

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

296
8

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª. Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Santana.

Assunto. Execução de Alimentos

Processo n.º 0104299-84.2007.8.26.0001

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Alimentos**", supra citada, que tem como Requerente o **Estevão Matheus Chaves da Silva**, representada por sua mãe, **Elaine Cristina Rosa Chaves**, e como Requerido **José Raimundo da Silva**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

297
y

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Índice

Assunto. Execução de Alimentos

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Terreno.

Anexo II. Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

De acordo com a manifestação desse Perito, folhas 247 a 252 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Direitos Humanos, n.º 2.091, Lauzane Paulista, São Paulo, Capital.

Estimado o valor do todo, esse Perito estimará o valor da fração ideal do Requerido, ou seja, 25% de 2/3, igual a 16,66667% do todo.

O imóvel é descrito pela Matrícula n.º 10.301 do 3ºRI/SP, folhas 157 a 161 dos autos, cadastrado como contribuinte 071.410.0110-7, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Para ilustrar, esse Perito apresenta na folha 4 vista aérea do local, com a identificação da posição do imóvel avaliando.

1.2. Indicação.

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 243 dos autos.

1.3. Vistoria do Imóvel Avaliando.

Em sua primeira manifestação, folhas 247 a 252 dos autos, esse Perito informou a sua preocupação com a vistoria ao imóvel avaliando, pelo fato do Requerido somente ter sido intimado através de edital.

Após a sua segunda manifestação, folhas 271 a 273 dos autos, Vossa Excelência deferiu a vistoria indireta do imóvel avaliando.

Desde já, **caso qualquer parte assim deseje**, esse Perito informa que retornará ao local para vistoriar a parte interna do imóvel avaliando, desde que seja marcada antecipadamente data e horário.

Esse Perito vistoriou o local no dia 06/09/2.018.

Marcos Magalhães Rangel

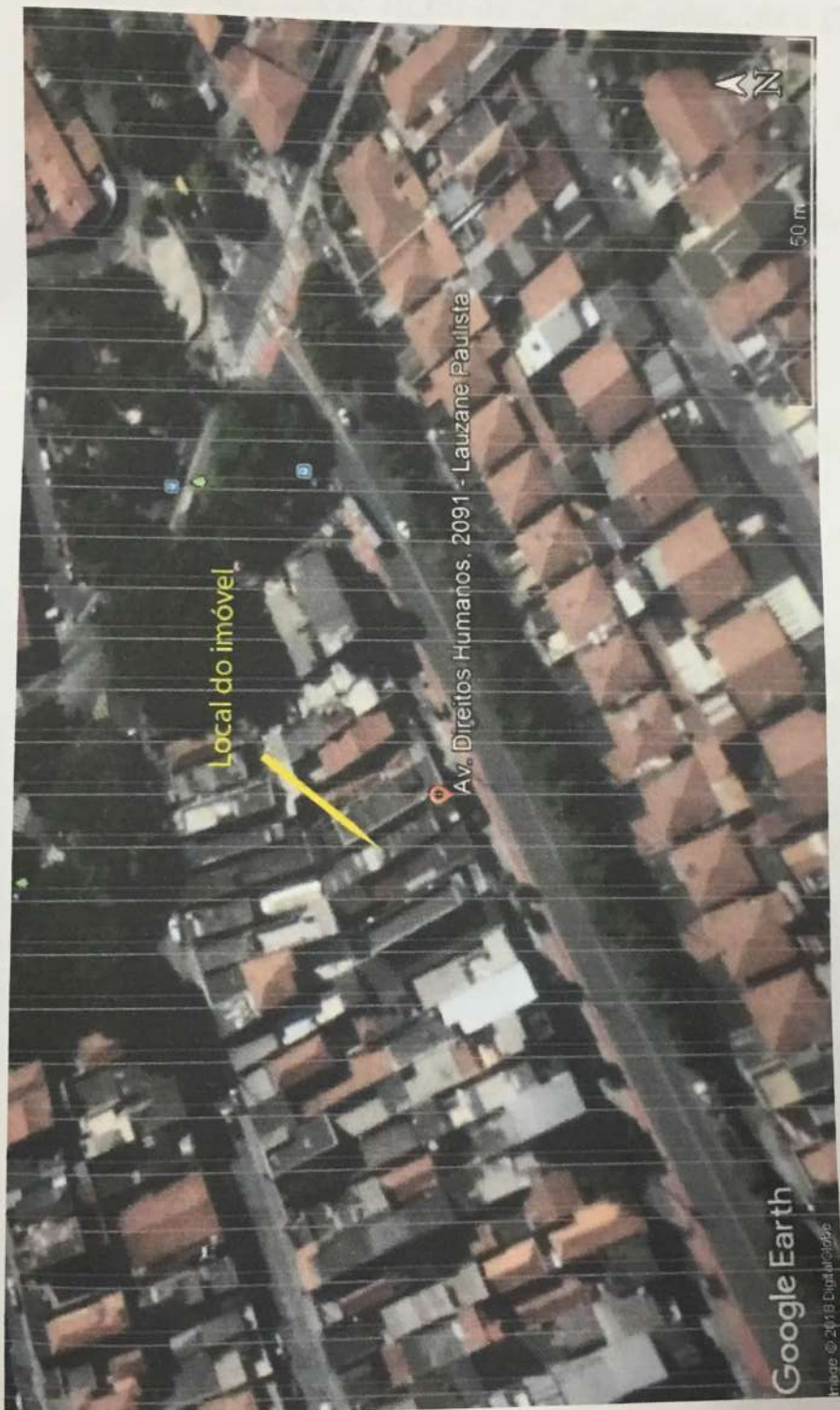
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

4

299
8

Foto n.º 1. Vista aérea da região com a indicação da posição do imóvel avaliando.



Rua Martins, 93 - Cj. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

(Handwritten signature)

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

5

1.4. Documentos do Imóvel Avaliando.

A inicial da Matrícula n.º 10.301 do 3.º RI/SP, folhas 169 a 173 dos autos, informa os seguintes dados:

- Um terreno localizado na Rua dos Cúrios, lote 45C, da quadra 30;
- Terreno com 6,0 metros de frente e profundidade equivalente de 28,17 metros, perfazendo uma área de 169,0 m²;
- Contribuinte n.º 071.410.0110-7;
- Não existe construção averbada.

A **Av. 2 da referida matrícula** averba construção de um prédio, que recebeu o n.º 45 C, porém não informa a área.

A **Av. 3 da referida matrícula** informa a alteração do contribuinte para o número 071.463.0015-3.

A **Av. 4 da referida matrícula** averba a alteração do nome da rua do imóvel avaliando, passando a ser denominada como Avenida Direitos Humanos e a numeração do imóvel mudou de 45-C para n.º 2.091.

Foi obtida Certidão de Dados Cadastrais para o imóvel avaliando, apresentada no anexo II, que fornece os seguintes dados:

- **Endereço.** Av. Direitos Humanos, n.º 2.091, São Paulo, Capital.
- Terreno com 6,00 metros de frente e área de 169,00 m²;
- Construção com 122,0 m² de área;
- Ano de construção. 1980;
- Contribuinte. 071.463.0015-3

Os dados de propriedade e fiscais são coerentes, logo não existe óbice à realização do presente trabalho.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

6

301
8

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Direitos Humanos, n.º 2.091, setor fiscal 071, Quadra fiscal 463, índice local 766,00, Lauzane Paulista, São Paulo, Capital.

2.2. Características do Local.

2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.402, que instituiu o atual zoneamento para o Município de São Paulo, o local onde está inserido o imóvel avaliando, é classificado com uma Zona de Uso ZC, Zona Centralidade, inserida na área controlada pela Prefeitura Regional de Santana e Tucuruví.

2.2.2. Acesso e Características do Local.

O imóvel avaliando está localizado na zona norte da cidade de São Paulo, tendo como acesso através das Avenidas Eng.º Caetano Álvares e Imirim. No local prevalecem imóveis residências nas ruas internas e imóveis comerciais de atividades variadas nas ruas de maior tráfego.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e é servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

2.3. Do Terreno.

Conforme verificado na foto da folha 8, ficam confirmados os dados acima apresentados:

- Frente. 6,00 metros;
- Profundidade equivalente. 28,17 metros;
- Área. 169,00 m².

2.4. Da Construção.

Baseado no observado no local e no Google Earth, foi possível verificar que construção dispõe de corpo principal e edícula.

Marcos Magalhães Rangel

7

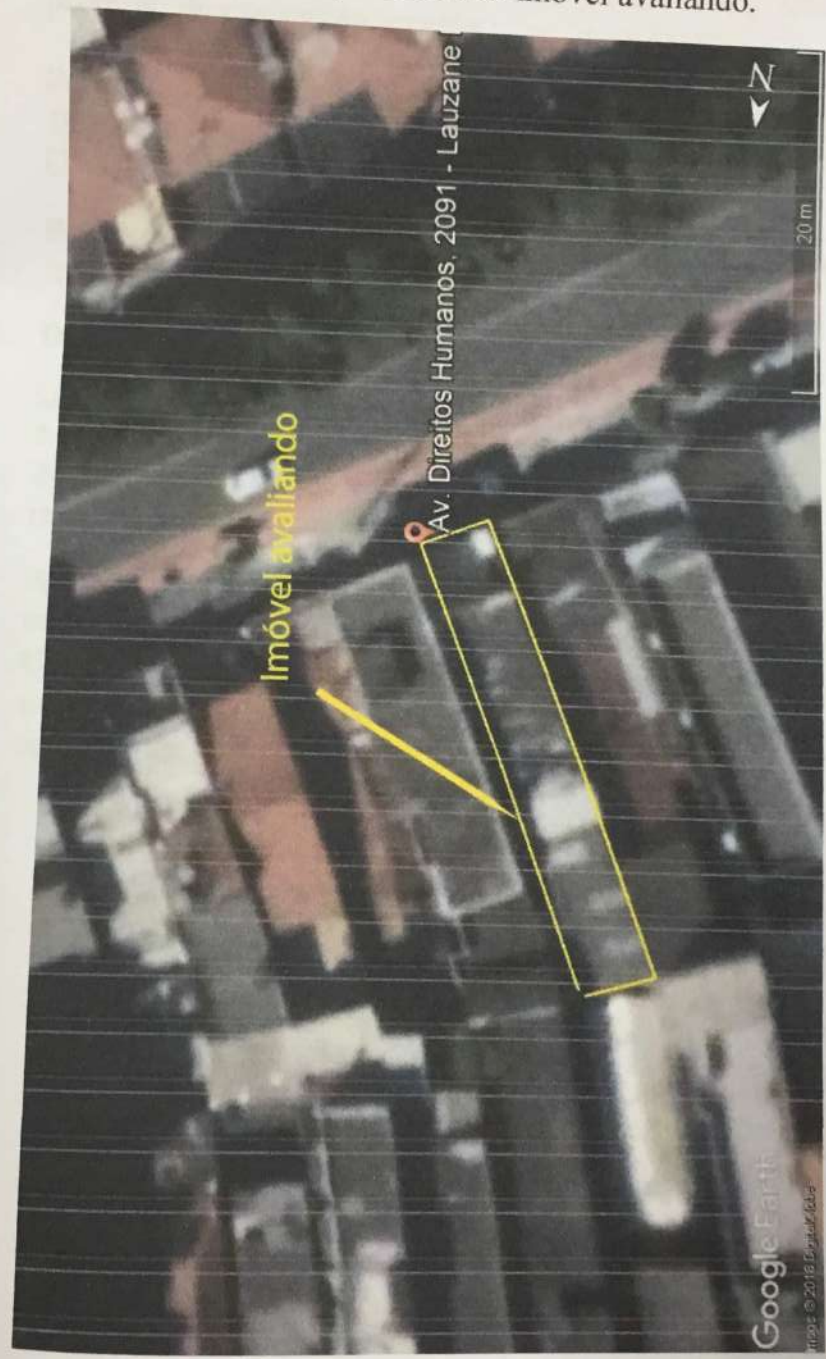
302
8

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Para ilustrar, apresenta abaixo foto aérea, anotando ao perímetro do terreno.

Foto n.º 2. Vista do perímetro do imóvel avaliando.



Handwritten blue mark resembling a stylized 'A' or a signature.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

8

303
8

Para estimar a área de construção, esse Perito elaborou dois croquis, apresentados na folha 9. O primeiro croqui mostra a projeção do pavimento térreo. O segundo croqui apresenta a projeção do pavimento superior.

Partindo dos croqui, esse Perito estimou a área de construção em 196,52 m², contra a área de 122,00 m² grifada na Certidão de Dados Cadastrais do anexo II.

Por fim, para ilustrar apresenta na folha 10 fotos externas do imóvel avaliando, obtidas na vistoria ao local.

2.5. Dados Para a Avaliação.

De acordo com a publicação "Edificações Valores de Venda - 2.002", revisada pela alteração dos coeficientes e pela introdução do padrão R8N, o imóvel avaliando foi classificado como residência padrão simples, 1,056 R8N.

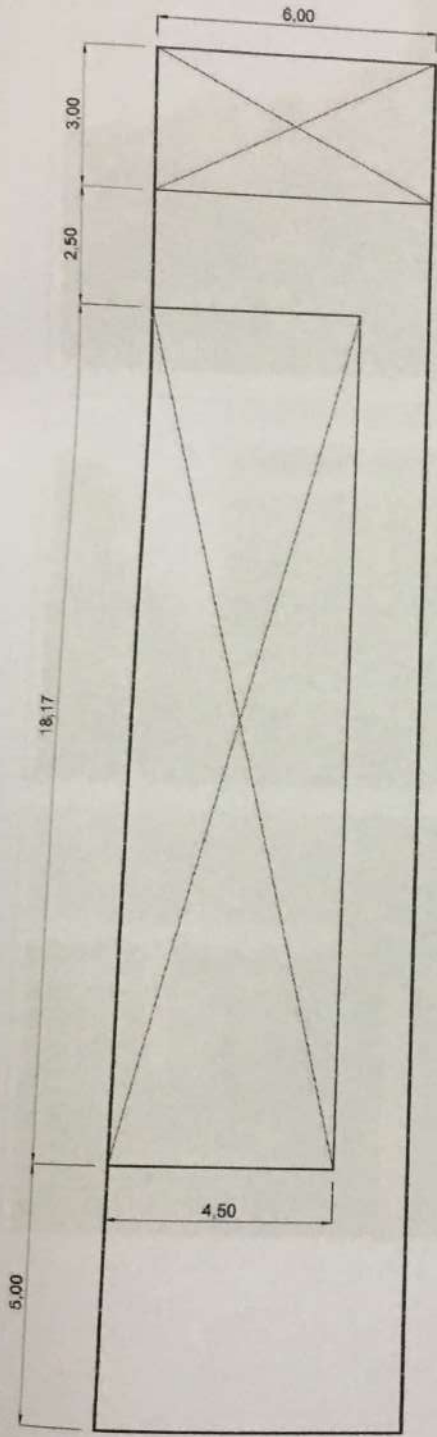
A idade da construção do imóvel avaliando é de 38 anos. Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência "e" do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado aparente de conservação.

A

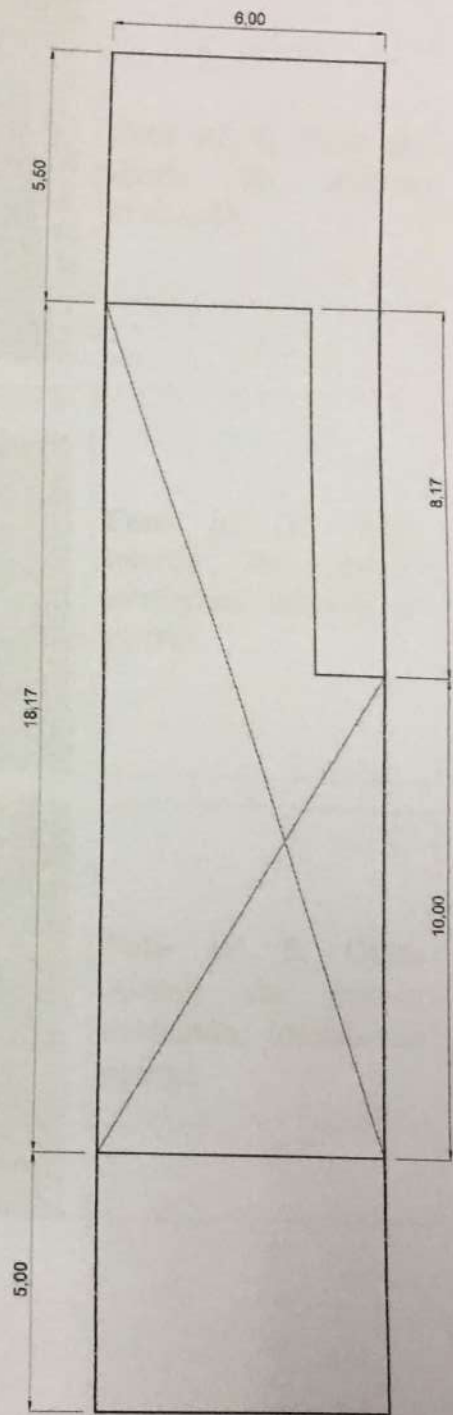
Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Pavimento Térreo
Sem escala



Pavimento Superior
Sem escala

(Handwritten signature)

Av. Direitos Humanos, n.º 2.091

306
g

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 3. Vista da frente do imóvel avaliando.



Foto n.º 4. Vista interna do imóvel avaliando, tomada do portão.



Foto n.º 5. Outra interna do imóvel avaliando, tomada do portão.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR - 14.653, Parte 1 - Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002", do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.002", adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$V_t = A_t \times V_{ut} \times [1 + ((F_p/F_r)^{0,20} - 1) + ((P_e/P_{mi})^{0,5} - 1)] =$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 169,00 m².

Vut. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 2.465,39/m² (base Agosto/2018).

(Fp/Fr)^{0,20}. Fator testada (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 6,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

(Pe/Pmi)^{0,5}. Fator profundidade (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 28,17 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 20,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$Vt = R\$ 416.650,00$ (base Agosto/2018).

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Ac \times Vuc \times Foca.$$

Sendo:

Vb. Valor da construção.

Ac. Área da construção, igual a 196,52 m².

Vuc. Valor básico unitário da construção, residência padrão simples, 1,056 R8N (R8N igual R\$ 1.365,94, base Agosto 2018).

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foca - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 38 anos;
- Idade referencial. 70 anos;
- Depreciação de 18,10%, referência "e" para Tabela 2 do item 5.4. do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,476 \times (1 - 0,20) = 0,581$.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$V_b = R\$ 164.700,00$ (base Agosto/2018).

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens 4.1 e 4.2.

$V_i = R\$ 581.350,00$ (base Agosto 2018).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

4.4. Valor da Fração Ideal do Requerido.

A seguir, esse Perito estima o valor da fração ideal do Requerido no imóvel avaliando.

$V_{FI} = R\$ 581.350,00 \times 16,66667$

Arredondando o valor.

$V_{FI} = R\$ 98.900,00$ (base Agosto de 2.018).

5. QUESITOS.

As partes não apresentam quesitos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

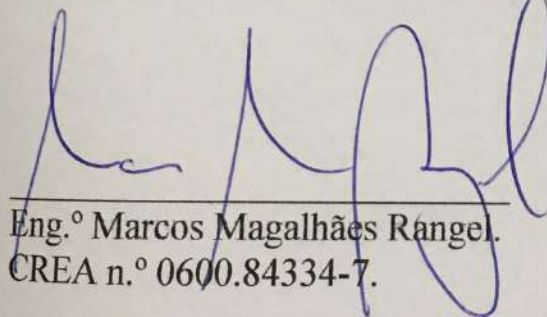
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara, a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 37 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 16 de Setembro de 2.018.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

310
y

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Esse Perito desenvolveu pesquisa no entorno do imóvel avaliando. Obteve 7 comparativos no raio 900,00 metros do imóvel avaliando.

Resumindo, esse Perito obteve 7 comparativos aproveitáveis e semelhantes, com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, "Parte 1- Procedimentos Gerais", complementada pela "Parte 2- Imóveis Urbanos", na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002", do IBAPE, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2.018, esse Perito adota os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

O valor unitário de venda será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido como uma 2.^a Zona, Residencial Horizontal Médio, Grupo I. Zona de Uso Residencial Horizontal.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb.$$

Sendo.

Vt. Valor do Terreno.

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

313
8

Processos - Ordens

18

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.


Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - Valores de Venda - 2.002, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

Valor do R8n = R\$ 1.365,94 (Agosto/2.018).

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
 - K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- 

314
8

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota a seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

ROSS. $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$.

HEIDECKE. $K = (1 - A) * (1 - C)$.

Onde.

- x. Idade da edificação no momento de avaliação.
- n. Vida útil
- C. Coeficiente de depreciação.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
LUXO		50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
		GALPOES	RÚSTICO	60	20
			SIMPLES	60	20
	MÉDIO		80	20	
	SUPERIOR		80	20	
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,651	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,016
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

QUADRO A

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

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

6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo II e o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos **valores unitários de terreno homogêneos** dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre os **valores unitários básicos de terreno dos mesmos**.

- Fator Localização. F_l ;
- Fator Testada. F_{te} ;
- Fator Profundidade. F_{pr} ;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- Fator Múltiplas Frentes. F_{mf} .

6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O valor unitário básico de terreno é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja verificada a coerência dos mesmos.

O Fator de Localização será determinado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{IL_a}{IL_p}$$

Sendo.

F_l - Fator de Localização.

IL_a - Índice local do imóvel avaliando. 766,00.

IL_p - Índice local do imóvel pesquisado.

6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (F_r/F_c)^f, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Sendo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 10,00 metros e o expoente "f" igual a 0,20.

6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do sub item 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a **1,00**;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, $Cp = (Pmi/Pe)^{0,5}$;
- Se **Pe** for inferior a $\frac{1}{2}$ **Pmi**, será empregada a fórmula $Cp = (2,0)^{0,5}$;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \};$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

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

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 20,00 metros e uma profundidade máxima de 40,00 metros.

6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

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

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE - 2.011, a seguir transcritos.

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

7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no sub item 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

8. APLICAÇÃO DE FATORES.

8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o sub item 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Devido às características do local pesquisado, descrita no ponto 3 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.

8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$\mathbf{Vuth} = \mathbf{Vutb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Sendo:

- **Vuth.** Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **Vutb.** Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Devido às características do local pesquisado, descritas no ponto 3 do Corpo Principal do Laudo e no Ponto 1 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade, o Fator Localização, e o Fator Frentes Múltiplas, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 30 a 32 desse anexo do Laudo.

9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica a fonte que forneceu os dados dos elementos comparativos.

9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R8N \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (32) a (46), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e - 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita a verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (58). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor médio. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.
- Colunas (58) a (60). Na coluna (59) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

9.4. Valor Unitário de Terreno.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno**, é igual a R\$ 2.465,39/m², base Agosto de 2.018.

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Nº	LOCALIZAÇÃO	BARRIO	ZONA DE USO	DADOS DOS COMPARATIVOS				TERRENO				PREÇO		INFORMAÇÃO		
				PADRÃO	ÁREA (m²)	IDADE (anos)	CRP (%)	F1 (m)	F2 (m)	F3 (m)	F4 (m)	ÁREA (m²)	P. EG. (m)		Valor (R\$)	Tipo
1	Rua Célia Caruso, n.º 182	Lauzane Paulista	ZM	RPS 1.200	120,00	28	8,59	0,00	71 426	999,96	0,00	112,00	20,00	450.000,00	1	(18) PC Iracema Tel. 2076/9954 Sr. Jairo
2	Rua Ires Lecner, n.º 285	Lauzane Paulista	ZM	RPS 1.056	70,00	12	8,59	0,00	71 111	893,90	0,00	72,00	14,40	400.000,00	1	Sr. Rodrigo Tel. 96606-1819 Proprietário
3	Rua Prof. José Santana do Carmo, n.º 15	Lauzane Paulista	ZM	RPM 1.388	96,00	45	8,59	10,75	71 414	874,00	0,00	244,00	22,70	740.000,00	1	Mirante Tel. 2971-7930
4	Rua Cel. Joaquim Faria de Souza, n.º 55	Lauzane Paulista	ZM	RPS 1.056	254,00	24	18,10	15,00	71 404	898,00	0,00	730,00	48,67	2.000.000,00	1	Sr. José Sr. Paula Tel. 96695-2675 Proprietário
5	Rua Emílio Carbonari, n.º 148	Lauzane Paulista	ZM	RPM 1.388	120,00	35	8,59	7,50	71 413	818,00	0,00	178,00	22,93	590.000,00	1	Mirante Iracema 96402-0940 Proprietário
6	Av. Almirante Álvaro Alberto Silva, n.º 55	Lauzane Paulista	ZM	RPM 1.388	100,00	35	8,59	9,50	71 413	874,00	0,00	103,00	18,73	520.000,00	1	Sr. Elizete Mirante Iracema 96402-0940 Proprietário
7	Av. Do Guecá 645	Lauzane Paulista	ZC	RPM 1.388	150,00	22	8,59	9,00	71 417	892,00	0,00	185,00	18,33	850.000,00	1	Sr. Elizete Mirante Iracema 96402-0940 Proprietário
8				RPM 1.388	150,00	28	18,10	9,00	71 417	892,00	0,00	185,00	18,33	850.000,00	1	Mirante Iracema Sr. Elizete

DADOS BÁSICOS
RBN = R\$ 1.295,94 /m², base mês Agosto de 2.018
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

IMÓVEL AVALIANDO
S.F. = 71
G = 483
I.L. = 796,98

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor oferecido. Quando informado 2, valor de comercialização.

Nº	VALOR DA CONSTRUÇÃO				TERRENO			APLICAÇÃO DOS FATORES						FATOR															
	Fator A (anos)	Vr (anos)	K	Fixas	Ac	Pedra	VALOR (R\$)	F. O.	Valor	FATOR AREA (m2)	FATOR TESTADA (m2)	FATOR PISO (m2)	FATOR MURTO (m2)	FATOR LOCALIZ. (m2)	FATOR MULT. (m2)	PP. MULT. (m2)													
1	38	70	54	0,20	0,534	0,627	120,0	1,200	123.399,34	0,90	281.900,86	1	112,00	2.514,28	1,12	309,14	2.823,44	1,00	0,00	2.514,28	1,11	294,85	2.778,54	0,00	0,00	0,00	0,00		
2	12	70	17	0,20	0,827	0,861	70,0	1,056	86.981,04	0,90	273.078,98	1	72,00	3.791,81	1,15	863,89	4.365,78	1,18	879,97	4.489,83	0,82	-324,99	3.498,94	0,00	0,00	0,00	0,00		
3	45	70	64	0,20	0,434	0,547	96,0	1,366	86.416,94	0,90	574.883,36	1	244,00	2.355,26	0,86	-33,82	2.321,44	1,00	0,00	2.355,26	0,86	-229,04	2.394,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	24	70	34	0,20	0,630	0,704	254,0	1,056	258.065,70	0,90	1.541.934,30	1	738,00	2.112,24	0,92	-94,53	1.947,71	1,00	6,36	2.118,00	0,95	-136,79	2.302,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	35	70	50	0,20	0,574	0,660	120,0	1,366	148.838,94	0,90	372.181,36	1	178,00	2.050,79	1,05	100,83	2.191,72	1,00	0,00	2.050,79	0,94	-128,11	1.892,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	35	70	50	0,20	0,574	0,660	100,0	1,366	124.865,53	0,90	343.134,47	1	103,00	3.331,40	1,13	423,12	3.754,52	1,00	111,04	3.442,74	0,98	-411,98	2.978,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7	32	70	46	0,20	0,613	0,690	150,0	1,366	198.055,28	0,90	569.944,71	1	165,00	3.448,15	1,02	73,43	3.521,58	1,04	153,33	3.671,47	0,86	-364,02	3.354,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8	38	70	54	0,20	0,476	0,581	150,0	1,366	164.940,15	0,90	600.059,85																		
										Terrestre Prático			Prof. Prático																
										140,00	20,00	40,00																	
										0,20	40,00																		
										C.O.C. (34), (37), (40) e (42)																			
										0 Não																			
										1 Sim																			
										1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
										Sum		Sum		Sum		Sum		Sum		Sum		Sum		Sum					
										0,30%		23,11%		2,871,30		2.941,71		2.978,96		3.395,98		800,57		23,11%					

Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

8

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES				ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO							TRATAMENTO ESTADÍSTICO	
	FATOR ÁREA (R\$/m²) (46)	FATOR TESTADA (R\$/m²) (47)	FATOR PROF. (R\$/m²) (48)	FATOR LOCALIZ (R\$/m²) (49)	FATOR F.M. (R\$/m²) (50)	FATOR TESTADA (R\$/m²) (52)	FATOR PROF. (R\$/m²) (53)	FATOR LOCALIZ (R\$/m²) (54)	FATOR F.M. (R\$/m²) (55)	FATOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) (56)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) (57)	ITEM (58)	AMOSTRA SANEADA (R\$/m²) (59)
1	2.514,29	2.779,14	3.088,29	2.823,44	0,00	2.514,29	0,00	264,85	0,00	2.779,14	1	2.779,14	98.439,33
2	3.791,93	4.163,84	4.050,79	5.032,69	0,00	3.791,93	0,00	-304,99	0,00	3.488,94	0	0,00	0,00
3	2.355,26	2.064,22	2.030,40	2.321,44	0,00	2.355,26	0,00	-291,04	0,00	2.064,22	1	2.064,22	160.940,33
4	2.112,24	2.008,81	1.837,92	1.954,07	0,00	2.112,24	0,00	-109,79	0,00	2.002,44	1	2.002,44	214.322,92
5	2.090,79	1.962,68	2.063,61	2.191,72	0,00	2.090,79	0,00	-128,11	0,00	1.962,68	1	1.962,68	252.720,00
6	3.331,40	3.031,08	3.342,86	3.865,86	0,00	3.331,40	0,00	-411,66	0,00	2.919,74	1	2.919,74	206.431,60
7	3.448,15	3.217,46	3.137,56	3.674,91	0,00	3.448,15	0,00	-384,02	0,00	3.064,13	1	3.064,13	358.488,02
8													0,00
	2.806,30	2.746,75	2.793,06	3.123,45	0,00				Média	2.611,33	6	2.485,39	
	701,56	857,70	891,92	1.192,85	0,00				+30 %	3.394,73		3.205,01	D.P.
	25,00%	31,23%	31,93%	38,19%	0,00%				-30 %	1.827,93		1.725,78	508,20
													C.V.
													t student
													1,42
													Limite Superior
													2.788,12
													Limite Inferior
													2.142,66
													Precisão
													26,18%

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A (52)			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	0	0	0
	0	1	0

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

9.5. Fotos.



Foto n.º 1.
Comparativo n.º 1,
localizado na Rua
Célia Caruso n.º 182.



Foto n.º 2.
Comparativos n.º 2,
localizado na Rua Ires
Leonor, n.º 265.



Foto n.º 3.
Comparativo n.º 3,
localizado na Rua
Professor José
Sant'ana do Carmo,
n.º 15.

Δ

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 4.
Comparativo n.º 4,
localizado na Rua
Coronel Joaquim
Ferreira de Souza,
n.º 55.



Foto n.º 5.
Comparativo n.º 5,
localizado na Rua
Emídio Carbonari,
n.º 148.



Foto n.º 6.
Comparativo n.º 6,
localizado Avenida
Almirante Álvaro
Alberto Silva, n.º 55.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 7. Comparativo
n.º 7, localizado na
Avenida dos Guacá,
n.º 645.

△

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO II.

S

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

Cadastro do Imóvel: 071.463.0015-3

Local do Imóvel:

AV DIREITOS HUMANOS, 2091
 LT 45C QD 30 CEP 02475-001
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV DIREITOS HUMANOS, 2091
 LT 45C QD 30 CEP 02475-001

Contribuinte(s):

CPF 767.442.998-91 POMPILIA MARIA DAMASCENO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	169	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	169		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	122	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	62	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	914,00
- da construção:	1.003,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	154.466,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	31.816,00
Base de cálculo do IPTU:	186.282,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/12/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/09/2018

Número do Documento: 2.2018.001975632-6

Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)