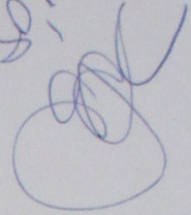


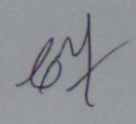
934

J. Biquini.
Autorizo o mot.
em aut. Aut. A
SO 14/12/15


LAUDO DE AVALIAÇÃO

32ª Ofício Cível Central - FJM - 14.12.2015 15:20

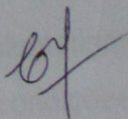
32ª VARA CÍVEL
Processo n.º 0196394-88.2011.8.26.0100



935
C

SUMÁRIO

1. Considerações gerais
2. Métodos e Critérios
3. Dados do imóvel
4. Vistoria
5. Determinação do Valor
6. Conclusão
7. Encerramento



1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS.

936
C

O Autor, BANCO BRADESCO S/A ajuizou a presente ação, que se processa perante esta 32ª VARA CÍVEL, em face de EQUIPA LOCAÇÃO E COMERCIAL LTDA e OUTROS, incorporadora da executada ROMERO & CIA COMANDITA POR AÇÕES S/A para propor AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL - AÇÃO COMPLEMENTAR do imóvel situado na RUA AIMBERÉ 2113 - 19º SUBDISTRITO DE PERDIZES - SÃO PAULO - SP.

O imóvel em questão possui matrícula nº Matrícula: 98.014 - 2ºRI e está inscrito na Prefeitura com o número de contribuinte: 012.087.0010-3

No estudo considerou-se:

- a) A inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descritas no item descrição do imóvel / vistoria deste trabalho.
- b) O conjunto de informações obtidas em inspeção e os documentos acostados aos autos
- c) Os parâmetros estipulados para produção deste laudo obedecendo a NBR 14.653 ABNT e as Normas do IBAPE / SP
- d) A realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro quadrado, a partir da aplicação das metodologias de praxe judicial, notadamente, os critérios, as diretrizes e parâmetros.
- e) O fundamento conceitual do trabalho, tal seja, o **valor de mercado** - a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes no mercado.

cbj

937
C

2 - MÉTODOS E CRITÉRIOS

As metodologias aplicadas obedecem à NR 14.653-1 – ABNT e foram escolhidas basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Este profissional considera para o estudo em questão, ser o mais apropriado, o emprego do Método da Composição (valor do imóvel é igual à soma das parcelas do valor do terreno e valor das benfeitorias), tendo para avaliação dos terrenos a aplicação do "Método Comparativo Direto de Mercado com Tratamento por Fatores" e para as benfeitorias a utilização do "Estudo de Edificações – valores de Venda – 2002" em sua versão 2007, que trata da conversão do parâmetro H82N para o R8N.

2.2 – Critérios

Na aplicação do Método Comparativo a Preços de Mercado, os valores dos preços de oferta devem ser multiplicados por 0,90, chamado fator de elasticidade da oferta, partindo-se da suposição de que todos os imóveis em oferta têm um acréscimo de pelo menos 10% em face de eventual "barganha" e despesas de corretagem. Para operações efetivadas, não se aplica o fator oferta.

Os fatores a serem considerados na homogeneização para possibilitar a comparação, devem ser aplicados de modo que o valor / m² do imóvel em oferta ou transação, indique um preço que o imóvel teria se estivesse situado no local em que está o imóvel objeto da avaliação. Aos valores de oferta de terrenos com benfeitorias foram deduzidas as parcelas referentes às suas benfeitorias, avaliadas com base no estudo "Edificações – Valores de Venda – 2002". – publicado pelo IBAPE

937

O valor do terreno foi apurado a partir de pesquisa de imóveis semelhantes, na mesma região do bem avaliando, mediante homogeneização por tratamento de fatores dos valores de mercado dos elementos comparativos.

A amostra composta por elementos coletados junto às imobiliárias da região e por consultas a corretores autônomos é apresentada no Laudo e obedece aos critérios definidos nas normas vigentes.

O valor de terreno por metro quadrado de cada elemento comparativo foi obtido segundo as considerações a seguir: (ANEXO 1)

$$Vt/m^2 = \{ [(V_{of} \times f_o) - V_b] \times 1/C_t \times 1/C_p \times 1/C_{top} \times 1/C_{esq} \times f_{loc} \times f_{atu} \} / A$$

Vt / m^2 = Valor do terreno por metro quadrado

V_{of} = valor de oferta no mercado

f_o = fator oferta \rightarrow 0,90

V_b = Valor da benfeitoria

C_t = coeficiente de testada

C_p = coeficiente de profundidade

C_{top} = coeficiente de topografia

C_e = coeficiente de esquina

f_{loc} = fator de transposição \rightarrow IL avaliando / IL amostra

f_{atu} = fator atualização \rightarrow a pesquisa foi atualizada para dezembro de 2015

A = área do terreno do elemento amostral.

- Fator atualização - F_{at}

No caso dos elementos amostrais apresentarem datas diferentes entre si e / ou do mês da pesquisa, deve-se aplicar a atualização monetária para data de estudo ou de apresentação do laudo, utilizando-se o IPC (índice de preço ao consumidor) publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE /USP.

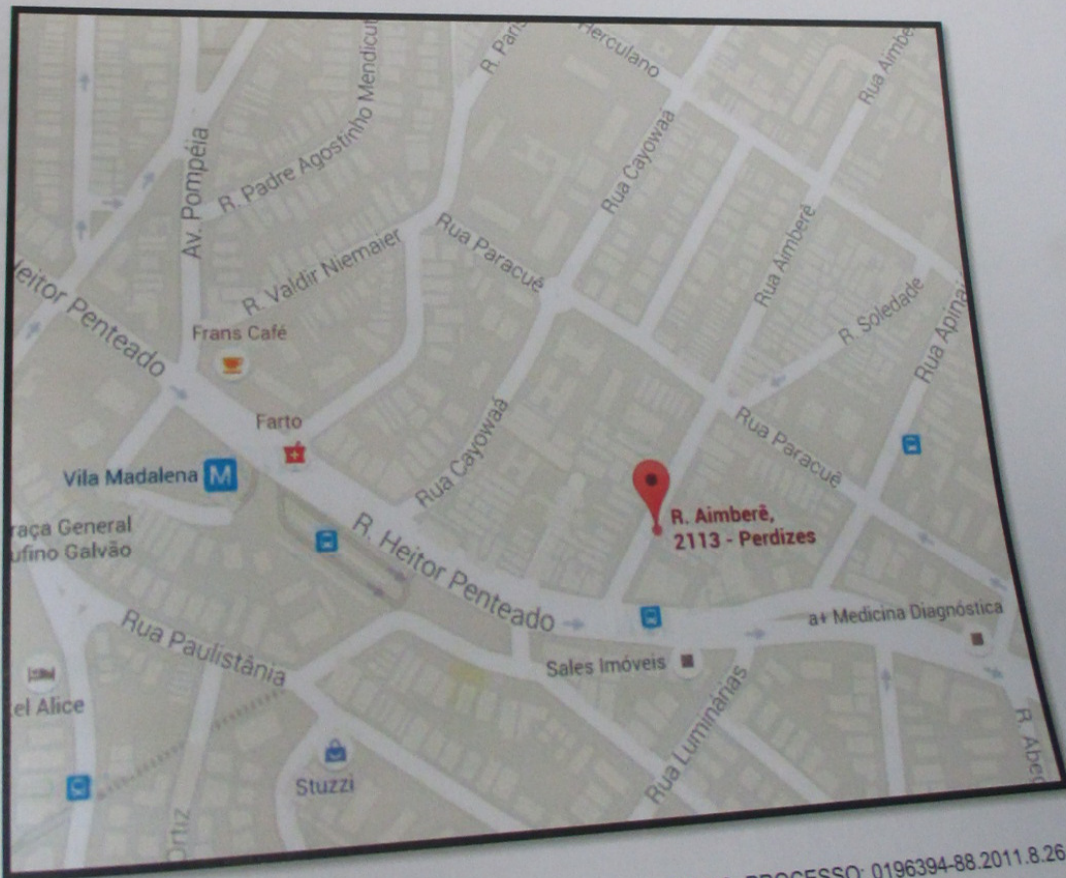
939
C

3.3 – Levantamento de dados

O imóvel encontra-se na região do bairro de Perdizes, subdistrito da Lapa, Setor: 012- Quadra: 087 - Índice Fiscal: 917 (PGV 2010).

Foi feita, utilizando-se das evidências disponíveis, composição de uma amostra representativa dos dados de mercado, com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel avaliando. As informações sobre ofertas foram obtidas através de pesquisa em imobiliárias na região do bairro das Perdizes, pela internet e contato por telefone. Considera-se que os dados coletados foram fornecidos de boa fé pelos agentes imobiliários e corretores autônomos.

Os elementos que compõe a amostra do presente Laudo são unidades tipo casa e tipo escritório.



3 - DADOS DO IMÓVEL

Nº contribuinte: 022.070.0163-6
Matrícula: 24.482 - 2º CRI.
Localização: Rua Aimberê 2113 Perdizes, São Paulo – SP.
Tipo: escritório
Área do terreno: 330 m²
Frente: 8m
Profundidade Equivalente: 41,25m
Área construída regularizada: 672 m²
Área construída não regularizada: 153 m²
Idade corrigida da construção: 13 anos

4 - VISTORIA

Os representantes das partes foram notificados por telegrama, do dia e horário, da vistoria a ser realizada pelo perito judicial. O advogado representante do Banco Bradesco compareceu ao local no dia e hora determinados, mas a representante do réu entendeu que não sendo o mesmo indicado nos autos como assistente técnico, que este não deveria acompanhar a vistoria. Assim sendo o representante do autor permaneceu na recepção do escritório até finalizarmos a vistoria.

4.1 Região

Perdizes é um distrito da cidade de São Paulo, pertencente à Subprefeitura da Lapa, na região oeste de São Paulo. O vertiginoso crescimento pelo qual passou o bairro da Lapa nos últimos 50 anos proporcionou-lhe muitas melhorias, visto ser hoje um dos bairros mais bem servidos de infraestrutura urbana.

941
A implantação do Terminal Intermodal da Barra Funda deu ao bairro um novo impulso, trazendo junto consigo a implantação de equipamentos de abrangência metropolitana como, por exemplo, o Memorial da América Latina e a instalação de grandes shoppings centers e universidades.

Verificou-se que a região onde está localizado o imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos essenciais, e apresenta boa infraestrutura urbana.

Segundo o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à:

- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA - porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento da atividade urbana subordinam-se às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no Plano Diretor Estratégico - PDE e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

ZM - Porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.

ZM - 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva média, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até o limite de 2,50.

LA - ZM -3a/06: Começa na confluência da Rua Aurélia com a rua Heitor Penteado, segue pela rua Aurélia, rua Bica da Pedra, rua Rifaina, rua Dr Tomás Catunda, rua Pedro Soares de Almeida, rua Rifaina, rua Oscar Strauss, rua

Mundo Novo, rua Armando Gemi, rua General Góis Monteiro, rua Dona Rosália
Lion, rua Rodrigo Lobato, rua Dr João Passos, rua Dr Ministro Sinésio, rua
Euclides de Andrade, avenida Pompéia, rua Padre Agostinho Mendicute, rua
Herculano, praça Cidade Paz, rua Herculano, rua Jaime Ferreira da Silva, Rua
Paris, rua Paracué, rua Beatriz Galvão, rua Heitor Penteado até o ponto
inicial.

942
C



Imóvel avaliando

Zona: LA - ZM 3a/ 06

943

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Lapa - PRE-LA
 QUADRO 04 do Livro VIII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUSOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA DE ALTEIRA MÁXIMA (m)	FRENTE	FUNDO E LATERAIS	ALTEIRA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m
ZM - ALTA DENSIDADE (a)	ZM - 3a/01 3a/11 ZM - 3a/01 a ZM3b/13	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)

Pelo quadro 04 disponibilizado no site oficial da prefeitura podemos verificar que o coeficiente máximo de aproveitamento de lote inserido em ZM -3a /01 a 011 é de duas vezes e meia a área do lote.

Pela certidão de dados do imóvel na prefeitura, foi regularizada a área de 672 m² e constatamos em vistoria uma edificação com 4 (quatro) pavimentos, sendo um abaixo do nível da rua, um pavimento térreo e mais dois pavimentos superiores. As obras do pavimento abaixo do nível da rua ainda não se encontram totalmente finalizadas, necessitando de acertos simples a importantes

Considerando-se que o coeficiente máximo de aproveitamento do lote é de 2,50 vezes a área do terreno, estimamos uma área total construída de 330 m² x 2,50 = 825 m², ou seja, não foi regularizada a área construída de 153,00 m² (825 - 672)

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1 Valor do Terreno

Locação dos elementos comparativos



944
2

Após a aplicação dos fatores pertinentes, calculou-se a média saneada com base na estatística descritiva, dentro dos limites de +/- 30% (ANEXO)

Valor Unitário de Terreno = R\$ 4.765,00
Dezembro de 2015

O valor total do terreno é dado pela fórmula:

$$VT = A \times Vt/m^2 \times Cf \times Cp \times Ctop \times Cesq.$$

A = área do terreno = 330 m²

Vt / m² = R\$ 4.765,00

Cf = coeficiente de frente = $(8 / 10)^{0,20} = 0,9564$

Cp = coeficiente de profundidade = $(40 / 41,25)^{0,25} = 0,9923$

Ctop = coeficiente quanto a topografia = 1

Cesq = coeficiente de esquina = 1

$$VT = 330 \text{ m}^2 \times R\$ 4.765,00 / \text{m}^2 \times 0,9564 \times 0,9923 \times 1 \times 1$$
$$VT = R\$ 1.492.311,10$$

945
C

Valor do Terreno = R\$ 1.492.311,00
Dezembro de 2015

5.2 Valor da Benfeitoria

Para o cálculo do valor das benfeitorias, utiliza-se o estudo Edificações – Valores de Venda 2002, em sua versão 2007 que trata da conversão do extinto parâmetro H₈2N para o atual R₈N.

O valor do CUB SP referendado ao padrão R₈N para dezembro de 2015 é:

CUB SP. – Dezembro de 2015 = R\$ 1.225,12/ m²

O padrão construtivo classificado pelo profissional avaliador tem os coeficientes diretamente vinculados ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON / SP, segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", tabelados e publicados pelo IBAPE / SP em nov. / 2006.

O valor da benfeitoria é apurado de acordo com a expressão:

$$VB = A \times \text{Padrão Construtivo} \times \text{CUB} \times \text{Foc}$$

Vb = Valor da benfeitoria

A = área de construção – m²

Padrão Construtivo = parâmetro da Tabela no qual a edificação foi classificada

CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil (R\$ / m²)

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

bt

O F_{oc} → Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é dado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R → Coeficiente residual correspondente ao padrão – (0,20)

K → Coeficiente de Ross Heidecke – Tabela

Para o valor de K (tabelado), necessita-se estimar o mais próximo do possível, a idade real do imóvel.

Idade do imóvel: 13 anos

$I_r = 60 \text{ anos} \rightarrow I / I_r = 22 \%$

O imóvel avaliando, enquadra-se:

Padrão Construtivo:

Área regularizada - Escritório Padrão Superior – faixa central – coef. 2,286

Área não regularizada – Escritório Padrão Médio – faixa central – coef. 1,836

2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Estado de conservação: c – regular – para a parte regularizada

Estado de conservação: f – necessitando de acertos simples a importantes

947

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.

Entrando-se na Tabela dos valores tabulados para o coeficiente K, coluna vertical idade % da vida referencial (100%), cruzando com o estado de conservação classificado (c) encontra-se o valor de K; e assim também para a área não regularizada, conservação (f)

Para classificação c

$$K = 0,844$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,844 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,8752$$

Para classificação f

$$K = 0,578$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,578 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6624$$

5.2.1 – Valor da benfeitoria com área constante da Certidão de Dados

$$\text{Área útil} = 672 \text{ m}^2$$

$$\text{CUB dez. 2015} = \text{R\$ } 1.225,12$$

$$\text{VB} = 672 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.225,12 / \text{m}^2 \times 2,286 \times 0,8752$$

$$\text{VB} = 1.647.143,50$$

Valor da Benfeitoria (que se encontra regularizada)

R\$,1.647.144,00

Dezembro – 2015

5.2.2 – Valor da benfeitoria adicional não regularizada

$$\text{Área útil} = 153,00 \text{ m}^2$$

$$\text{VB} = 153 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.225,12 / \text{m}^2 \times 1,836 \times 0,6624$$

BT

Valor da Benfeitoria (não regularizada)

R\$227.926,00

Dezembro - 2015

948
C

5.3 - Valor Total do Imóvel

Valor do Imóvel = Valor do terreno + Valor da benfeitoria

VT = R\$ 1.492.311,00
VB regularizada = R\$ 1.647.144,00
VB não regularizada = R\$ 227.926,00

1ª OPÇÃO: Valor do imóvel com a área regularizada

VT = R\$ 1.492.311,00
VB regularizada = R\$ 1.647.144,00
VI = R\$ 3.139.455,00

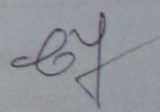
1ª OPÇÃO - com a área regularizada

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 3.139.455,00

(tres milhões cento e trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais) - Dezembro - 2015

2ª OPÇÃO: Valor do imóvel incluindo a área não regularizada

VT = R\$ 2.505.454,00
VB regularizada = R\$ 1.647.144,00
VB não regularizada = R\$ 227.926,00



949
C

2ª OPÇÃO - incluindo a área não regularizada
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 3.367.381,00
(tres milhões trezentos e sessenta e sete mil trezentos e oitenta e um mil
reais) - Dezembro - 2015

6. CONCLUSÃO

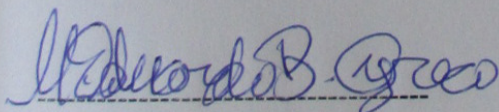
Após se proceder, de acordo com as normas vigentes, aos estudos necessários, verificamos que o imóvel localizado na Rua Aimberê 2113, Perdizes, São Paulo Capital encerra área fática maior que a constante na Certidão de Dados do Contribuinte junto a Municipalidade e, assim, apresentamos duas opções, ficando a cargo de este juízo decidir qual valor a deferir.

7 - ENCERRAMENTO

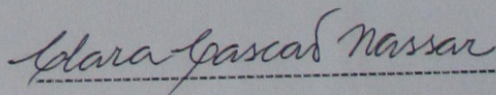
Segue o presente Laudo de 16 (dezesesseis) folhas, numeradas, digitadas via computador, acompanhado de um Anexo, estando todas as folhas rubricadas e esta última datada e assinada.

Termos em que
P. deferimento

São Paulo, 08 de dezembro de 2015.



Moyses Eduardo B. Greco
Perito Judicial



Clara Cascão Nassar
Engenheira civil CREASP5060051579

950

(

ANEXO

ELEMENTOS DA AMOSTRA

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

MÉDIA SANEADA

APLICAÇÃO tstudent (90,n-1)

IMAGENS DO IMÓVEL

by

951

(✓)

ELEMENTOS DA AMOSTRA
HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

by

ELEMENTO:01



952
C

Rua Prof. Nicolau Moraes Barros, ao lado do 74, a 0,3 km do avaliando
Setor:081
Quadra:246
IF₂₀₁₀ f1 = 889
IF₂₀₁₀ f2 = 839

Ofertante: Corretor autônomo – cel:98287 9494
Data:dezembro 2015
Valor de oferta: R\$ 2.500.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$ 2.500.000,00 = R\$ 2.250.000,00$

Dados do terreno:

Área: 417m²
Frente1 :14 → = Frente 2 = 28 → $(10/14)^{0,20} = 0,9349$
Prof. Equiv:29,78 → 1
Floc = IFaval / IFelem. = 917 / 889 = 1,0315
 $Ce = [(1+ 20) \times (14 \times 889) + 28 \times 839] / 20 \times 14 \times 889$
Ce = 1,1443 → limitado a 1,10 sobre 250 m² → 1,0571 → 1/Ce = 0,9460

Dados da construção:

Tipo: casa
Padrão construtivo: superior – faixa central = 1,776
Área: 300m²
Idade: 55 anos
I_{referencial} (I_R) = 70
I/I_R = 55/70 = 79%
R = 0,20
Estado de Conservação: c
K = 0,286
Foc = R + k (1- R)
Foc = 0,20 + 0,286 x (1-0,20) = 0,4288
 $V_b = 300m^2 \times 1,776 \times R\$1.225,12/m^2 \times 0,4288 = R\$ 279.896,59$

$V_t = V_0 - V_b = R\$2.250.000,00 - R\$ 279.896,59 = R\$ 1.970.103,50$

$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times F_{loc} \times 1/C_e / \text{Área do terreno}$

$V_u = 1.970.103,50 \times 0,9349 \times 1 \times 1,0315 \times 0,9460 / 417 = 4.310,01$

$V_{u1} = R\$ 4.310,00 /m^2$

ELEMENTO:02



953

C

Rua Monsanto ao lado do 84, a 0,4 km do avaliando
Setor: 081
Quadra: 248
IF₂₀₁₀ = 842

Ofertante: Zap Imóveis
Data: dezembro 2015
Valor de oferta: R\$ 2.500.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$ 2.500.000,00 = R\$ 2.250.000,00$

Dados do terreno:
Área: 422 m²
Frente: 12 $\rightarrow (10/12)^{0,20} = 0,9642$
Prof. Equiv: 35,17m $\rightarrow 1$
Floc = IFaval / IFelem. = 917 / 842 = 1,0891

Dados da construção:
Tipo: casa
Padrão superior – faixa central = 1,776
Área: 416m²
Idade: 40
I_{referencial} (I_R) = 70
I/I_R = 57%
R = 0,20
Estado de Conservação: d
K = 0,508
Foc = R + k (1 - R)
Foc = 0,20 + 0,508 x (1 - 0,20) = 0,6064

$$V_b = 416 \text{ m}^2 \times R\$ 1.225,12/\text{m}^2 \times 1,776 \times 0,6552 = R\$ 593.046,58$$

$$V_t = V_0 - V_b = R\$ 2.250.000,00 - R\$ 593.046,58 = R\$ 1.656.953,50$$

$$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times \text{Floc} / \text{Área do terreno} =$$

$$V_u = 1.656.953,50 \times 0,9642 \times 1 \times 1,0891 / 422 = 4.123,18$$

$$V_{u2} = R\$ 4.123,00/\text{m}^2$$

[Handwritten signature]

Elemento: 03



954
←

Rua Duartina, 351, a 0,5 km do imóvel avaliando
Setor: 012
Quadra: 122
IF₂₀₁₀ = 872

Ofertante: Consultoria Moema – tel: 5056 9191
Data: dezembro 2015
Valor de oferta: R\$2.150.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$2.150.000,00 = R\$ 1.935.000,00$

Área: 450m²
Frente: 29m $\rightarrow (10/20)^{0,20} = 0,8706$
Prof. Equiv: 15,51 $\rightarrow (25/15,51)^{0,50} = 1,2696$
Floc = IFaval / IFelem. = 917 / 872 = 1,0516

Dados da construção:

Tipo: casa
Padrão construtivo: superior – faixa central – 1,776
Área: 219m²
Idade: 59
 $I_{referencial} (I_R) = 70$
 $I/I_R = 84\%$
R = 0,20
Estado de Conservação: d
K = 0,209
Foc = R + k (1 - R)
Foc = 0,20 + 0,209 (1 - 0,20) = 0,3672

$$V_b = 219 \text{ m}^2 \times R\$ 1.225,12/\text{m}^2 \times 1,776 \times 0,3672 = R\$ 174.971,92$$

$$V_t = V_0 - V_b = R\$ 1.935.000,00 - R\$ 174.971,92 = R\$ 1.760.028,10$$

$$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times \text{Floc} / \text{Área do terreno}$$

$$V_u = 1.760.028,10 \times 0,8706 \times 1,2696 \times 1,0516 / 450 = 4.546,14$$

$$V_{u3} = R\$ 4.546,00 / \text{m}^2$$

BY

ELEMENTO:04



955
C

Rua Guaçu 42, a 0,3 km do avaliando
Setor 012
Quadra: 123
IF₂₀₁₀ = 899

Ofertante: Remax Talent – tel: 3053 9955
Data: dezembro 2015
Valor de oferta: R\$4.000.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$4.000.000,00 = R\$ 3.600.000,00$

Dados do terreno:
Área: 522 m²
Frente: 12 $\rightarrow (10/12)^{0,20} = 0,9642$
Prof. Equiv: 43,50m $\rightarrow (43,50 / 40)^{0,25} = 1,0212$
Floc = IFaval / IFelem. = 917 / 899 = 1,0200

Dados da construção:
Tipo: casa
Padrão construtivo: superior – faixa central – 1,776
Área: 420 m²
Idade: 56
 $I_{referencial} (I_R) = 70$
 $I/I_R = 80\%$
 $R = 0,20$
Estado de Conservação: c
 $K = 0,273$
 $Foc = R + k (1 - R)$
 $Foc = 0,20 + 0,273 \times (1 - 0,20) = 0,7768$

$$V_b = 420 \text{ m}^2 \times R\$ 1.225,12/\text{m}^2 \times 1,776 \times 0,4184 = R\$382.351,28$$

$$V_t = V_0 - V_b = R\$ 3.600.000,00 - R\$ 382.351,28 = R\$ 3.217.648,80$$

$$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times Floc / \text{Área do terreno}$$

$$V_u = R\$ 3.217.648,80 \times 0,9642 \times 1,0212 \times 1,0200 / 522 = 6.190,79$$

$$V_{u4} = R\$ 6.191,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO:05



956
←

Rua Padre Agostinho Mendicute, a 0,3 km do avaliando
IF₂₀₁₀ = 901

Ofertante: Leardi Imóveis
Data: dezembro 2015
Valor de oferta: R\$2.500.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$2.500.000,00 = R\$2.250.000,00$

Dados do terreno:
Área: 320m²
Frente: 10m → 1
Prof. Equiv: 31,5 m → 1
Floc = IFaval / IFelem. = 917 / 901 = 1,0176

Dados da construção:
Tipo: casa
Padrão construtivo: superior – faixa central – 1,776
Área: 430m²
Idade: 45
I_{referencial} (I_R) = 70
I/I_R = 64%
R = 0,20
Estado de Conservação: c
K = 0,463
Foc = R + k (1 - R)
Foc = 0,20 + 0,463 x (1 - 0,20) = 0,5704

$$V_b = 430 \text{ m}^2 \times R\$ 1.225,12/\text{m}^2 \times 1,776 \times 0,5704 = R\$ 533.666,03$$

$$V_t = V_0 - V_b = R\$ 2.250.000,00 - R\$ 533.666,03 = R\$ 1.716.333,97$$

$$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times \text{Floc} / \text{Área do terreno}$$
$$V_u = 1.716.333,97 \times 1 \times 1 \times 1,1076 / 320 = 5.940,66$$
$$V_{u5} = R\$ 5941,00/\text{m}^2$$

61

ELEMENTO:06



95
←

Rua Tremembé ao lado do 63, a 0,6 km do avaliando

Sector:012
Quadra: 133
IF₂₀₁₀ = 875

Ofertante: Imóveis Platina – tel:2227 1597
Data: dezembro 2015
Valor de oferta: R\$2.000.000,00
 $V_0 = 0,90 \times R\$ 2.000.000,00 = R\$ 1.800.000,00$

Dados do terreno:

Área:452 m²
Frente: 27 → $(10/20)^{0,20} = 0,8706$
Prof. Equiv: 16,75m → $(25/16,75)^{0,50} = 1,2217$
Floc = IFaval / IFelem. = 917/875 = 1,0480

Dados da construção:

Tipo:casa
Padrão construtivo: médio – faixa média = 1,386
Área: 450m²
Idade: 45
I_{referencial} (I_R)= 70
I/I_R= 64%
R = 0,20
Estado de Conservação:e
K = 0,389
Foc = R + k (1- R)
Foc = 0,20 + 0,389 x (1-0,20) = 0,5112
 $V_b = 450m^2 \times R\$ 1.225,12/m^2 \times 1,386 \times 0,5112 = R\$ 390.611,67$

$$V_t = V_0 - V_b = R\$1.800.000,00 - R\$ 390.611,67 = R\$ 1.409.388,4$$

$$V_u = V_t \times 1/C_f \times 1/C_p \times Floc / \text{Área do terreno} =$$
$$V_u = 1.409.388,40 \times 0,8706 \times 1,2217 \times 1,0480 / 452 = 3.475,65$$
$$V_{u6} = R\$ 3.476,00$$

by

958
C

MÉDIAS ANEADA

APLICAÇÃO tstudent (90,n-1)

Elemento	Valor/m ²	Qd. Dos desvios		
1	4.310,00	206.570,25		
2	4.123,00	411.522,25		
3	4.546,00	47.742,25		
4	6.191,00	2.034.902,25		
5	5.941,00	1.384.152,25		
6	3.476,00	1.660.232,25		
	23.587,00	5.745.121,50	1.071,93	CV
			1,48	t(90,5)
Lim. Sup.		6.193,85	5.410,41	
MÉDIA	4.764,50			27,11%
Lim.inf.		3.335,15	4.118,59	<30%
				GRAU III DE PRECISÃO

Podemos dizer com 80% de certeza que a verdadeira média encontra-se dentro dos limites de R\$ 5.410,41 – R\$ 4.118,59

by

99
C

IMAGENS DO IMÓVEL

by



960
C



By



961
✓



BY



962



64

963
C



BY



964

C-



by



965

C



by



966

✓



84

967

C



By

968

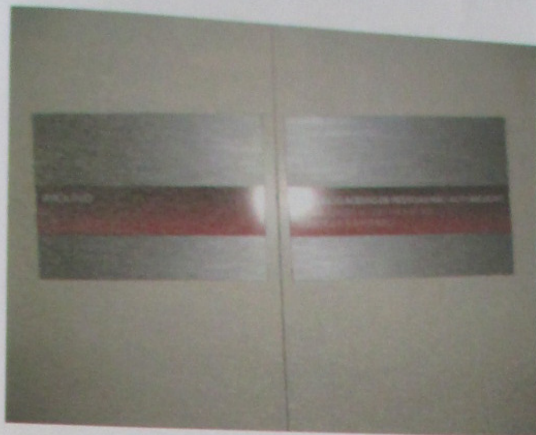
~



64

965

☞



by

970
C



67



971

G



Box



972

(



by

973
C



by

974
R



67



975

0



67



976
C



by
67



977

(✓)



by



977

C



Boy



979
C



64



980

C



67



981

C



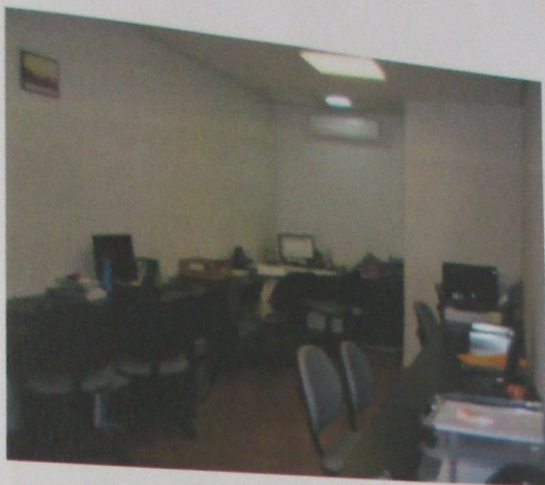
BY



982
C



BY



983



64

984
C



64



985

C



64



986

G



64



907

0



84

988

(



67



989
()



by

Laudo Técnico – Processo: 0196394-88.2011.8.26.0100

32ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Júnior



990



by

991

☐



bt



992
C



624



993

C



674