiscal: 1.192 Zona: ZC
 Área: 189,00 m² Frente: 6,33 m Profund.equiv.: 29,86 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 54 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes
 Área: 143,00 m² FOC: 0,3693

$V_b = 143,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,37 = R\$ 154.880,89$

DADOS DA OFERTA

Informante: Camis Imoveis - Sr.Rodrigo
 Fone: 3208-0966 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 550.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,0327
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente. 1,1211
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 154.880,89) / 189,00 = R\$ 1.799,57/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_1 = 1.799,57 \times 1,0000 \times (1,0327 + 1,0000 + 1,1211 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_1 = R\$ 2.076,35 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vergueiro, 5667 - Ipiranga

Setor: 43 - Quadra: 22 Índice Fiscal: 1.183 Zona: ZC
 Área: 192,00 m² Frente: 6,10 m Profund. equiv.: 31,48 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 51 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes
 Área: 134,00 m² FOC: 0,3979

$V_b = 134,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,40 = R\$ 156.372,80$

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Marcos (corretor)
 Fone: 99808-7520 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 850.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,0406
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,1315
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 156.372,80) / 192,00 = R\$ 3.169,93/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_2 = 3.169,93 \times 1,0000 \times (1,0406 + 1,0000 + 1,1315 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_2 = R\$ 3.715,48 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vergueiro, entre os nºs 5520 e 5546 e R.Saturnino dos Santos - Ipiranga
Setor: 46 - *Quadra:* 204 *Índice Fiscal:* 1.231 *Zona:* ZEU
Área: 255,00 m² *Frente:* 22,50 m *Profund.equiv.:* 11,33 m
Declividade: Declive de 5% até 10% *Posição:* frentes múltiplas
Nível: em nível
Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago *Faixa de valor:* médio
Idade: 0 anos *Conservação:* 0
Área: 0,00 m² *FOC:* #N/D

###

DADOS DA OFERTA

Informante: Directa Imoveis - Sr.Renato
Fone: 3294-8700 *Condições:* à vista
Preço: **R\$ 700.000,00** *Data da coleta:* 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 *Fator atualização:* 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,3286 *Fator frente:* 0,8409
Fator área: 1,0000 *Fator esquina/frentes mult.:* 1,0000
Fator topografia: 1,1100 *Fator consistência do solo:* 1,0000

Preço unitário = (R\$ 700.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 255,00 = R\$ 2.470,59/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_3 = 2.470,59 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,3286 + 0,8409 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_3 = R\$ 3.161,12 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vergueiro, 5145 - Ipiranga

Setor: 40 - Quadra: 206

Índice Fiscal: 1.210

Zona: ZEU

Área: 185,00 m²

Frente: 6,05 m

Profund. equiv.: 30,58 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio

Faixa de valor: médio

Idade: 31 anos

Conservação: b - Entre nova e regular

Área: 130,00 m²

FOC: 0,7427

$$Vb = 130,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,74 = R\$ 283.164,80$$

DADOS DA OFERTA

Informante: José Peres - S. José Peres

Fone: 5063-1000

Condições: à vista

Preço: **R\$ 600.000,00**

Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0174

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1339

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

$$\text{Preço unitário} = (R\$ 600.000,00 \times 0,90 - R\$ 283.164,80) / 185,00 = R\$ 1.388,30/m^2$$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_4 = 1.388,30 \times 1,0000 \times (1,0174 + 1,0000 + 1,1339 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_4 = R\$ 1.598,35 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Camilo José, à esquerda do nº 48 - Ipiranga
Setor: 46 - *Quadra:* 9 *Índice Fiscal:* 1.372 *Zona:* ZEU
Área: 400,00 m² *Frente:* 10,00 m *Profund. equiv.:* 40,00 m
Declividade: terreno plano *Posição:* meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio *Faixa de valor:* médio
Idade: 37 anos *Conservação:* f - Necessitando de reparos simples a importantes
Área: 123,00 m² *FOC:* 0,5185

$$Vb = 123,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,52 = R\$ 187.040,80$$

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Wagner (prop)
Fone: 99148-6771 *Condições:* à vista
Preço: **R\$ 850.000,00** *Data da coleta:* 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 *Fator atualização:* 1,0000
Fator transposição: 0,8972
Fator profundidade: 1,0000 *Fator frente:* 1,0000
Fator área: 1,0000 *Fator esquina/frentes mult.:* 1,0000
Fator topografia: 1,0000 *Fator consistência do solo:* 1,0000

$$\text{Preço unitário} = (R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 187.040,80) / 400,00 = R\$ 1.444,90/m^2$$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_5 = 1.444,90 \times 1,0000 \times (0,8972 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_5 = R\$ 1.296,36 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua 24 de Outubro, 61 - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 23 Índice Fiscal: 1.162 Zona: ZC
 Área: 290,00 m² Frente: 10,00 m Profund. equiv.: 29,00 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 44 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes
 Área: 192,00 m² FOC: 0,4609

$$V_b = 192,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,46 = R\$ 259.531,71$$

DADOS DA OFERTA

Informante: Alto do Ipiranga Imov - Sra Monica
 Fone: 5061-4599 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 990.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,0594
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,0000
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

$$\text{Preço unitário} = (R\$ 990.000,00 \times 0,90 - R\$ 259.531,71) / 290,00 = R\$ 2.177,48/m^2$$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$V_{u_6} = 2.177,48 \times 1,0000 \times (1,0594 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$V_{u_6} = R\$ 2.306,82 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Eduardo Carlos Pereira, 434 - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 39 Índice Fiscal: 1.136 Zona: ZEU
 Área: 165,00 m² Frente: 5,50 m Profund. equiv.: 30,00 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 26 anos Conservação: c - Regular
 Área: 212,00 m² FOC: 0,7812

$V_b = 212,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,78 = R\$ 485.713,95$

DADOS DA OFERTA

Informante: Icasa Imoveis - Sr. Edilson
 Fone: 5061-8939 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 850.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,0836
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,1612
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

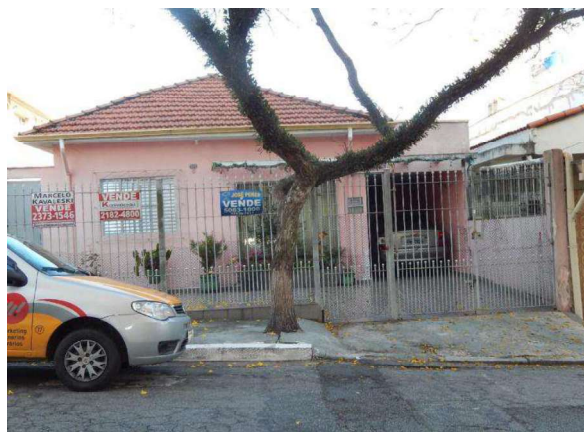
Preço unitário = $(R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 485.713,95) / 165,00 = R\$ 1.692,64/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_7 = 1.692,64 \times 1,0000 \times (1,0836 + 1,0000 + 1,1612 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_7 = R\$ 2.107,00 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 8



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Eduardo Carlos Pereira, 292 - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 25 Índice Fiscal: 1.157 Zona: ZM
 Área: 300,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 30,00 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: médio
 Idade: 64 anos Conservação: g - Necessitando de reparos importantes
 Área: 136,00 m² FOC: 0,2474

$V_b = 136,00 \times 1,50 \times 1.361,56 \times 0,25 = R\$ 68.579,95$

DADOS DA OFERTA

Informante: Marcelo kavaleski - Sr.Carlos
 Fone: 2373-1546 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 900.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,0640
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,0000
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 900.000,00 \times 0,90 - R\$ 68.579,95) / 300,00 = R\$ 2.471,40/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_8 = 2.471,40 \times 1,0000 \times (1,0640 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_8 = R\$ 2.629,57 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 9



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Prof. Luiz Wanderley, 4A esq. c/Rua 24 de Outubro - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 23 Índice Fiscal: 1.094 Zona: ZC
 Área: 197,00 m² Frente: 18,70 m Profund.equiv.: 10,53 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 46 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes
 Área: 187,00 m² FOC: 0,4434

$V_b = 187,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,44 = R\$ 243.175,48$

DADOS DA OFERTA

Informante: Safira Imóveis - Sr.Roberto
 Fone: 3384-1122 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 1.200.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,1252
 Fator profundidade: 1,3782 Fator frente.0,8551
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 243.175,48) / 197,00 = R\$ 4.247,84/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_9 = 4.247,84 \times 1,0000 \times (1,1252 + 1,3782 + 0,8551 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_9 = R\$ 5.770,69 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Prof. Luiz Wanderley, 33A - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 22 Índice Fiscal: 1.097 Zona: ZC
 Área: 298,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 29,80 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Construção sem valor comercial Faixa de valor: médio
 Idade: 61 anos Conservação: i - Sem valor
 Área: 101,00 m² FOC: 0,0000

$V_b = 101,00 \times 0,00 \times 0,00 \times 0,00 = R\$ 0,00$

DADOS DA OFERTA

Informante: Safira Imóveis - Sr.Roberto
 Fone: 3384-1122 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 1.050.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,1222
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,0000
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 1.050.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00) / 298,00 = R\$ 3.171,14/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_{10} = 3.171,14 \times 1,0000 \times (1,1222 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_{10} = R\$ 3.558,65 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 11



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Prof. Luiz Wanderley, 5A - Ipiranga
 Setor: 43 - Quadra: 22 Índice Fiscal: 1.097 Zona: ZC
 Área: 150,00 m² Frente: 5,00 m Profund. equiv.: 30,00 m
 Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
 Nível: em nível
 Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio
 Idade: 4 anos Conservação: b - Entre nova e regular
 Área: 161,00 m² FOC: 0,9734

$V_b = 161,00 \times 2,15 \times 1.361,56 \times 0,97 = R\$ 459.620,83$

DADOS DA OFERTA

Informante: Adimari Imoveis - Sr. Alexandre
 Fone: 3479-9396 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 955.000,00** Data da coleta: 17/08/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,1222
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,1892
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 955.000,00 \times 0,90 - R\$ 459.620,83) / 150,00 = R\$ 2.665,86/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_{11} = 2.665,86 \times 1,0000 \times (1,1222 + 1,0000 + 1,1892 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_{11} = R\$ 3.496,01 /m^2$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Rua Vergueiro, 5813B - Ipiranga	R\$ 2.076,35 /m ²	R\$ 2.076,35 /m ²
2	Rua Vergueiro, 5667 - Ipiranga	R\$ 3.715,48 /m ²	R\$ 3.715,48 /m ²
3	Rua Vergueiro, entre os nºs 5520 e 5546 e R.Saturnino dos Santos - Ipiranga	R\$ 3.161,12 /m ²	R\$ 3.161,12 /m ²
4	Rua Vergueiro, 5145 - Ipiranga	R\$ 1.598,35 /m ²	discrepante
5	Rua Camilo José, à esquerda do nº 48 - Ipiranga	R\$ 1.296,36 /m ²	discrepante
6	Rua 24 de Outubro, 61 - Ipiranga	R\$ 2.306,82 /m ²	R\$ 2.306,82 /m ²
7	Rua Eduardo Carlos Pereira, 434 - Ipiranga	R\$ 2.107,00 /m ²	R\$ 2.107,00 /m ²
8	Rua Eduardo Carlos Pereira, 292 - Ipiranga	R\$ 2.629,57 /m ²	R\$ 2.629,57 /m ²
9	Rua Prof. Luiz Wanderley, 4A esq. c/Rua 24 de Outubro - Ipiranga	R\$ 5.770,69 /m ²	discrepante
10	Rua Prof. Luiz Wanderley, 33A - Ipiranga	R\$ 3.558,65 /m ²	R\$ 3.558,65 /m ²
11	Rua Prof. Luiz Wanderley, 5A - Ipiranga	R\$ 3.496,01 /m ²	R\$ 3.496,01 /m ²
N:		11	8
Média aritmética:		R\$ 2.883,31 /m ²	
Limite superior (+30%):		R\$ 3.748,30 /m ²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 2.018,32 /m ²	

8 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 2.881,38/m² - agosto/2018

4.2 - VALORES DOS TERRENOS

4.2.1 – Valor do Terreno da Matrícula nº 175.794 - Vt1

Portanto, de posse do valor unitário básico de metro quadrado de terreno de R\$ 2.881,38/m² e tendo em vista a área do terreno em tela de 221,00 m², obteremos:

$$Vt1 = V_u \times A_{t1} / [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1)] + (F_c - 1)]$$

Onde:

- Vt1 – Valor do terreno
- V_u Valor básico unitário
- A_t – Área do terreno
- C_f – Coeficiente de frente
- C_p – Coeficiente de profundidade
- F_{top} – Fator topografia
- F_c – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = R\$ 2.881,38/m^2$$

$$A_{t1} = 221,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad - \quad f = 0,25 \text{ (Expoente para 8ª Zona)}$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25}$$

$$C_f = 1,00$$

$$P_e = 221,00/10,00 = 22,10 \text{ m}$$

$$\text{Como } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$C_p = 1,00$$

$$F_{\text{top}} = 1,11 \text{ (Declive de 5\% até 10\%)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{t1} = R\$ 2.881,38/m^2 \times 221,00 \text{ m}^2 / [1+(1,00-1)+(1,00-1)+(1,11-1)+(1,00-1)]$$

Resultando no valor de:

$$\mathbf{V_{t1} = R\$ 573.680,16 - base agosto de 2018}$$

4.2.2 – Valor do Terreno da Matrícula nº 165.965 - Vt2

Portanto, de posse do valor unitário básico de metro quadrado de terreno de R\$ 2.881,38/m² e tendo em vista a área do terreno em tela de 202,00 m², obteremos:

$$V_{t2} = V_u \times A_{t1} / [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{\text{top}} - 1)] + (F_c - 1)]$$

Onde:

- Vt2 – Valor do terreno
- V_u Valor básico unitário
- A_t – Área do terreno
- C_f – Coeficiente de frente
- C_p – Coeficiente de profundidade
- F_{top} – Fator topografia
- F_c – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = R\$ 2.881,38/m^2$$

$$A_{t2} = 202,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_r / F_p)^f - f = 0,25 \text{ (Expoente para 8ª Zona)}$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25}$$

$$C_f = 1,00$$

$$P_e = 202,00/10,00 = 20,20 \text{ m}$$

$$\text{Como } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$C_p = 1,00$$

$$F_{top} = 1,11 \text{ (Declive de 5\% até 10\%)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_{t1} = \text{R\$ } 2.881,38/\text{m}^2 \times 202,00 \text{ m}^2 / [1+(1,00-1)+(1,00-1)+(1,11-1)+(1,00-1)]$$

Resultando no valor de:

$$\mathbf{V_{t2} = \text{R\$ } 524.359,24 \text{ – base agosto de 2018}}$$

4.3 - VALORES DAS CONSTRUÇÕES

4.3.1 – Valor da Construção do Imóvel sob Matrícula nº 175.794 – Vc1

O valor da construção foi obtido por meio da expressão abaixo cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

A área do subsolo, pelas características construtivas e de uso foi ponderada em 80%.

$$V_{c1} = A_{c1} \times V_{uc1} \times F_{oc1} + A_{cc1} \times V_{ucc1} \times F_{occ1} \quad \text{onde:}$$

V_{c1} : Valor da construção

A_{c1} :Área ponderada da construção

V_{uc1} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc1} : fator de obsolescência e conservação

A_{cc1} :Área da cobertura padrão simples

V_{ucc1} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão da cobertura padrão simples

F_{occ1} : fator de obsolescência e conservação da cobertura padrão simples

Com

- Área construída ponderada estimada – $A_{c1} = 363,00 \text{ m}^2$
- Casa Padrão Médio – faixa mínimo = **1,903** (Vide item 3.2.3)
- Área construída estimada da cobertura – $A_{cc1} = 128,00 \text{ m}^2$
- R8N: índice CUB = **R\$ 1.361,56/m²**
- Cobertura Simples, faixa médio = **0,142** (Vide Quadro abaixo)

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

- Idade: **5 anos**
- Vida referencial do padrão casa média = **70 anos**
- Vida referencial da cobertura padrão simples = **20 anos**
- Valor residual do padrão casa média = **20%**
- Valor residual da cobertura padrão simples = **10%**
- Conservação = **“c” (regular)**

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -2017")

Referência: ago/18

R-8N (R\$/m²) = 1.361,56

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$/m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	CASA/MÉD		5	70	c	0,9500	363,00	2.461,50	893.523,14
	Mínimo	1,903 x R-8N			regular				
1	COBT/SIMP		5	20	c	0,8402	128,00	162,45	20.793,03
	Médio	0,142 x R-8N			regular				
TOTAL (R\$)								914.316,17	

Área total ponderada: 491,00 m²

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (le / lr + le2 / lr2) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no quadro A do citado estudo})$

R - conforme constante na tabela 1 do citado estudo.

Vc1 = R\$ 914.316,17 – base agosto de 2018

4.3.2 – Valor da Construção do Imóvel sob Matrícula nº 165.965 – Vc2

O valor da construção foi obtido por meio da expressão abaixo cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

A área do subsolo, pelas características construtivas e de uso foi ponderada em 80%.

$$V_{c2} = A_{c2} \times V_{uc2} \times F_{oc2} + A_{cc2} \times V_{ucc2} \times F_{occ2} \quad \text{onde:}$$

V_{c2} : Valor da construção

A_{c2} :Área ponderada da construção

V_{uc2} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc2} : fator de obsolescência e conservação

A_{cc2} :Área da cobertura padrão médio

V_{ucc2} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão da cobertura padrão médio-faixa média

F_{occ2} : fator de obsolescência e conservação da cobertura padrão médio

Com

- Área construída ponderada estimada – $A_{c1} = 425,00 \text{ m}^2$
- Casa Padrão Médio – faixa mínimo = **1,903** (Vide item 3.2.3)
- Área construída estimada da cobertura – $A_{cc1} = 198,00 \text{ m}^2$
- R8N: índice CUB = **R\$ 1.361,56/m²**
- Cobertura padrão médio , faixa média = **0,293** (Vide Quadro abaixo)

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357

- Idade: **5 anos**
- Vida referencial do padrão casa média = **70 anos**
- Vida referencial da cobertura padrão médio = **20 anos**
- Valor residual do padrão casa média = **20%**
- Valor residual da cobertura padrão médio = **10%**
- Conservação = **“c” (regular)**

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -2017")

Referência: ago/18

R-8N (R\$/m²) = 1.361,56

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$/m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
2	CASA/MÉD		5	70	c	0,9500	425,00	2.461,50	1.046.135,90
	Mínimo	1,903 x R-8N			regular				
2	COBT/MÉD		5	20	c	0,8402	198,00	335,19	66.367,01
	Médio	0,293 x R-8N			regular				
TOTAL (R\$)								1.112.502,91	

Área total ponderada: 623,00 m²

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (le / lr + le2 / lr2) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no quadro A do citado estudo})$

R - conforme constante na tabela 1 do citado estudo.

Vc2 = R\$ 1.112.502,91 – base agosto de 2018

4.4 - VALOR DOS IMÓVEIS

4.4.1 – Imóvel sob Matrícula nº 175.794 – VI1

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel situado na Rua Vergueiro, nºs 5732/5730, Ipiranga - São Paulo /SP, constante da Matrícula nº 175.794 do 14º CRI-SP por:

$$VI1 = Vt1 + Vc1$$

$$VI1 = R\$ 573.680,16 + R\$ 914.316,17$$

Resultando no valor arredondado de:

$$\mathbf{VI1 = R\$ 1.488.000,00}$$

(hum milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil reais)

data base: agosto/2018

4.4.2 – Imóvel sob Matrícula nº 165.965 – VI2

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel situado na Rua Vergueiro, nºs 5726/5720, Ipiranga - São Paulo / SP, constante da Matrícula nº 165.965 do 14º CRI-SP por:

$$VI2 = Vt2 + Vc2$$

$$VI2 = R\$ 524.359,24 + R\$ 1.112.502,91$$

Resultando no valor arredondado de:

$$\mathbf{VI2 = R\$ 1.637.000,00}$$

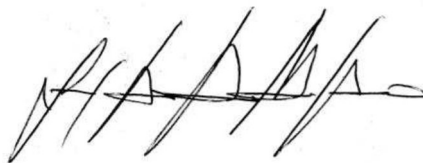
(hum milhão, seiscentos e trinta e sete mil reais)

data base: agosto/2018

5.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 69 (sessenta e nove) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 14 de setembro de 2.018.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6