

1016

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

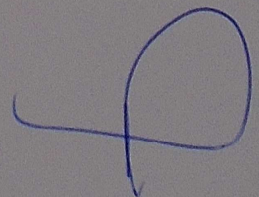
EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP

TJSP-1012 08-JAN-2018 10:41 000039720

PROCESSO : N°. 0641234-46.1996.8.26.0100
CARTÓRIO : 30º OFÍCIO.
AÇÃO : CONSIGNÁTORIA DE ALUGUEIS (OBRIGAÇÕES).
REQUERENTE : MARIA DE LOURDES MONTEIRO LEITE RIBEIRO.
REQUERIDO : AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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



1037

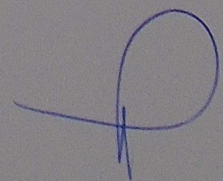
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

Conforme determinação de fls. 953 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de dezembro de 2.017, dos seguintes bens:

- 1) Imóvel localizado à Rua Bela Cintra, nº 911, Bairro Cerqueira Cesar do Município de São Paulo;
- 2) Casa localizada à Rua Lourenço Castanho, nº 254, Bairro Vila Nova Conceição do Município de São Paulo;
- 3) Imóvel localizado à Rua vinte e Cinco de Março, 113, Bairro Centro do Município de São Paulo;
- 4) Apartamento localizado à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, apartamento nº 171, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;
- 5) Vaga de garagem indeterminada designada pelo nº 87 localizada à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis e do veículo automotor, posteriormente, os laudos de avaliação.



5048

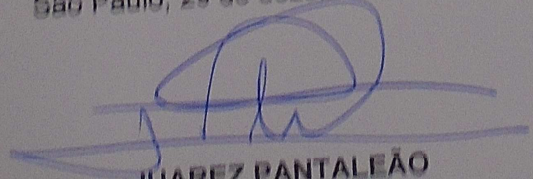
RESUMO DE VALORES DOS IMÓVEIS

	ENDEREÇO	R\$
01	Imóvel localizado à Rua Bela Cintra, nº 911, Bairro Cerqueira Cesar do Município de São Paulo;	7.274.000,00
02	Casa localizada à Rua Lourenço Castanho, nº 254, Bairro Vila Nova Conceição do Município de São Paulo;	1.392.000,00
03	Imóvel localizado à Rua Vinte e Cinco de Março, 113, Bairro Centro do Município de São Paulo;	7.112.000,00
04	Apartamento localizado à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, apartamento nº 171, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;	950.000,00
05	Vaga de garagem indeterminada designada pelo nº 87 localizada à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;	42.000,00
	TOTAIS	16.770.000,00

(dezesseis milhões e setecentos e setenta mil reais)

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo, 29 de dezembro de 2.017.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

1019

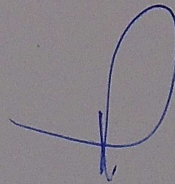
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 05 (cinco) imóveis situados no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CONSIGNÁTORIA DE ALUGUEIS (OBRIGAÇÕES)**.

Por ocasião da vistoria no imóvel localizado à Rua Vinte e Cinco de Março, nº 113, foi constatado que o imóvel a ser avaliado encontra-se unificado à outro (s) terreno (s) tendo sido erigido sobre toda sua superfície uma benfeitoria com características indivisíveis, para tanto, a avaliação corresponderá a fração ideal sobre seu todo.

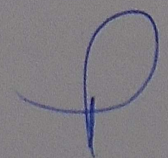
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



3043

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL - 3
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO, Nº 113



3044

CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Vinte e Cinco de Março, nº 113, Bairro Centro, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

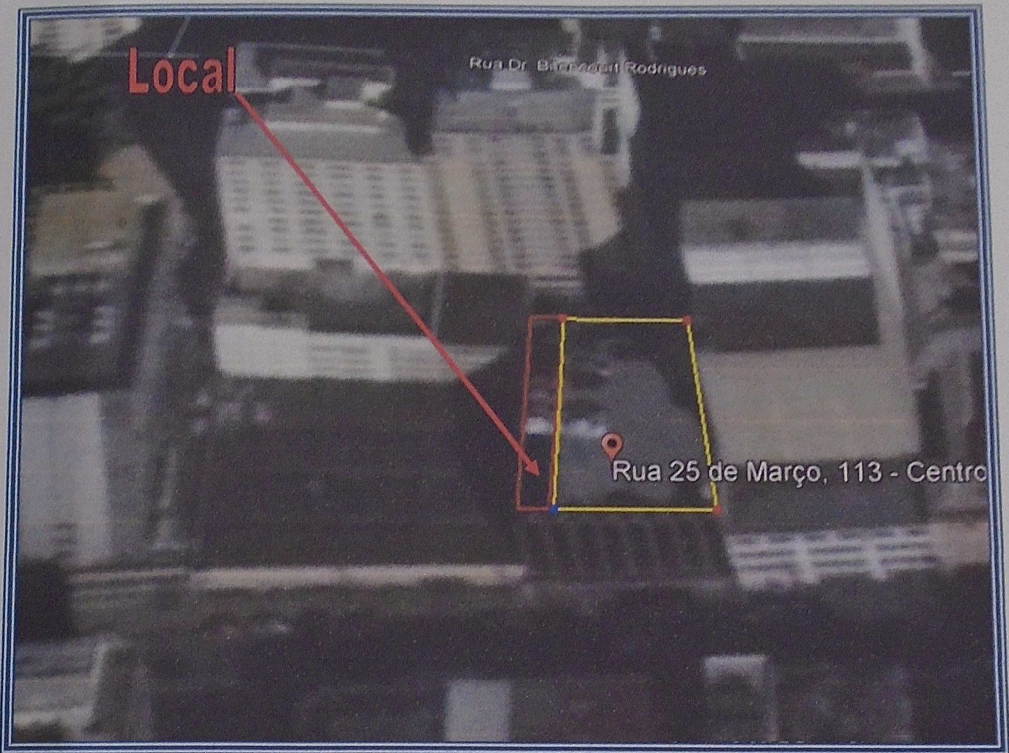
Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 002, Quadra 070, e Índice Fiscal 2.334,00.

3.3. Planta Localização



3045

3.3.1 Imagem Google



Vista do avaliando que se encontra unificado a outro imóvel.



Vista frontal da benfeitoria em seu todo.

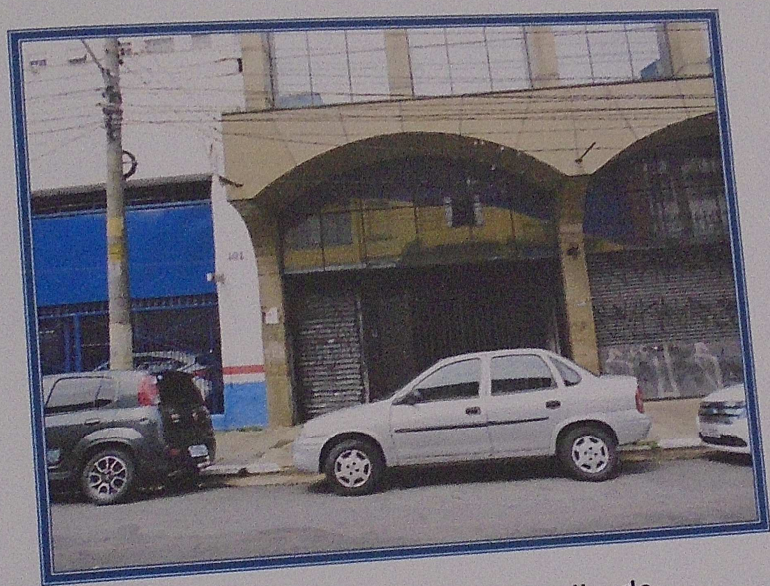
1046

Vista frontal da benfeitoria em seu todo.

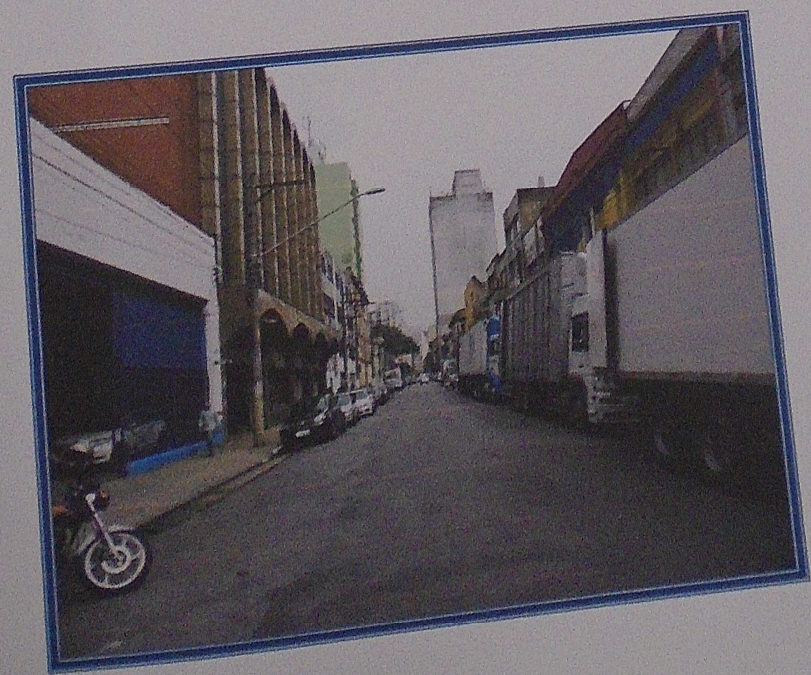
3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona SE-ZCPb - 05, Zona de Centralidade Polar de Alta Densidade - b.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Vinte e Cinco de Março, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº 29035 (fls.927) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: ARMAZEM sob nº 113 da Rua Vinte e Cinco de Março, no 1º Subdistrito Sé, e seu respectivo terreno medindo 7,50ms de frente para dita rua 25 de março, por 37,90m² da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando pelo lado esquerdo e fundos com o Condomínio Santa Martha, e, pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o armazém nº 123. CONTR: 002-070-0007-7".

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 284,25 m² foi obtida através de consulta aos dados da matrícula nº 29035 (fls. 927).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Vinte e Cinco de Março.

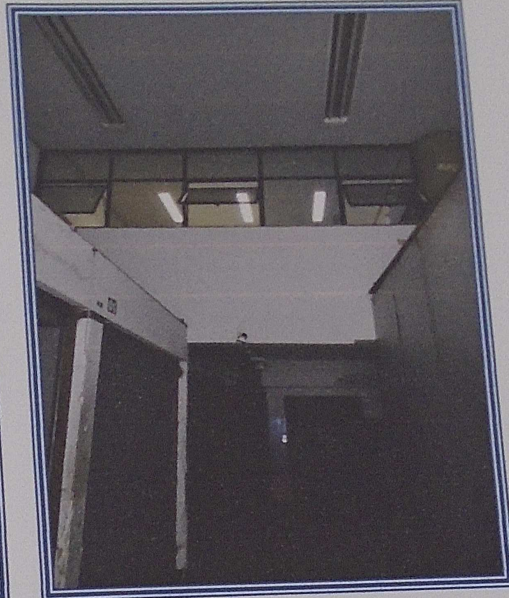
3.11. Benfeitorias

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Superior (com elevador)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje / Gesso.
Piso:	Granito / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Revestimento Externo:	Granito.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Ferro / Alumínio
Janelas:	Ferro / Alumínio
Tipo das janelas	Correr / Basculante / Vitro
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Benfeitoria edificada em 04 (quatro) pavimentos com mezanino com diversos compartimentos e local para guarda de veículos.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	5.000,00m ²

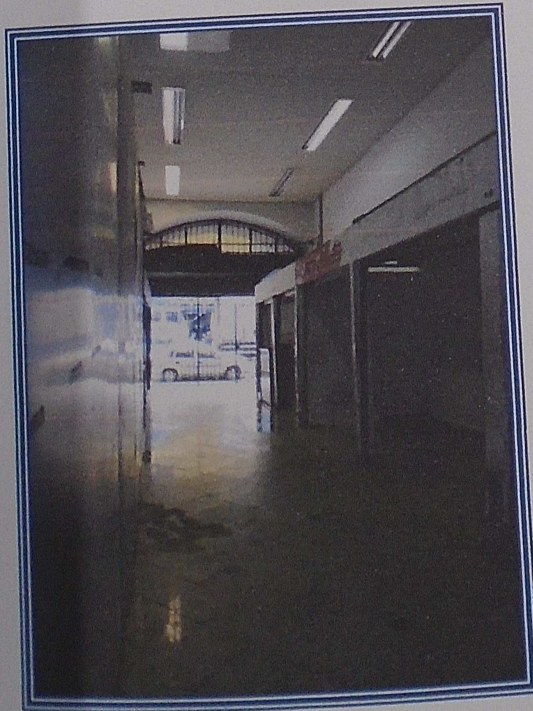
Observações: 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3049

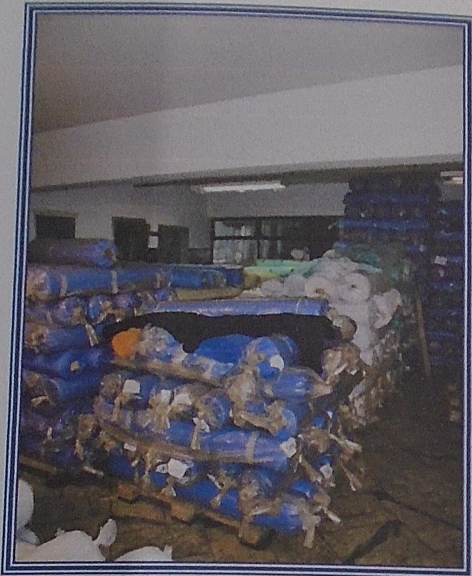
3.12. Ilustração fotográfica interna



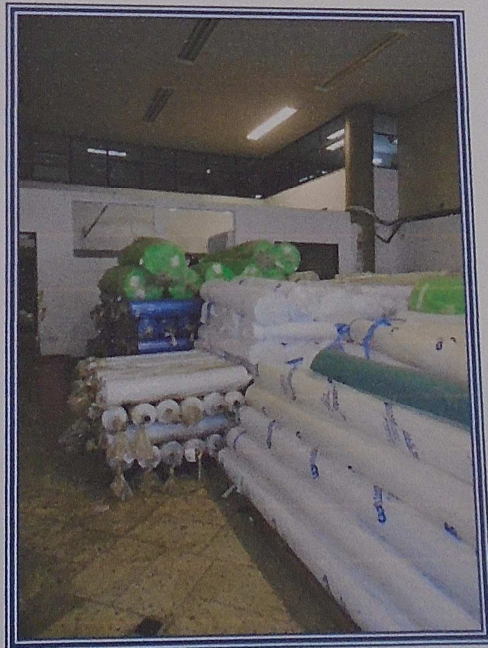
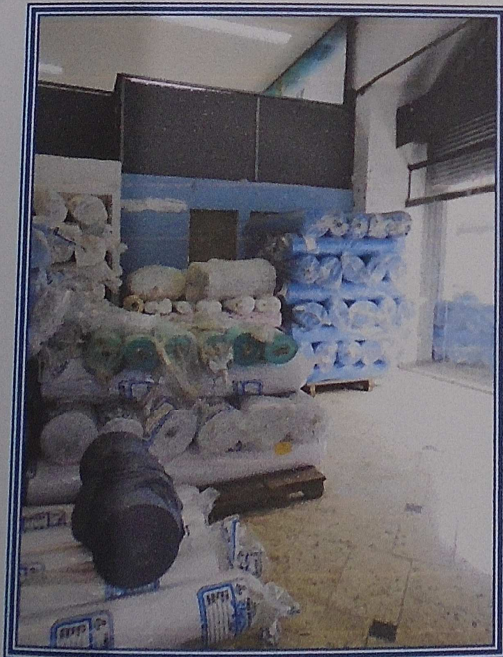
Vista do piso térreo.



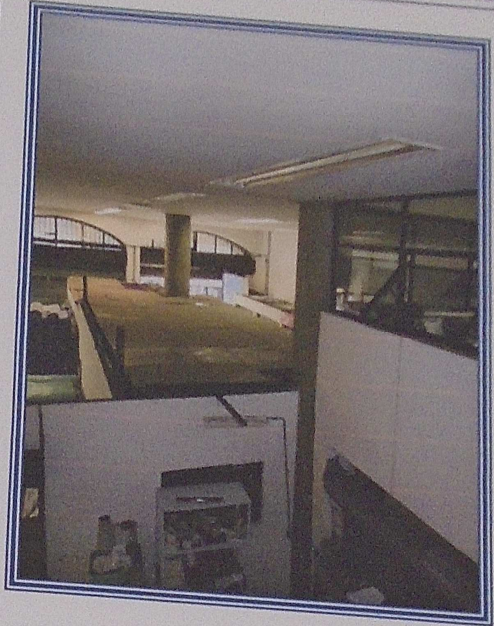
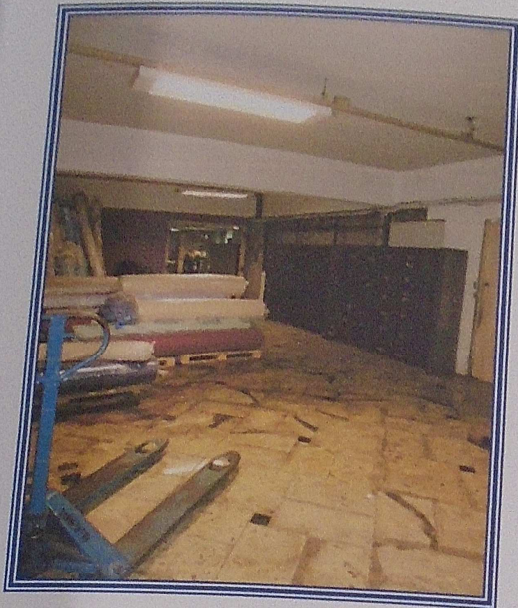
Vista oposta da entrada e mais uma vista do piso térreo.



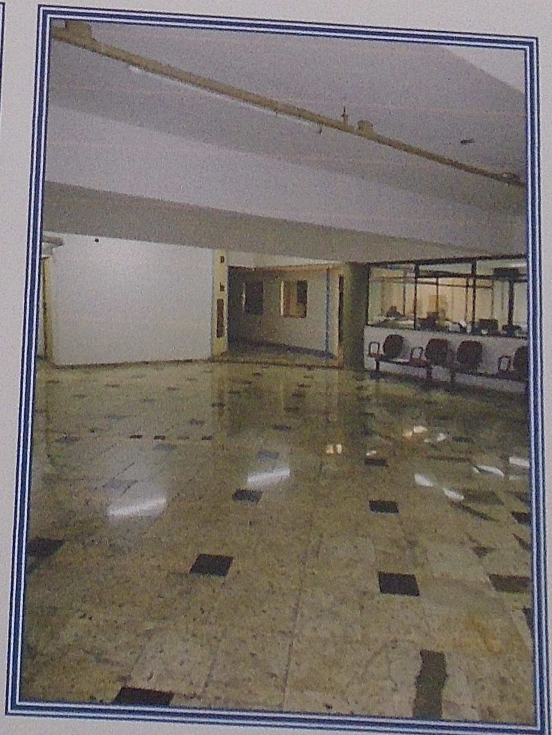
Vista do térreo e detalhe da escada de acesso ao mezanino.



Mais duas vistas do piso térreo.



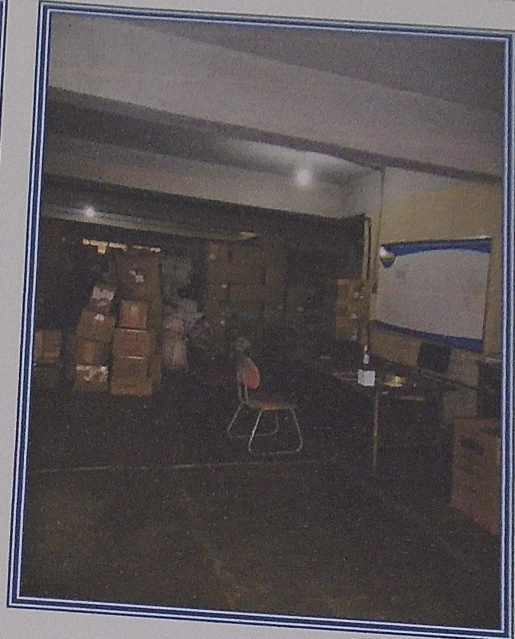
Outras duas vistas do avaliando.



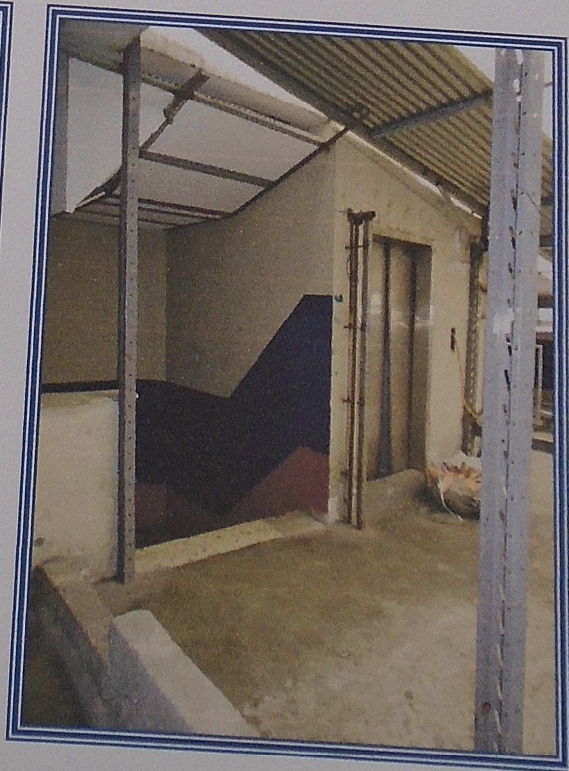
Vista do mezanino.

3052

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista de uma das salas do mezanino e área de depósito.



Mais uma vista de outro pavimento com detalhe ao elevador.

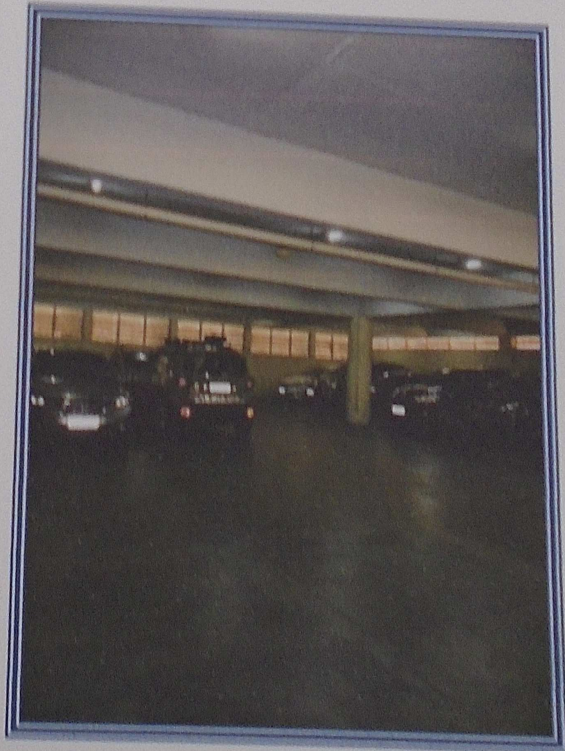
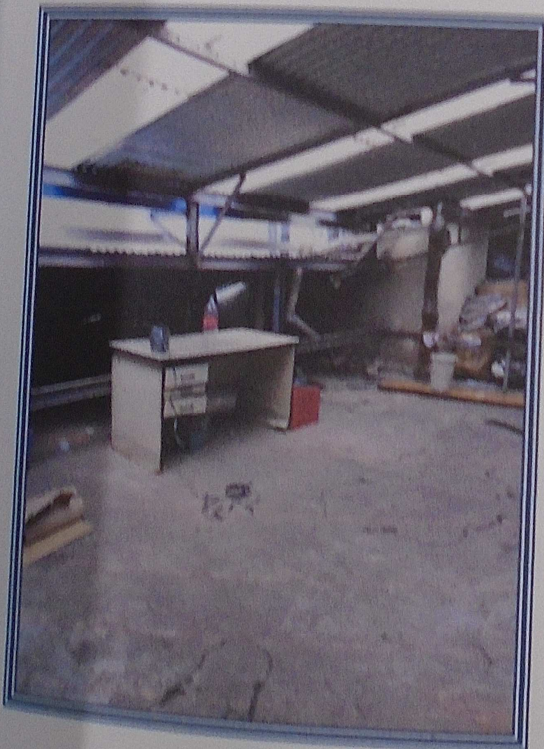
A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, looped shape.

1053

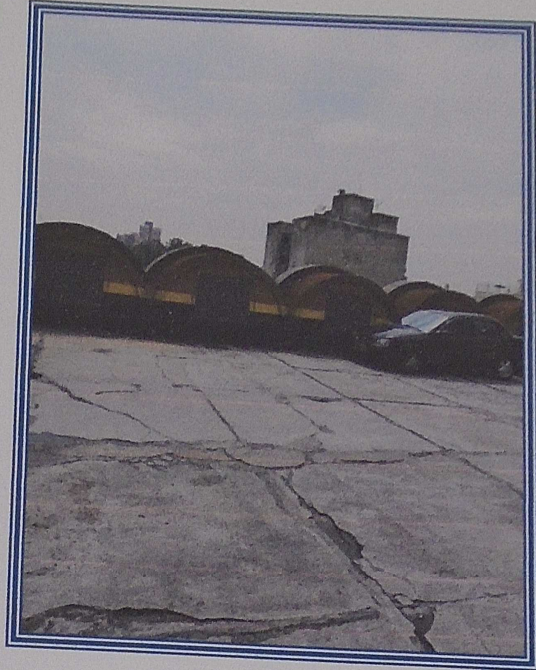
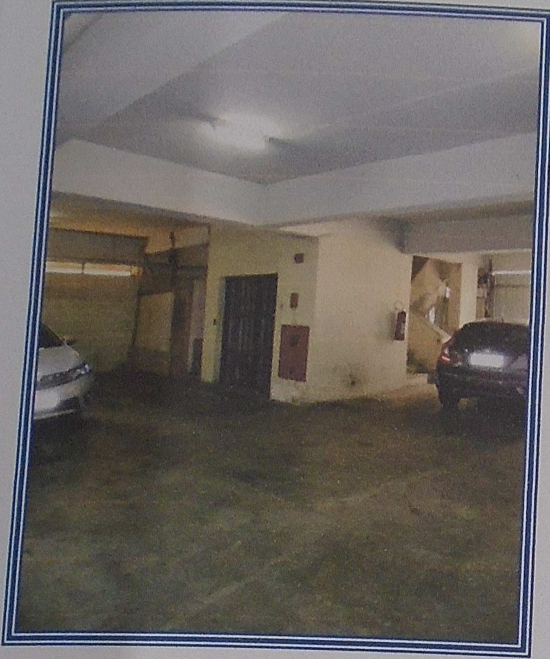
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



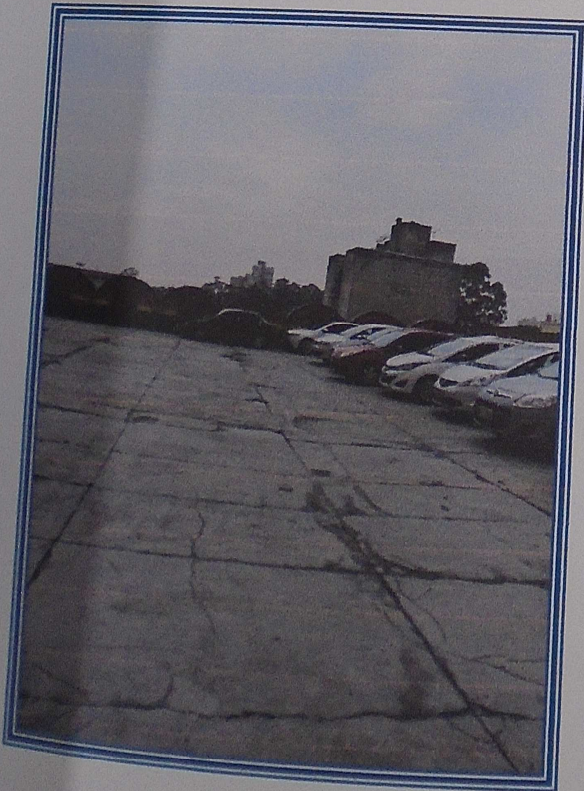
Vista do elevador de carga e pavimento externo.



Mais duas vistas do avaliando com detalhe do estacionamento.



Vista do estacionamento coberto e do último pavimento.



Mais uma vista do último pavimento e detalhe de um dos sanitários.

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:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 1.142,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 13.584,57 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 15.604,57 \text{ m}^2$$

$$F_p = 35,30$$

$$F_r = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$P_e = 32,35 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

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

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

$$Cf = 0,8705$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por "Pe" se encontrar dentro do intervalo entre Pmi e Pma, adotamos;

$$Cp = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 13.584,57/m^2 / \{1 + [(0,8705 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 1.142,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 17.820.418,94$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 13.584,57 (treze mil e quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – 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 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de outubro de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Superior (com elevador)
Custo de reprodução:	R\$ 3.029,20m ² (R _{8N} x 2,286)
I_e	20 anos
I_r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F_{oc}	0,710
Área Construída:	5.000,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

V_b = Valor da Benfeitoria

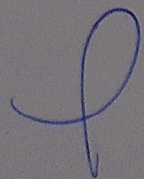
V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 3.029,20 \times 0,710 \times 5.000,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 10.753.660,00$$



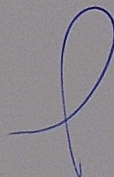
4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

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

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 17.820.418,94 + 10.753.660,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 28.547.078,94$$



4.4- Valor fração ideal (Vfr)

Fração ideal do terreno e benfeitoria (Fr), onde At = área do terreno.

$$Fr = At_{(avaliando)} / At_{(área\ total)}$$

$$Fr = 284,25 \text{ m}^2 / 1.142,00 \text{ m}^2$$

$$Fr = 0,24890542 = 24,890\%$$

$$VF_{(terreno + benfeitoria)} = R\$ 28.547.078,94 \times 24,890\%$$

$$VF_{(terreno + benfeitoria)} = R\$ 7.112.088,24$$

Ou em números redondos

Vfr = 7.112.000,00
(sete milhões e cento e doze mil reais)



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.



4.2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2.017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.320,53/\text{m}^2$$

4.3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 8.320,53 \times 11419\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 950.121,32$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 950.000,00$$

(novecentos e cinquenta mil reais)



4.4. Valor da vaga (V_{vaga})

O valor da vaga (V_{vaga}) é obtido na razão de 50% do V_u , conforme expressão a seguir.

Obs: a área útil da vaga de garagem foi obtida através de medição no local.

$$V_{vaga} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga de veículos.}$$

$$V_{vaga} = (8.320,53 / 2) \times 10,00m^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 41.602,65$$

Ou, em números redondos,

$$V_{vaga} = R\$ 42.000,00$$

(quarenta e dois mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 59 (cinquenta e nove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.


Acompanham 10 (dez) anexos.

São Paulo, 29 de dezembro de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
Imóveis 1, 2, 3 e 4



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".

Cumpra 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:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

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.

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% (cinquenta 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% (cinquenta 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;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

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:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = 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;

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 ($F_r = 10,00$ 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.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

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:

Coefficiente 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.

Coefficiente 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".

Coefficiente 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".

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".

2.2.- DEPRECIÇÃO 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 obsolescimento "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 "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

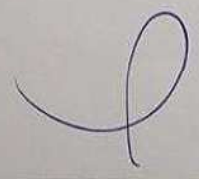
ROSS:
$$\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$ Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



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:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

3306

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO**



3307

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 2 QUADRA: 055 ÍNDICE DO LOCAL: 1,96400 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DA ALFANDEGA
 COMP.: 46 BARRIO: NÚMERO: 44
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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_t) m²: 253,65 TESTADA - (Ct) m: 9,50 PROF. EQUIV. (Pe): 26,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 506,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 411.592,58 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CASA & STILO IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. IVANI TELEFONE: (11)-26718191
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,19	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.021,91
TESTADA Ci: 0,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.814,59
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.198,7
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 H: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 2

QUADRA: 053

ÍNDICE DO LOCAL: 1.668,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO GASÔMETRO

COMP.: 133

BARRO:

NÚMERO: 129

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - 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 (Ar) m²: 254,00 TESTADA - (ct) m: 6,35 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 700,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 507.870,67 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 VENDA (R\$): 2.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: LEARDI IMÓVEIS
 CONTAIO: SRA. MARLI TELEFONE: (11)-35677681

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,40	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.276,10
TESTADA Ct: 0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.367,46
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.494,44
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

1109

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 2 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2,014,00 UBILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO GASÔMETRO
COMP.: BAIRO: NÚMERO: 416
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (Ar) m²: 315,00 TESTADA - (ct) m: 10,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 288,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 136.038,72 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 VENDA (R\$): 3.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROPRIETÁRIO: PROPRIETÁRIO
CONTATO: SR. GUILHERME TELEFONE: (11)-901559862
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,16	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.310,99
TESTADA Ct: -0,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.550,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1492
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		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 2 QUADRA: 029 ÍNDICE DO LOCAL: 1,972,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SANTA ROSA NÚMERO: 305
 COMP: BARRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGUAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 132,00 TESTADA - (ct) m 5,05 PROF. EQUIV. (Pe): 26,14
 ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 m²
 PADRÃO CONSTR: escritório econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,780 IDADE REAL: 60 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,277 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 37.219,42 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 VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO
 CONTATO: SR. CÉSAR TELEFONE: (11)-950512440
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,18	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.899,85
TESTADA Ct: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.506,68
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3300
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 2 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 1.900,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV MERCÚRIO

COMP.: BARRO:
 CEP: UF: SP

NÚMERO: 950
 CIDADE: SAO PAULO - 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 (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (ct) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,73
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 215,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (C): 0,660 CUSTO BASE (RS): 1.325,11
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 260.613,89 VALOR ARBITRADO (RS): 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 VENDA (RS): 7.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: MILÊNIO MÓVEIS
 CONTATO: SR. PETRÔNIO TELEFONE: (11)-41131680
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 17.276,07
TESTADA Ct: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 20.896,09
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2095
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 2 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 1,29400 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DA ALFANDEGA NÚMERO: 352
 COMP.: BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - 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 ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 102,00 TESTADA - (Ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 169,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 176.899,76 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 VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PROCURADOR DO PROPRIETÁRIO
 CONTATO: SR. JESUÍNO TELEFONE: (11)-31071369
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,80	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.206,87
TESTADA Ct: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 13.945,87
PROFUNDIDADE Cp: 0,40	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 2.246,8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017

SETOR: 2 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 1.994,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VASCO DA GAMA

COMP.: BAIRRO:
CEP: UF: SP

NÚMERO: 151
CIDADE: SÃO PAULO - 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 (Av) m²: 113,00 TESTADA - (ct) m: 9,50 PROF. EQUIV. (Pe): 11,89
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 404,00 M²
PADRÃO CONSTR: escritório econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 0,780 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.325,11
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 144.896,33 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 VENDA (R\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: FRONTAL MÓVEIS
CONTATO: SRA. ELIANEIDE
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-24815407

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,17	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.664,63
TESTADA Ci: 0,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 17.010,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,41	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,5950
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO**



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: MARIA DE LOURDES M LEITE X AXEL EMP (MOB) (3)

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 21/12/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.334,00
<input checked="" type="checkbox"/> Terçada	35,30
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DA ALFANDEGA, 44	9.021,91	10.814,59	1,1987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DO GASÔMETRO, 129	8.276,10	12.367,46	1,4944	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DO GASÔMETRO, 416	8.310,99	9.550,80	1,1492	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA SANTA ROSA, 305	7.899,85	10.506,68	1,3300	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV MERCÚRIO, 350	17.276,07	20.896,09	1,2095	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DA ALFANDEGA, 352	6.206,87	13.945,87	2,2468	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA VASCO DA GAMA, 151	10.664,63	17.010,48	1,5950	1,0001

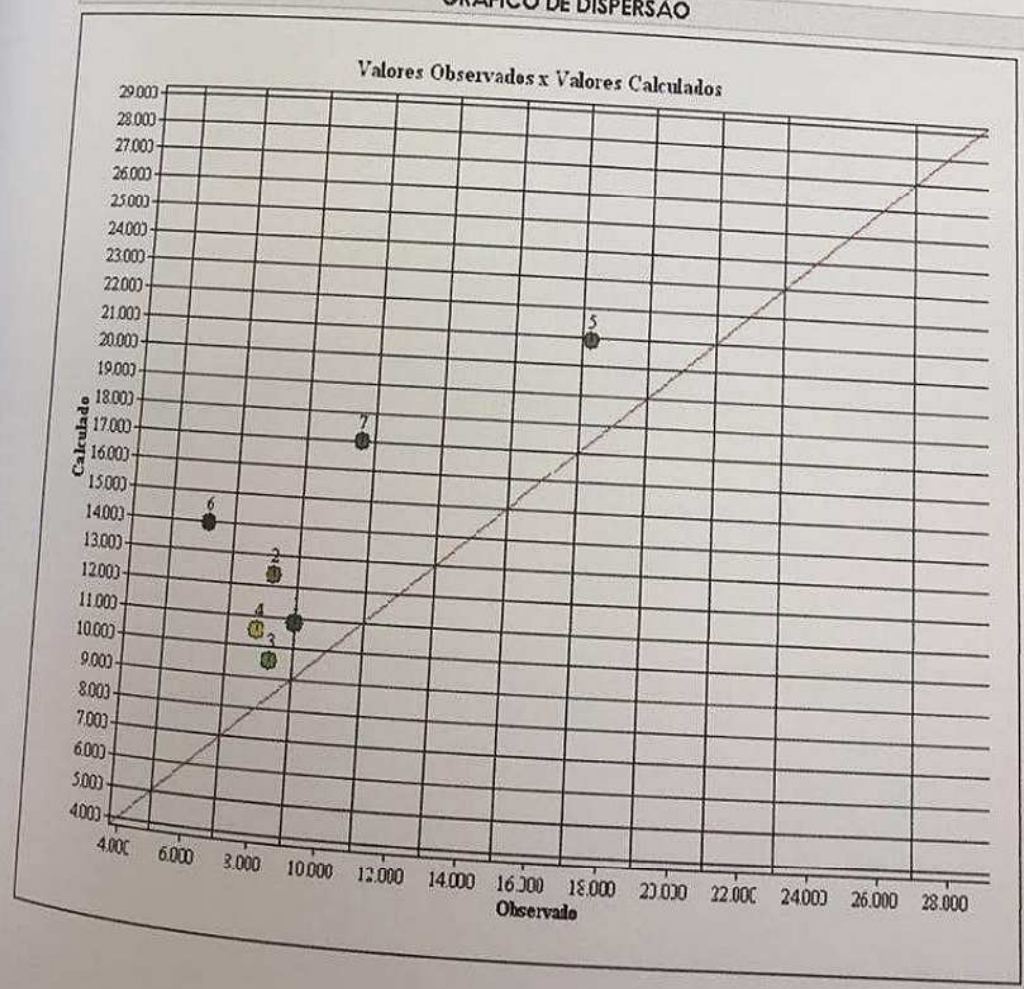
3336

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	9.021,91	10.814,59
2	8.276,10	12.367,46
3	8.310,99	9.550,80
4	7.899,85	10.506,68
5	17.275,07	20.896,09
6	6.206,87	13.945,87
7	10.664,63	17.010,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



1157

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: RUA VINTE E CINCO DE MARÇO 113 123 / 131 - SAO PAULO - SP Data: 21/12/2017
 Tipo: Terreno
 Cliente: MARIA DE LOURDES M LEITE X AXEL EMP IMOB (S)
 Modalidade: Venda Distribuição espacial
 Área m²: 1.142,00

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 13.584,57/m²

(treze mil e quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.665,20
 Desvio Padrão : 3.609,67
 - 30% : 6.765,64
 + 30% : 12.564,76

Coefficiente de Variação : 37,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13.584,57
 Desvio Padrão : 4.087,07
 - 30% : 9.509,20
 + 30% : 17.659,94

Coefficiente de Variação : 30,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliado	Com pida quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/> Com pida qto aos fatores básicos no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	6	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas em caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de inform. referidas em caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação inform. referidas em caract. dos dados refer. a fatores	<input type="checkbox"/> 2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e proporção de fatores	0,80 a 1,20	<input type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,60	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13.584,57

TESTADA: 0,1300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 15.604,57000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 17.820.419,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 11.360,11

INTERVALO MÁXIMO: 15.809,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 13.640,04

INTERVALO MÁXIMO: 17.569,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III