

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro – São Paulo – SP

Processo nº: 1048172-62.2014.8.26.0002
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Paulo Sérgio Tessari Pereira
Requerido: Airton Cesar Cândido de Assis

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, e entregue seu Laudo, vem, mui respeitosamente a presença de V. Ex.a., requerer a expedição da **guia de Levantamento dos Honorários Periciais, devidamente corrigida**, depositadas nos dias 15.05.2015 e 29/05/2015, no valor total de **R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais)** de acordo com a guia de depósito de fls. 544/545 dos autos.

Conforme exigências do Banco do Brasil seguem dados do CPF/CNPJ das partes, para incluir na guia:

- ✓ Requerente: Paulo Sérgio Tessari Pereira - CPF:087.184.108-80
- Requerido: Airton Cesar Cândido de Assis – CPF:048.379.528-36

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2015.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990
Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987
Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP
Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP
Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com a FAAP e UNISANTA, MOURA LACERDA e UNICID; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet
Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro – São Paulo – SP

Processo nº: 1048172-62.2014.8.26.0002
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Paulo Sérgio Tessari Pereira
Requerido: Airton Cesar Cândido de Assis

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2015.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990
Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987
Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP
Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP
Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com a FAAP e UNISANTA, MOURA LACERDA e UNICID; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet
Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor do imóvel: **imóvel residencial unifamiliar, situada a Rua Rio Iroi, nº. 58, Bairro: Brasilândia, Zona Norte, Município de São Paulo.**

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1048172-62.2014.8.26.0002, na presente Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Conforme informações dos autos, a advogada, Dra. Luciane Fernandes, OAB/SP nº 148.397, representa os interesses da parte do Requerente, e o advogado, Dr. Augusto Barbosa de Mello Souza, OAB/SP nº 178.461, representa os interesses da parte do Requerido.

1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 533 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto da lide.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. VISTORIA

Aos 17 (dezesete) dias do mês de agosto de 2015, procedeu-se à vistoria no imóvel: imóvel residencial unifamiliar, que está registrado conforme matrícula de fls. 528/531 dos autos, para tomar conhecimento do local. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 547 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng^a Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo, e a Sra. Maria Nilda Chagas Cândido, que se apresentou como mãe do Requerido.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel avaliando (vide relatório técnico fotográfico), informações obtidas na Certidão de Matrícula nº 108.832 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 528/531 dos autos).

2.1. Situação e Características Gerais

A região de Brasilândia localiza-se na região norte do município. Conta com uma ocupação mista, com a presença de imóveis residenciais de padrão construtivo classificado entre médio e baixo, além de estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina e supermercados, principalmente nas principais vias da região.

O imóvel localiza-se próximo as avenidas: Avenida Tomás Rabêlo e Silva e Estrada do Sabão, vias de grande expressividade, por se tratar de logradouros de acesso rápido a vários pontos importantes da região.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

2.2. Melhoramentos

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: transporte coletivo, pavimentação, redes de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e comércio local.

2.3. Zoneamento

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona ZM-2/01. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZM-2, genericamente estipulados como Zona Mista de Média Densidade.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia - PRE - FO Quadro nº 04 do Livro III - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE														Folha 1/2
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 e ZM-1/02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2/01	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-3b/01 a ZM-3b/08	0,20	2,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZONA CENTRALIDADE POLAR E LINEAR	ZCPa/01 a ZCPa/06, ZCLa/02 a ZCLa/05	0,20	1,00	2,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCLa/01 e ZCLa/06			2,50									
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM/01 a ZEPAM/06	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo					
ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E DE EXTRAÇÃO MINERAL	ZEPAG/01	(e)	0,20	0,20	0,20	0,70	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo					
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC/01	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

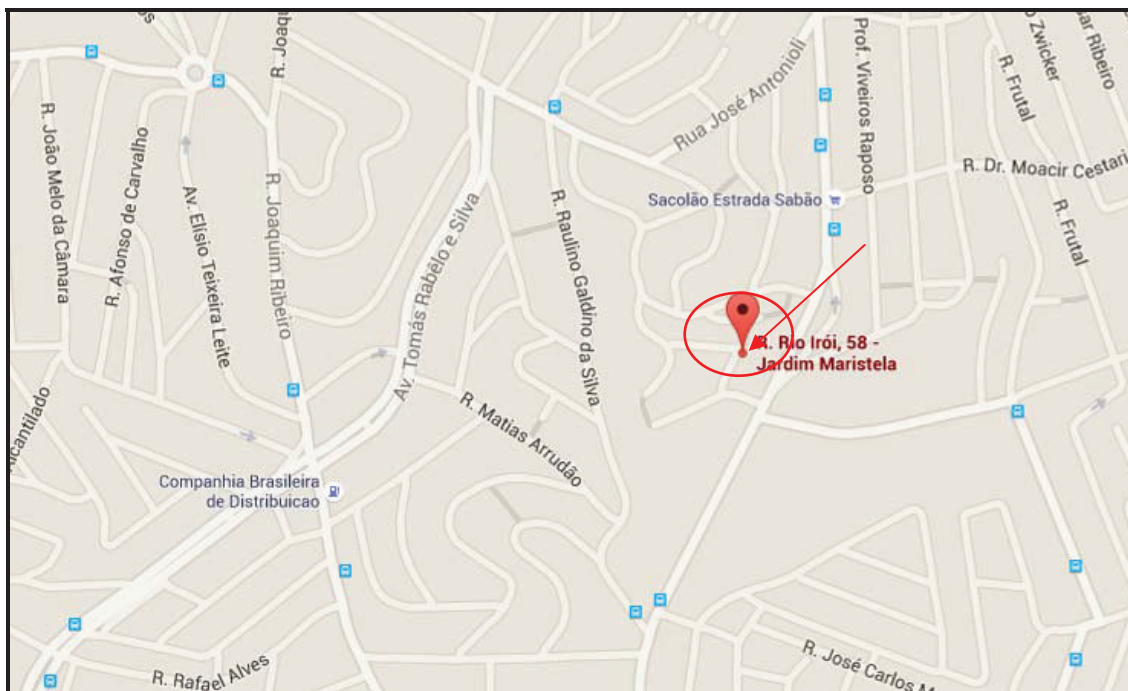
JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

2.4. Contribuinte

O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 307.040.0005-6**, que vem a corresponder como identificado no:

Setor: 307
Quadra: 040
Lote: 0005-6
Índice Fiscal: 229,54 / 2014

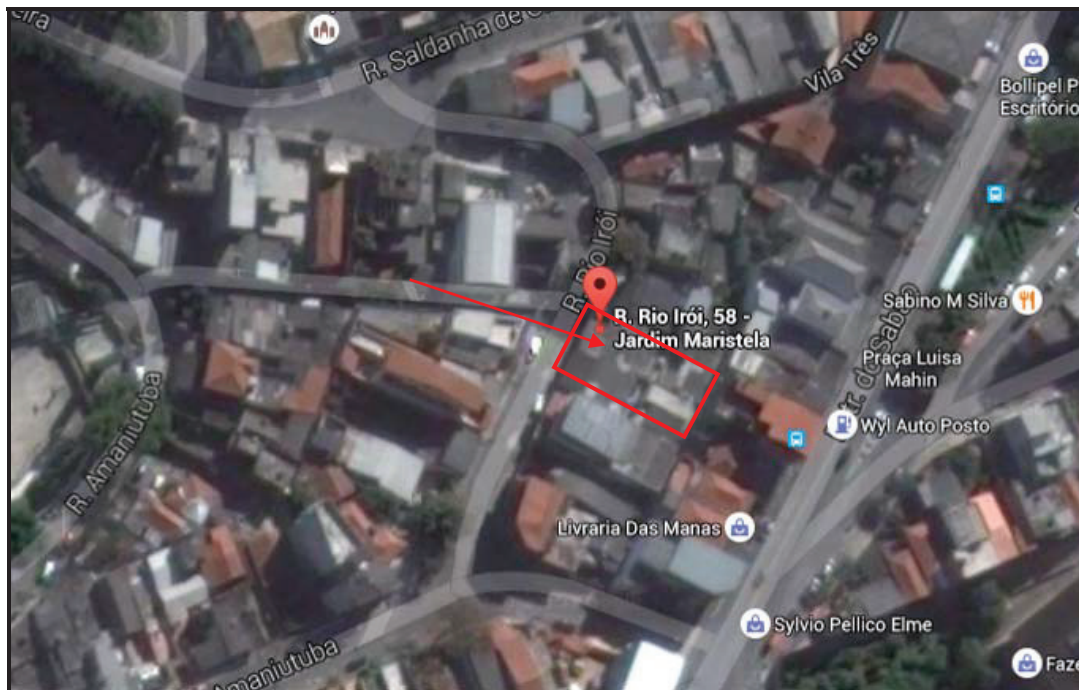
2.5. Mapa de Localização



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

2.6. Mapa de Localização Aérea



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Terreno

Trata-se de um lote, meio de quadra, com benfeitorias, situado à Rua Rio Iroi, nº. 58, Bairro: Brasilândia, Zona Norte, Município de São Paulo – SP.

Segundo documentação do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, matrícula sob nº. 108.832 (vide fls. 528/531 dos autos) consta de um terreno à Rua Cinco (atual Rua Rio Iroi), constituído pelo lote nº 05 da quadra I, do loteamento denominado, Jardim Gonçalves Centeno, medindo 10,00 m de frente para a referida rua, 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, ou seja, 10,00 m, onde confronta com os lotes 24 e 25, confrontando do lado direito e do lado esquerdo, com propriedade de espólio de Maria Centeno Fontes

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

e Silva e seu marido, José Gonçalves da Silva, encerrando a área de 250,00 m².

Contribuinte: 307.040.0005-6

Área do Terreno = **250,00 m²**

Testada = **10,00 m.**

3.2 Benfeitorias

a) Casa Principal e Edícula

Trata-se de uma construção principal, geminada, de 02 (dois) pavimentos, com ocupação residencial. O pavimento térreo possui uma garagem para 02 veículos e um pequeno depósito. O pavimento superior possui um terraço, sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios, sendo um com pequeno espaço livre, banheiro social e cozinha. Na área externa localiza-se a área de serviço, depósito e banheiro.

A edícula térrea localiza-se em pavimento acima da casa principal, e conta com terraço, sala, banheiro, cozinha e 02 (dois) dormitórios.

Segundo dados da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo I do presente Trabalho), a edificação possui área construída total de 241,00 m² e apresenta idade real de 26 anos.

Área total da construção:

✓ Casa Principal e Edícula = **241,00 m²**

Pelas características observadas nessa oportunidade, pode-se inferir que essas benfeitorias avaliadas tratam-se de edificações que se enquadram, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Médio-mínimo;**

Valor Unitário adotado: 1,212 de R8N;

Idade aparente = **26 anos;**

Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando reparos simples (d).**

3.3 Descrição dos Acabamentos Construtivos das Benfeitorias

As benfeitorias em apreço apresentam os seguintes acabamentos construtivos:

Ambiente	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observações:
Casa Principal					
Sala	Madeira	Pintura látex	Laje com pintura látex	Alumínio	
Cozinha	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com pintura látex	Alumínio	Tampo da pia em mármore
Dormitórios	Madeira	Pintura látex	Laje com pintura látex	Alumínio	
Banheiro	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com pintura látex	Alumínio	Tampo da pia em mármore
Edícula					
Sala	Cerâmico	Pintura látex	Forro de PVC	Alumínio	
Cozinha	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com pintura látex	Ferro	Tampo da pia em mármore
Dormitórios	Cerâmico	Pintura látex	Forro de PVC	Ferro	
Banheiro	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro de PVC	-	Tampo da pia em mármore

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

3.4 Relatório Técnico Fotográfico

Segue relatório técnico fotográfico com a caracterização da área interna e externa do imóvel.



Foto 1. Vista da fachada frontal do imóvel.



Foto 2. Vista aproximada da numeração 58 relativa ao imóvel avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 3. Vista da Rua Rio Iroi.



Foto 4. Vista da Rua Rio Iroi.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

1. CASA PRINCIPAL:
PAVIMENTO TÉRREO:



Foto 5. Vista da garagem.



Foto 6. Vista da entrada do depósito.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

PAVIMENTO SUPERIOR:



Foto 7. Vista parcial do terraço.



Foto 8. Vista parcial do terraço.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 9. Vista parcial da sala de estar/jantar.



Foto 10. Vista parcial do dormitório 1.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 11. Vista parcial do corredor de circulação.



Foto 12. Vista parcial do banheiro social.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 13. Vista parcial do dormitório 2.



Foto 14. Vista parcial do dormitório 3.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 15. Vista parcial da área descoberta do dormitório 3.



Foto 16. Vista parcial da cozinha.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 17. Vista parcial da área externa do imóvel.



Foto 18. Vista parcial do depósito.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 19. Vista parcial da área de serviço.



Foto 20. Vista parcial do banheiro externo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 21. Vista parcial da escada de acesso a edícula.

2. EDÍCULA:



Foto 22. Vista da fachada da edícula.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 23. Vista parcial do banheiro.



Foto 24. Vista parcial da cozinha.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 25. Vista parcial da sala.



Foto 26. Vista parcial do dormitório 1.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 27. Vista parcial do dormitório 2.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

4. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Na presente avaliação não serão computadas despesas com eventual regularização do imóvel junto à municipalidade tampouco as despesas com averbação junto ao Registro de imóveis.

O método utilizado para calcular o valor dos imóveis, será o método Comparativo, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.2.1 da norma do IBAPE/SP. O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado e as benfeitorias calculadas pelo método dos valores de venda.

O Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele onde o valor do terreno é determinado pela comparação direta com outros terrenos de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de cálculos matemáticos.

O Método dos Valores de Venda consiste em determinar o valor das benfeitorias existentes, separadamente do terreno. Para avaliação das benfeitorias, será utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB), através do valor do Projeto R8N, publicado pelo SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo e pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – Parte 3 (válida a partir de março de 2007) - Tabela 3, publicado pelo IBAPE/SP.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

As benfeitorias serão classificadas quanto ao seu padrão construtivo, onde serão tratadas pelo estado de conservação que será determinado em vistoria tendo como determinante o estado aparente das mesmas, levando em consideração seu acabamento interno de pisos, paredes e forro (inclusive seus revestimentos), itens estes que acarretarão em custos para sua reprodução total.

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão: II, de acordo com a Norma do IBABE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação: II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

A pesquisa de comparativos inicialmente obteve 07 (sete) elementos comparativos, incluindo, casas residenciais, terrenos, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geo-econômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local.

Após análises dos elementos coletados, pode-se constatar a efetiva utilização de 06 (seis) elementos coletados, todos apresentaram-se dentro do intervalo de homogeneização.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Adotou-se então, de acordo com o cálculo do programa Geoavaliar, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a utilização dos 06 (seis) elementos comparativos utilizáveis e compatíveis que apresentam características semelhantes ao do avaliando.

5.2. TRATAMENTO por FATORES

Será adotado na situação paradigma o **Grupo I - 2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**, segundo Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. As edificações imóveis são de padrão médio, sendo residências térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

Para a aplicação do método comparativo, para os terrenos em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando. Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F_f)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F_{il})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Frente (F_{fr})

Fator de verificação da correlação entre a testada do terreno avaliando e as frentes dos elementos comparativos, conforme normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando a frente de referência de $F_{fr} = 10,00m$.

e) Fator Profundidade (F_{pr})

Fator de verificação da correlação entre a profundidade do terreno avaliando e as profundidades dos elementos comparativos, em conformidade com as normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando $F_{pr\text{mínima}} = 25,00m$ e $F_{pr\text{máxima}} = 40,00m$.

f) Fator Frentes Múltiplas (F_{fm})

Fator de adequação que leva em conta a valorização quanto esquina ou 2 frentes.

Na 2ª zona: Residencial Horizontal Padrão Médio, este fator não se aplica.

g) Fator Topografia (F_{top})

Fator de adequação que leva em conta a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, podendo ser considerado como valorizante ou desvalorizante. Serão considerados os fatores corretivos, de acordo com o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

6. AVALIAÇÃO

6.1. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor dos terrenos em questão, foram analisados elementos pertencentes ao mesmo bairro dos avaliandos e apresentados em planilhas adiante:

6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.3. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas a seguir serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuindo do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo. No cálculo realizado pelo programa "Geoavaliar" será utilizado o resultado que apresentou a menor variância, contribuindo, favoravelmente para o resultado, homogenizando-o.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIAÇÃO - BRASILÂNDIA

DATA : 14/09/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

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

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	229,54
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 14/09/2015
SETOR : 107	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 310,55	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA DO SABÃO	NÚMERO : 67		
COMP.:	BAIRRO : BRASILÂNDIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	530,00	TESTADA - (ct) m	13,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			40,77
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: barraco simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,112	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,000
CUSTO BASE (R\$):			1.223,26
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.200.000,00		
IMOBILIÁRIA :	GLOBAL		
CONTATO :	SABINO		TELEFONE : (11)3974-8665
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,26	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			2.037,74
TESTADA CI :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			1.402,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,6882
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
VARIAÇÃO AVALIANDO :			0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 14/09/2015		
SETOR : 107	QUADRA : 10	ÍNDICE DO LOCAL : 262,68	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM FERREIRA DA ROCHA		NÚMERO : SN			
COMP. : ALT. Nº 300	BAIRRO : BRASILÂNDIA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²: 420,00	TESTADA - (cf) m 9,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,67		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seco					
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²		
PADRÃO CONSTR. : barraco rústico (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. PADRÃO: 0,086	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,000	CUSTO BASE (R\$): 1.223,26		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 585.000,00				
IMOBILIÁRIA : CONTENTE					
CONTATO : SERGIO	TELEFONE : (11)3836-4200				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.253,57
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.135,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9059
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				

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 14/09/2015	
SETOR : 107	QUADRA : 83	ÍNDICE DO LOCAL : 288,46	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MANOEL REGO		NÚMERO : SN	
COMP.: ALT. Nº 30	BAIRRO : BRASILÂNDIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	270,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: barraco simples (-)	CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO:	0,095	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,000
CUSTO BASE (R\$):	1.223,26		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00		
IMOBILIÁRIA :	VIETRI		
CONTATO :	PAULO		TELEFONE : (11)2503-7777
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			1.166,67
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			1.058,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,9069
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 Ff :	0,11		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 14/09/2015
SETOR : 107	QUADRA : 212	ÍNDICE DO LOCAL : 260,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROF. VIVEIROS PAPOSO		NÚMERO : 206	
COMP.:	BAIRRO : BRASILÂNDIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :			80,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	barraco simples (-)	CONSERVAÇÃO :	h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO:	0,095	IDADE REAL : 40	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,000	CUSTO BASE (R\$):	1.223,26
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferita	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	320.000,00
IMOBILIÁRIA :	AF		
CONTATO :	ROBERTO	TELEFONE :	(11)2193-1548
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,11		
		VALOR UNITÁRIO :	1.152,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.144,14
		VARIAÇÃO :	0,9932
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 5				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2015		
SETOR : 307	QUADRA : 43	ÍNDICE DO LOCAL : 240,95	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : RUA GUMERCINDO DE PAULA		NÚMERO : 185		
COMP.:	BAIRRO : BRASILÂNDIA	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	135,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano			
CONSISTÊNCIA :	seco			
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 280.000,00			
IMOBILIÁRIA :	REMAX			
CONTATO :	PAULO	TELEFONE : (11)3932-0969		
OBSERVAÇÃO :				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.866,67
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.055,84
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,1013
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			

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2015		
SETOR : 307	QUADRA : 39	ÍNDICE DO LOCAL : 206,22	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA RIO IROI			NÚMERO : 33		
COMP.:	BAIRRO : BRASILÂNDIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (At) m²:	320,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	50,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	barraco rústico	CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor			
COEF. PADRÃO:	0,065	IDADE REAL :	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,000
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.223,26
VALOR CALCULADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	250.000,00		
IMOBILIÁRIA :	GN MAX				
CONTATO :	LEONARDO			TELEFONE : (11)3933-2430	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	703,13
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	958,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3631
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,25				

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2015		
SETOR : 307	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 229,54	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA RIO IROI			NÚMERO : SN		
COMP. : AO LADO Nº 38	BAIRRO : BRASILÂNDIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 210.000,00				
IMOBILIÁRIA :	GLOBAL				
CONTATO :	SABINO				TELEFONE : (11)3974-8665
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.512,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.736,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
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				

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

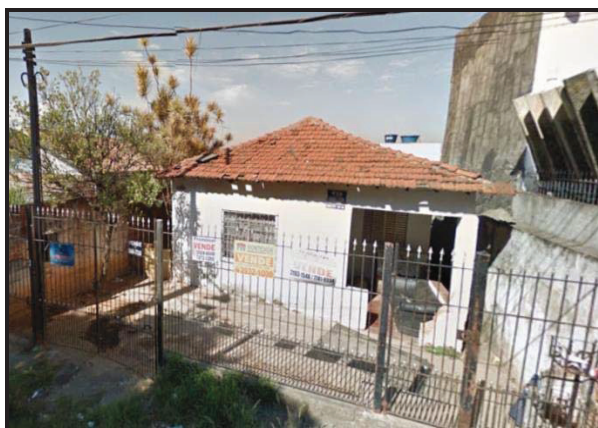
Elemento nº. 01



Elemento nº. 02



Elemento nº. 03



Elemento nº. 04



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Elemento nº. 05



Elemento nº. 06



Elemento nº. 07



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, foram utilizados os Fatores Localização, Testada, Topografia e Consistência do Solo, correspondente a 29,77% em relação ao valor unitário original 33,08%.

VALORES UNITÁRIOS	VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.384,54	Média Unitários : 1.355,88
Desvio Padrão : 457,96	Desvio Padrão : 403,59
- 30% : 969,18	- 30% : 949,12
+ 30% : 1.799,90	+ 30% : 1.762,64
Coefficiente de Variação : 33,0800	Coefficiente de Variação : 29,7700

Deste modo, em decorrência da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário homogeneizado para o cálculo do valor do imóvel.

6.5. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ESTRADA DO SABÃO ,67	2.037,74	1.402,37	0,6882	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA JOAQUIM FERREIRA DA ROCHA ,SN	1.253,57	1.135,55	0,9059	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MANOEL REGO ,SN	1.166,67	1.058,00	0,9069	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PROF. VIVEIROS PAPOSO ,206	1.152,00	1.144,14	0,9932	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GUMERCINDO DE PAULA ,185	1.866,67	2.055,84	1,1013	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA RIO IROI ,33	703,13	958,42	1,3631	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA RIO IROI ,SN	1.512,00	1.736,83	1,1487	1,0001

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS			
VALORES UNITÁRIOS		VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	1.384,54	Média Unitários :	1.355,88
Desvio Padrão :	457,96	Desvio Padrão :	403,59
- 30% :	969,18	- 30% :	949,12
+ 30% :	1.799,90	+ 30% :	1.762,64
Coefficiente de Variação :	33,0800	Coefficiente de Variação :	29,7700
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		FORMAÇÃO DOS VALORES	
Tipo :	Terreno nú	Testada :	0,0000
Modalidade :	Venda	Profundidade :	0,0000
Data :	14/09/2015	Frentes Múltiplas :	0,0000
Local :	RUA RIO IROÍ, 58 - BRASILÂNDIA	Fator Área :	0,0000
Cliente :	PROCESSO JUDICIAL		
Área m ² :	250,00		
MÉDIA SANEADA (R\$):	1.355,88	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	1.355,87868
		VALOR TOTAL (R\$) :	338.969,67
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	
INTERVALO MÍNIMO :	1.106,69	INTERVALO MÍNIMO :	1.136,22
INTERVALO MÁXIMO :	1.605,06	INTERVALO MÁXIMO :	1.575,54
GRAU DE PRECISÃO			
II			

Conforme observado apenas um elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim o valor unitário médio de terreno na região é de R\$ 1.355,87/m² (hum mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), correspondente ao mês de setembro de 2015.

Através do programa "Geoavaliar", com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização sobre o valor unitário médio de terreno na região resultou no valor unitário do terreno avaliando, **R\$ R\$ 1.355,87/m² (hum mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos)**, correspondente ao mês de **setembro de 2015**.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

6.6. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

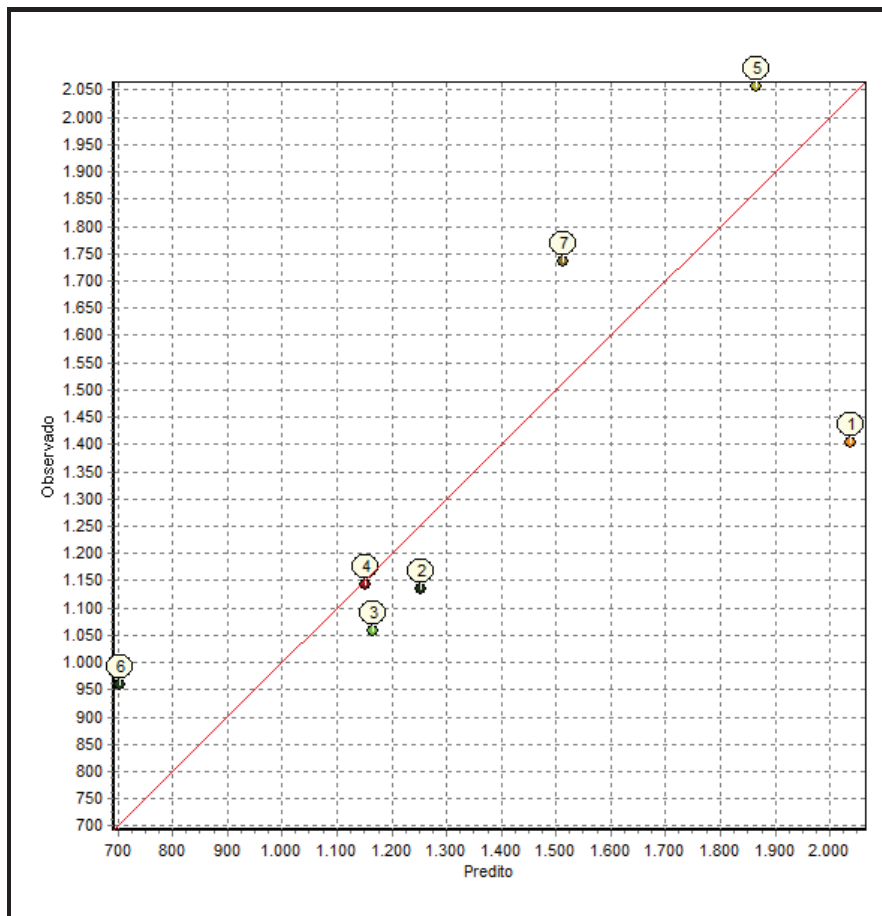
A planilha Matriz de unitários apresentada no item “6.5” anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	2.037,74	1.402,37
2	1.253,57	1.135,55
3	1.166,67	1.058,00
4	1.152,00	1.144,14
5	1.866,67	2.055,84
6	703,13	958,42
7	1.512,00	1.736,83

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Este documento foi protocolado em 18/09/2015 às 16:32, é cópia do original assinado digitalmente por SOSTENES VALENTIN DE SOUZA GUEDES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1048172-62.2014.8.26.0002 e código 18A4F60.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

7. CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO DO IMÓVEL

O valor de terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_{tt} \times V_{ut}$, onde:

V_t = Valor de terreno do imóvel

A_{tt} = Área total do terreno: 250,00 m²

V_{ut} = Valor unitário de terreno: R\$ 1.355,87 /m²

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.355,87 /\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 338.969,67$ (Trezentos e trinta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais e sessenta e sete centavos) – SETEMBRO/2015

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL

8.1. Valor da Casa Principal e Edícula (Vc1)

As edificações apresentam área construída de 241,00 m², que se enquadram, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Médio-mínimo;**

Valor Unitário adotado: 1,212 de R₈N;

Idade = **26 anos;**

Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando reparos simples (d).**

Valor da Construção 1 - **Vc1**

$$Vc1 = Ac \times Vu \times Fob$$

onde:

$$\text{Área total da Construção} = 241,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário} = 1,212 * R\$ 1.223,26/\text{m}^2 = R\$ 1.482,59/\text{m}^2$$

$$\text{Fator obsolescência} = Fob = 0,7488$$

Temos, portanto:

$$Vc1 = Ac \times Vu \times Fob \quad Vc1 = 241,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.482,59/\text{m}^2 \times 0,7488$$

$$\boxed{Vc1 = R\$ 267.549,37} \quad (\text{SETEMBRO} / 2015)$$

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{VT} + \text{Vc}_1$$

VALOR DE MERCADO = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias Depreciadas

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 338.969,67 + \text{R\$ } 267.549,37$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 606.519,04 \text{ (para SETEMBRO/2015)}$$

Arredondando os valores, tem-se:

VALOR DE MERCADO (para SETEMBRO/2015):

R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)
--

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

9. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor de mercado para o imóvel:

VALOR DE MERCADO (para SETEMBRO/2015):

R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

10. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 46 (quarenta e seis) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

São Paulo, 16 de setembro de 2015.

Eng^o Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n^o 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – n^o 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com a FAAP e UNISANTA, MOURA LACERDA e UNICID; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</p>	<h2 style="margin: 0;">Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015</h2>												
<p>Cadastro do Imóvel: 307.040.0005-6</p>													
<p>Local do Imóvel: R RIO IROI, 58 - VL ITABERABA CEP 02806-030 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>													
<p>Endereço para entrega da notificação: R RIO IROI, 58 - VL ITABERABA CEP 02806-030</p>													
<p>Contribuinte(s): CPF 301.958.618-88 FRANCISCO CANDIDO DE ASSIS</p>													
<p>Dados cadastrais do terreno:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">250</td> <td style="width: 40%;">Testada (m):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: center;">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: center;">250</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	250		
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00										
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000										
Área total (m²):	250												
<p>Dados cadastrais da construção:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área construída (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">241</td> <td style="width: 40%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: center;">176</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: center;">1989</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Área construída (m²):	241	Padrão da construção:	1-C	Área ocupada pela construção (m²):	176	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	1989		
Área construída (m²):	241	Padrão da construção:	1-C										
Área ocupada pela construção (m²):	176	Uso: residência											
Ano da construção corrigido:	1989												
<p>Valores de m² (R\$):</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">- de terreno:</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">437,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">710,00</td> </tr> </table>		- de terreno:	437,00	- da construção:	710,00								
- de terreno:	437,00												
- da construção:	710,00												
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">- da área incorporada:</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">109.250,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">128.333,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">237.583,00</td> </tr> </table>		- da área incorporada:	109.250,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	128.333,00	Base de cálculo do IPTU:	237.583,00				
- da área incorporada:	109.250,00												
- da área não incorporada:	0,00												
- da construção:	128.333,00												
Base de cálculo do IPTU:	237.583,00												
<p>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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.</p>													
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/12/2015, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>													