976

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL – SP

| | | |
|---|---|---|
| PROCESSO | : | Nº. 0046714-16.2003.8.26.0001 |
| CARTÓRIO | : | 6º OFÍCIO. |
| AÇÃO | : | EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. |
| REQUERENTE | : | ADELINO GONÇALVES. |
| REQUERIDO | : | MARGARETE LEITÃO MARTINS E OUTROS. |

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº.0601592133,perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

# L A U D O

977

## CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

**Localização:** **Rua Flávio de Carvalho, nº 169, Jardim Monte Carmelo, do Município de Guarulhos, SP;**

**Data da Avaliação:** **Setembro de 2.014.**

**Valor de mercado para venda:**

**Vi = R$ 239.000,00**
**(duzentos e trinta e nove mil reais)**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
6ª VARA CÍVEL
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252
Casa Verde - CEP 02546-000, São Paulo-SP
Fone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana6cv@tj.sp.gov.br

962

Processo nº: **0046714-16.2003.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial**
Requerente: **Adelino Gonçalves**
Requerido: **Margarete Leitão Martins e outros**

**CONCLUSÃO**

**(por determinação verbal)**

Em 28 de janeiro de 2014, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **Gislaine Maria de Oliveira Conrado**. Eu, , Janaina Lopes de Andrade, Assistente Judiciário, lavrei este termo.

**Vistos**.

**1**. Diante do princípio da celeridade processual, reconsidero a determinação de fls. 961 verso no tocante à expedição de carta precatória para reavaliação do imóvel.

Assim, para reavaliação do imóvel nomeio **JUAREZ PANTALEÃO**.

Arbitro seus honorários definitivos em R$ 2.500,00.

Efetue o exequente o depósito em 10 dias (art. 19 cc art. 33 CPC).

Após, intime- se o perito ao início da prova técnica. Laudo em 60 dias.

**2**. Sem prejuízo, apresente o exequente, no prazo de 10 dias, demonstrativo de débito atualizado.

Int.

São Paulo, 28 de janeiro de 2014.

Carlos Augusto Maciel de Oliveira
Escrevente Téc. Judiciário
Mat. 316.874

Em 29 de 01 de 2014 recebi estes autos em Cartório. Eu, , escrevente, subscrevi.

**IMPRENSA REMETIDA**

Em _____, remeti à imprensa oficial o despacho supra. Eu, 31 JAN 2014
Escrevente, subscrevi.

[illegible] – Vistoria

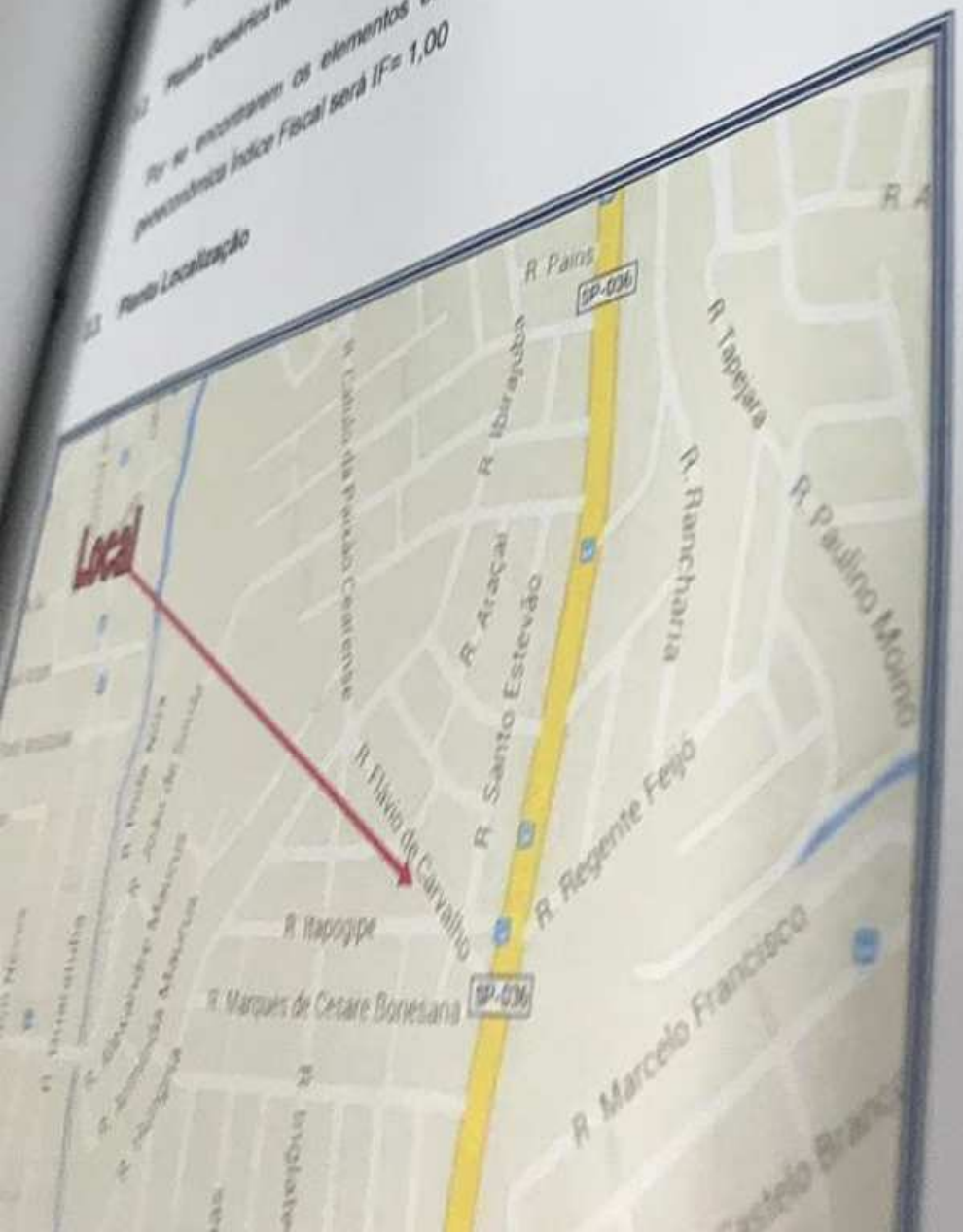
[illegible] Localização

O imóvel localiza-se à Rua Flávio de Carvalho, nº 169, Jardim Monte Carmelo, no Município de Guarulhos, SP.

[illegible] Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os elementos comparativos dentro da mesma região pressupõe-se Índice Fiscal será IF= 1,00

[illegible] Planta Localização



excepcional", torna razoável a reavaliação, sem o que basta a mera atualização monetária do valor da primeira avaliação (cf. **AgRg na MC n. 16022, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 27.4.2010**).

Necessário portanto, que se faça nova avaliação pericial do imóvel penhorado, pois decorrido mais de 07 anos desde a avaliação.

Neste período, inequívoco que houve excessivo aumento dos valores dos imóveis na região, o que os mais especializados resolveram classificar como "boom imobiliário".

Intime-se, assim, o Sr. Perito, para que apresente estimativa de honorários para nova avaliação do imóvel, por precatória.

Após será analisado o pedido de leilão eletrônico.

Int.

São Paulo, 25 de setembro de 2013.

Em 30 de 09 de 2013, recebi estes autos em Cartório. Eu, _____ escrevente, subscrevi.

Sonia Regina
Chefe da Seção
Mat. 39.

**IMPRENSA REMETIDA**

Em _____, remeti à imprensa oficial o despacho supra. Eu, 31 JAN 20_____ Escrevente, subscrevi.

### 3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de Guarulhos, o imóvel encontra-se em Zona - ZA, Zona Aeroportuária.

### 3.5. Ilustração fotográfica externa

**Vista da frente do imóvel avaliando.**

**Vista da Rua Flávio de Carvalho, que lhe dá acesso.**

979

## CAPÍTULO III – VISTORIA

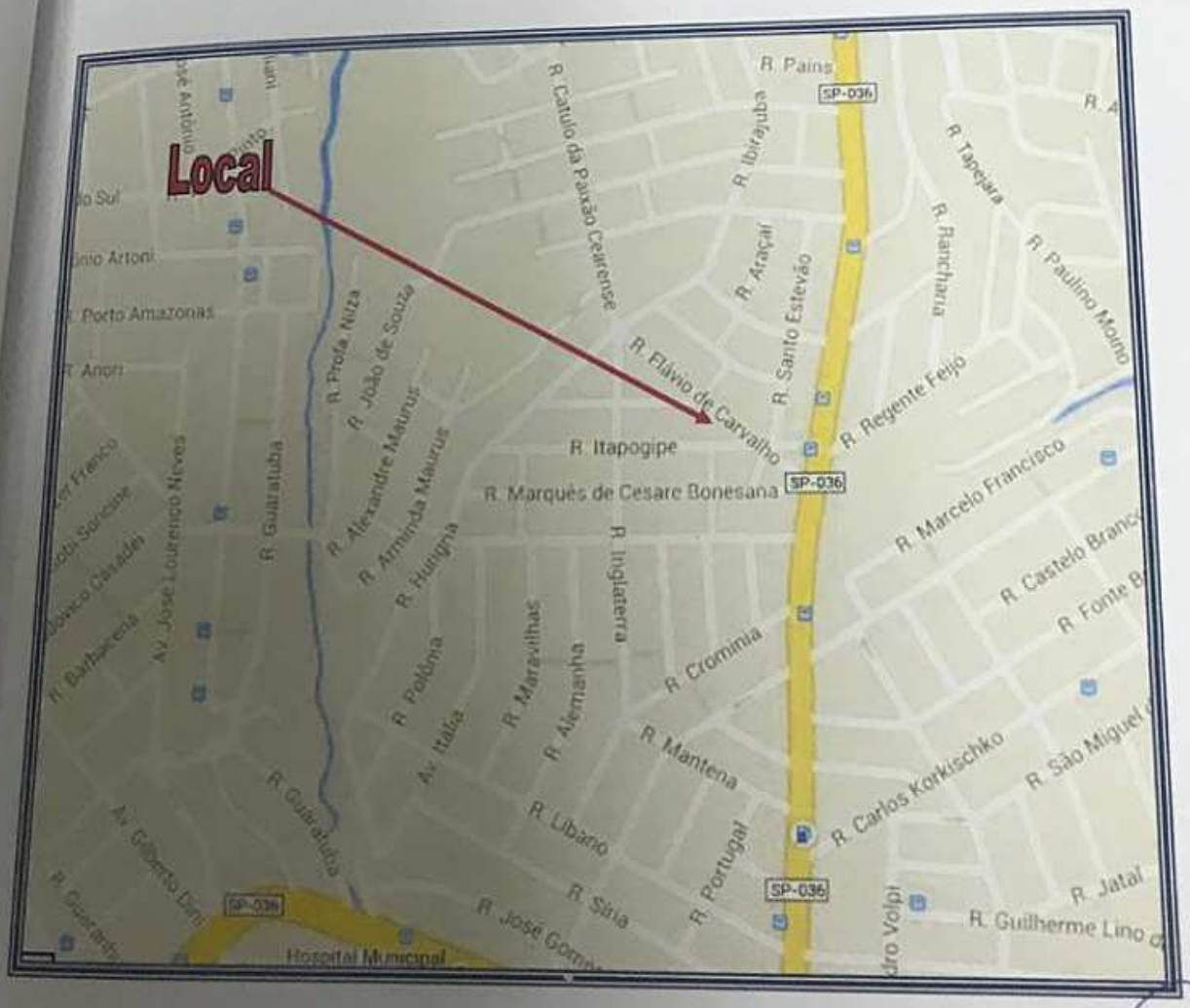
### 3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Flávio de Carvalho, nº 169, Jardim Monte Carmelo, do Município de Guarulhos, SP;

### 3.2. Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os elementos comparativos dentro da mesma região geoeconômica Índice Fiscal será IF= 1,00

### 3.3. Planta Localização



979

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

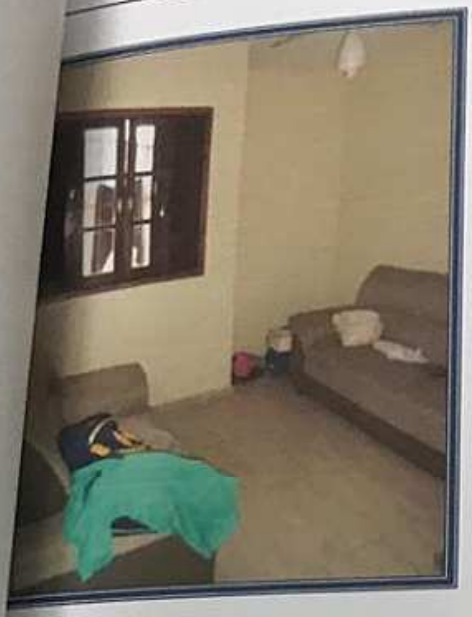
982

### 3.11. Benfeitorias

| | |
|---|---|
| Classe: | Residencial |
| Grupo: | Casa |
| Padrão: | Médio (-) |
| Estrutura: | Convencional |
| Paredes: | Alvenaria de Tijolos |
| Forro: | Laje. |
| Piso: | Cerâmico / Forração. |
| Revestimento Interno: | Argamassa com pintura látex / Azulejos |
| Revestimento Externo: | Argamassa com pintura látex. |
| Portas: | Madeira / Ferro. |
| Caixilhos: | Madeira / Ferro. |
| Janelas: | Madeira / Ferro. |
| Tipo das janelas | Correr / Vitrô. |
| Cobertura: | Telhas de barro. |
| Compartimentos: | Sala de estar, 03 (três) dormitórios sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha, área de serviço e dícula. |
| Idade estimada: | 30 (trinta) anos |
| Estado da Edificação: | Necessitando de reparos simples (e) |
| Área Construída: | 110,00m2 |

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

984
8



**Quartos II e III.**

**Banheiro II e vista da edícula.**

983

### 3.12. Ilustração fotográfica interna.

Sala e cozinha.

Quarto e banheiro da suíte.

986

Cálculo do fator testada:

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

$Cf = (10,00 / 6,00)^{0,20}$;

$Cf = 1,1076$

Cálculo do Fator Profundidade:

$Cp = (Pmi/Pe)^{p}$, dentro dos limites: $\frac{1}{2}Pmi \leq Pe < Pmi$

$Cp = (25,00/23,00)^{0,50}$

$Cp = 1,0426$

Substituindo e calculando:

VT = R$ 1.173,60/m² / {1+[(1,1076 – 1) + (1,0426 – 1)]} x 138,00 m²

**VT = 140.815,03**

**Observação:** Para o calculo do valor da média saneada de R$ 1.173,60 (um mil cento e setenta e três reais e sessenta centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

985

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 4.1 – VALOR DO TERRENO

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

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

e

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

Onde:

At = 138,00 m²

Ms = Vo = R$ 1.173,60 m²

Vu = R$ 1.020,40m²

Fp = 6,00 m

Fr = 10,00 (frente de referência)

Pe = 23,00 (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 (profundidade mínima)

Pma = 40,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator de frente "f" = 0,20

Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50

**Valor Total do Imóvel ($V_i$)**

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

Vi = Vt + Vb

Vi = 140.815,03 + 98.165,07

**Vi = R$ 238.980,10**

Ou em números redondos,

**$V_i$ = R$ 239.000,00**

**(duzentos e trinta e nove mil reais)**

987

## - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de fevereiro de 2.014 da seguinte forma:

| | |
|---|---|
| Classe: | Residencial |
| Grupo: | Casa |
| Padrão: | Médio (-) |
| Custo de reprodução: | R$ 1.362,45m$^2$ ($R_8N$ x 1,212) |
| $I_e$ | 30 anos |
| $I_r$ | 70 anos |
| Estado da Edificação: | Necessitando de reparos simples (e) |
| $F_{oc}$ | 0,655 |
| Área Construída: | 110,00m$^2$ |

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

Vb = Valor da Benfeitoria

Vu = Valor Unitário da benfeitoria

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

Ac = Área construída da benfeitoria

$Vb_1 = 1.362,45 \times 0,655 \times 110,00$

**$V_{b1}$ = R$ 98.165,07**

## 1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações **"Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".**

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$ Onde:

$V_i$ = Valor do imóvel

$V_t$ = Valor do terreno

$V_b$ = Valor das benfeitorias

$F_c$ = Fator de comercialização

992

*1.1.- TERRENO:*

*O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.*

*1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:*

*Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no* **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, *por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na* **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".**

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

990

# ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

989
8

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 25 de setembro de 2.014.

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

993

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinqüenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinqüenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

995

## 1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a **"Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo /2011.**

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$
$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;
At = Área do terreno;
Vu = Valor básico unitário;
Ms = Média saneada;
Cf = Coeficiente de frente ou testada;
Cp = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor),** publicados pela **"Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";**

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

**Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):**

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

**Coeficiente relativo à topografia (Ft):**

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

**Coeficiente relativo à consistência (Fc):**

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

**Cálculo do coeficiente de frente.**

$C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

**Cálculo do coeficiente de profundidade.**

$Cp = (Pmi/Pe)p$, dentro dos limites: $½Pmi \leq Pe < Pmi$

- Para Pe inferior a ½Pmi, adota-se Cp = (2)p

$1/Cp = (Pma/Pe) +\{[1 - (Pma/Pe)] . (Pma/Pe)p\}$, dentro dos limites:

$Pma \leq Pe \leq 3Pma$

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

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

2 .- BENFEITORIAS:-

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **"ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.**

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP).**

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **"ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011".**

999

## 2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de **"Ross / Heidecke"**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta **o fator de adequação ao obsoletismo "Foc"**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

**Observação**: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS: $\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left( \frac{x}{n2} + x2 \right)$

HEIDECKE = A + (1 – A). C Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

1003

GeoAvaliarProf

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2014

SETOR : 1 QUADRA : 1 INDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ITAPOGIPE NÚMERO : 115

COMP.: BAIRRO : JD MONTE CARMELO CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (At) m²: 126.50 TESTADA - (cf) m 5.50 PROF. EQUIV. (Pe) : 23.00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 65.00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1.356 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0.800 CUSTO BASE (R$): 1.124.14

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R$) : 81.019.02 VALOR ARBITRADO (R$) : 0.00

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADICIONAL 01: | 1.00 | ADICIONAL 02: | 1.00 | ADICIONAL 03: | 1.00 |
| ADICIONAL 04: | 1.00 | ADICIONAL 05: | 1.00 | ADICIONAL 06: | 1.00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 270.000.00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : PROPRIETÁRIO - FRANCISCO TELEFONE : (11)-11111111

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0.00 | FT ADICIONAL 01 : | 0.00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.280.48 |
| TESTADA Ct : | 0.13 | FT ADICIONAL 02 : | 0.00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.497.63 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0.04 | FT ADICIONAL 03 : | 0.00 | VARIAÇÃO : | 1.1696 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0.00 | FT ADICIONAL 04 : | 0.00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0.00 | FT ADICIONAL 05 : | 0.00 | | |
| ÁREA Ca : | 0.00 | FT ADICIONAL 06 : | 0.00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0.00 | | | | |

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria
A = área total construída
Vu = valor unitário da construção
Foc = depreciação pela idade e estado da construção

## 3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel
VT = Valor do terreno
VB = Valor das benfeitorias

1004
8

GeoAvaliarPref

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2014
SETOR : 1 QUADRA : 1 INDICE DO LOCAL : 1.00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**
ENDEREÇO : RUA ITAPOGIPE NÚMERO : 124
COMP.: BAIRRO : JD MONTE CARMELO CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**
ÁREA (A/) m²: 275.00 TESTADA - (cf) m 11.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25.00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 170.00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1.366 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.696 CUSTO BASE (R$): 1,124.14
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 184.349.43 VALOR ARBITRADO (R$) : 0.00

**FATORES ADICIONAIS**
ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**
NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 550.000.00
IMOBILIÁRIA : NATHALIA IMÓVEIS TELEFONE : (11)-20870064
CONTATO : SRA. CLEDE
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0.00 | FT ADICIONAL 01 : | 0.00 | VALOR UNITÁRIO : | 1,129.64 |
| TESTADA Cf : | -0.02 | FT ADICIONAL 02 : | 0.00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1,108.31 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0.00 | FT ADICIONAL 03 : | 0.00 | VARIAÇÃO : | 0.9811 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0.00 | FT ADICIONAL 04 : | 0.00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0.9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0.00 | FT ADICIONAL 05 : | 0.00 | | |
| ÁREA Ca : | 0.00 | FT ADICIONAL 06 : | 0.00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0.00 | | | | |

1002
8

GeoAvaliarProf

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2014
SETOR : 1 QUADRA : 1 INDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ARACAI NÚMERO : 86
COMP.: CU 21 BAIRRO : JD MONTE CARMELO CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A/) m²: 252.00 TESTADA - (cf) m 11.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23.00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 120.00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1.056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.571 CUSTO BASE (R$): 1.124.14
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 81.339.53 VALOR ARBITRADO (R$) : 0.00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 350.000,00
IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
CONTATO : PROPRIETÁRIO - SR. DOMINGOS TELEFONE : (11)-11111111
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0.00 | FT ADICIONAL 01 : | 0.00 | VALOR UNITÁRIO : | 923.56 |
| TESTADA Cf : | -0.02 | FT ADICIONAL 02 : | 0.00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 945.44 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0.04 | FT ADICIONAL 03 : | 0.00 | VARIAÇÃO : | 1.0237 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0.00 | FT ADICIONAL 04 : | 0.00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0.9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0.00 | FT ADICIONAL 05 : | 0.00 | | |
| ÁREA Ca : | 0.00 | FT ADICIONAL 06 : | 0.00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0.00 | | | | |

1007

# ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1001

# ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

1009

GeoAvaliarPro

unidesk

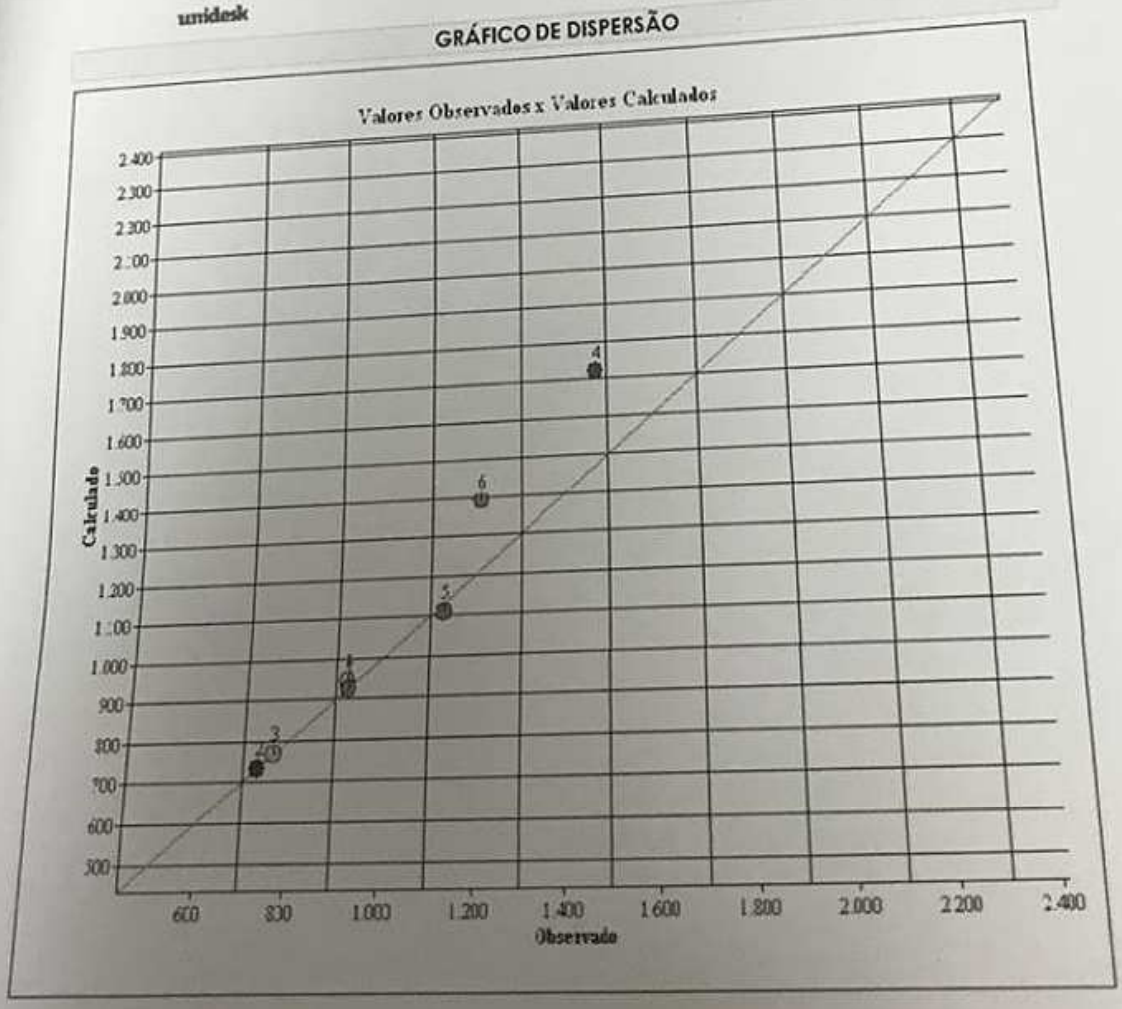
## ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|---|---|---|
| 1 | 923,56 | 945,44 |
| 2 | 1.280,48 | 1.497,63 |
| 3 | 1.129,64 | 1.108,31 |
| 4 | 1.210,05 | 1.391,72 |
| 5 | 924,90 | 924,90 |

GeoAvaliarPro

unidesk

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



3.050
8

GeoAvaliarPref

urbidesk

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

**DADOS DO AVALIANDO** Data : 24/09/2014

Tipo : Terreno Local : RUA FLÁVIO DE CARVALHO 168 JD MONTE CARMELO GUARULHOS - SP

Cliente : ADELINO GONÇALVES X MARGARETE LEITÃO MARTINS

Área m² : 138.00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

# VALOR UNITÁRIO
# Vu = R$ 1.173,60/m2
## (um mil cento e setenta e três reais e sessenta centavos)

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.093,73
Desvio Padrão : 163,67
- 30% : 765,61
+ 30% : 1.421,84

Coeficiente de Variação : 14.9600

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 1.173,60
Desvio Padrão : 260,16
- 30% : 821,52
+ 30% : 1.525,68

Coeficiente de Variação : 22.1700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caract. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | ☐ | Completa qto aos fatores usados no tratamento | ☐ | Adoção de situação paradigma | ☒ | 1 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | ☐ | 5 | ☒ | 3 | ☐ | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☐ | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☒ | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | ☐ | 2 |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0.80 a 1.20 | ☒ | 0.50 a 2.00 | ☐ | 0.40 a 2.50 *a | ☐ | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R$): 1.173,60
TESTADA: -0.1100
FRENTES MÚLTIPLAS: 0.0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.020.40000

PROFUNDIDADE -0.0400
FATOR ÁREA: 0.0000
VALOR TOTAL (R$) : 140.815.03

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

INTERVALO MÍNIMO : 995.24
INTERVALO MÁXIMO : 1.351.96

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

INTERVALO MÍNIMO : 908.15
INTERVALO MÁXIMO : 1.132.65

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: II