

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO-SP**

PROCESSO Nº 1003974-95.2018.8.26.0002

JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por V.Exa., nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTINARI em face de ROBSON BRAZ DO REGO, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a V.Exa., suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA	4
2.1. Critérios	4
2.2. Metodologia.....	4
3. VISTORIA	6
3.1. Localização	6
3.2. Região	7
3.3. Zoneamento	7
3.4. Terreno.....	13
3.4.1. Do Solo.....	13
3.4.2. Da Topografia.....	13
3.4.3. Planta quadra.....	15
3.5. Construção	16
3.5.1. Área construída	16
3.5.2. Disposição do imóvel.....	17
3.5.3. Planta do apartamento.....	18
3.5.4. Acabamentos do Imóvel	19
3.6. Relatório Fotográfico	21
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	38
4.1. Metodologia.....	38
4.2. Valor Unitário	40
4.3. Classificação das Benfeitorias	50
4.4. Fator Obsolescência.....	51
4.5. Valor do Imóvel	52
5. CONCLUSÃO	53
6. ENCERRAMENTO	54

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do **apartamento nº. 104**, situado no **Bloco 5** do **Condomínio Residencial Portinari**, à **Rua Mitim, nº 134, Jardim Leônidas Moreira**, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo–SP.

A ação tem por objeto a avaliação da unidade 104 do Bloco 5, constante da matrícula no. 307.324 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital–SP, tendo em vista que os requeridos deixaram de efetuar os pagamentos das parcelas de condomínio vencidas em 15/12/2017; 15/01/2018; e a vencida em 15/02/2018; bem como, deixaram de efetuar o pagamento de ACORDO firmado entre as partes, referente às Parcelas 01/16 a 16/16.

Requerida a Avaliação, o M.M. JUIZ nomeou o Signatário para tão honroso mister à fl. 114 dos autos.

2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/05 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**MÉTODO INVOLUTIVO****MÉTODO EVOLUTIVO****MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o Método Comparativo.

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel residencial, **apartamento no. 104 do Bloco 05, situado no Condomínio Residencial Portinari, à Rua Mitim, nº 134, Campo Limpo, São Paulo–SP.**

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

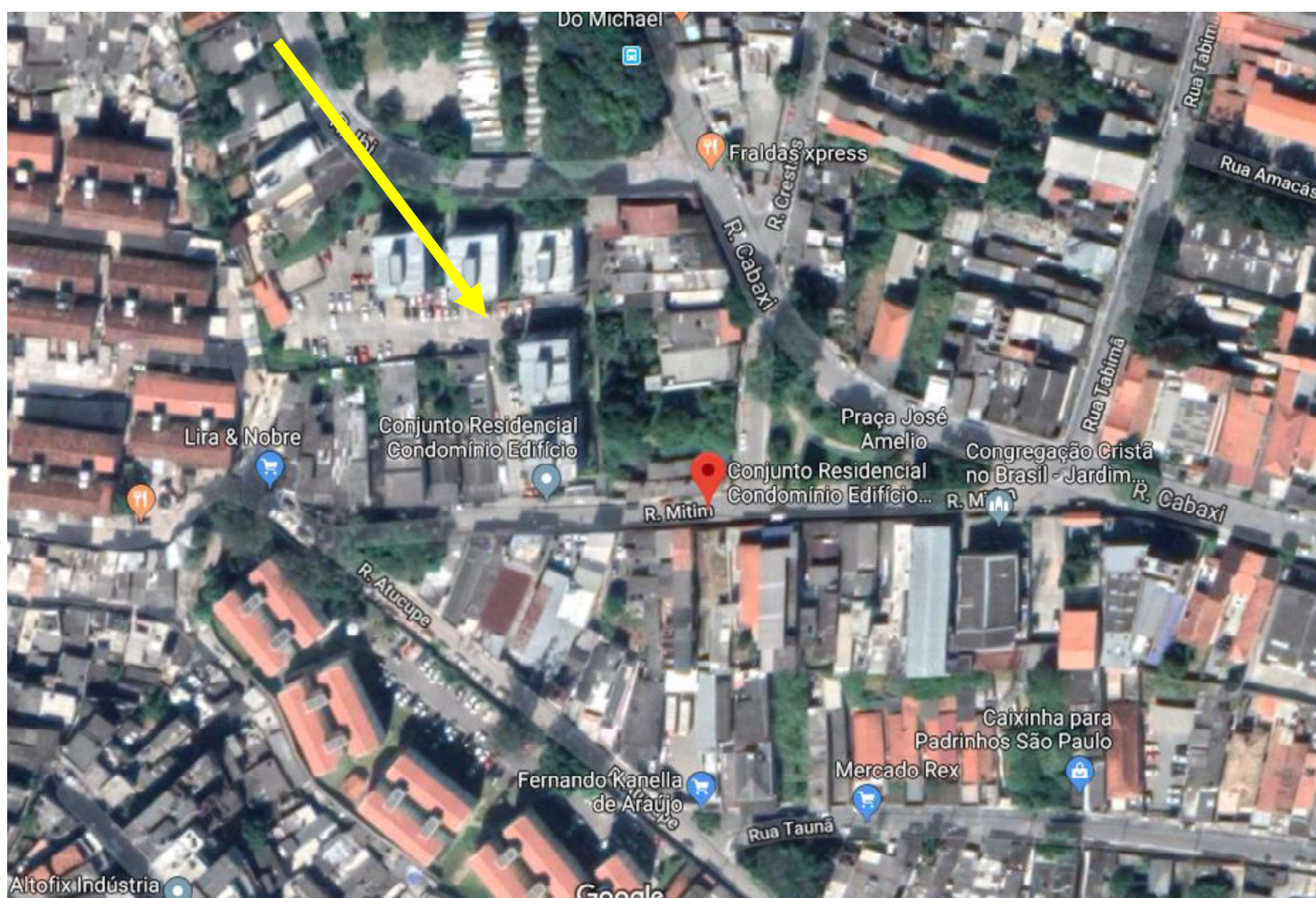


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Ibi, Rua Cabaxi e a própria Rua Mitim.

3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- *Rede de água; rede de esgoto; rede elétrica; rede de gás; rede de telefonia; galerias de águas pluviais; iluminação pública; coleta de lixo; pavimentação.*

A ocupação é residencial e comercial, com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus, e tem como principal via de acesso a Estrada do Campo Limpo.

3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZM – Zona Mista

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZM – Zona mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica

- (a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.
- (b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SÁPAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.
- (d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

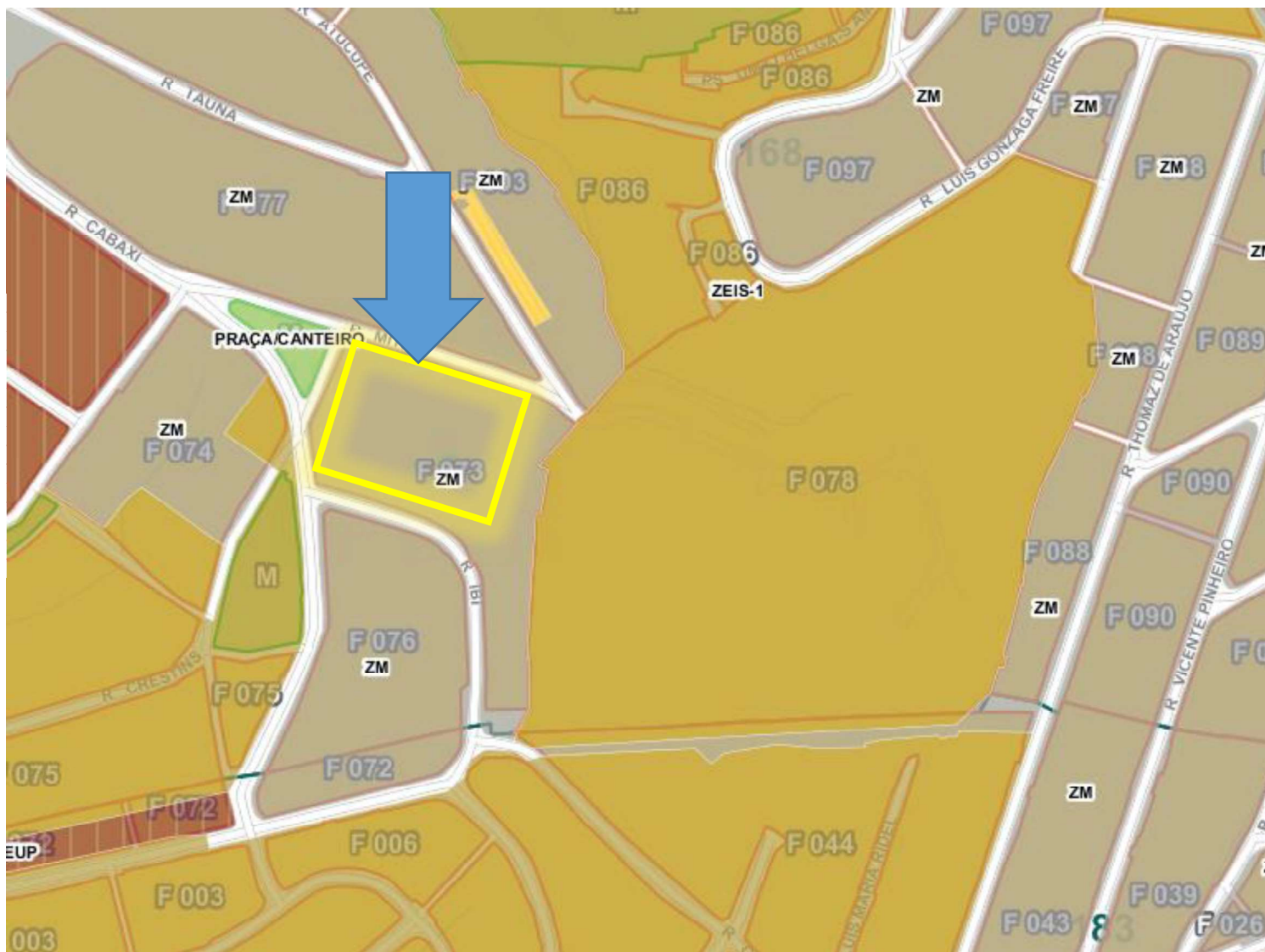


Figura 2: mapa de zoneamento do imóvel.

3.4 – Terreno:

3.4.1 – Do solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

3.4.2 – Da topografia

A topografia do terreno é em aclive tendo como parâmetro a Rua Mitim, conforme disposto na figura abaixo.

A topografia da Rua Mitim é em suave aclive no trecho em estudo, conforme disposto na figura abaixo.

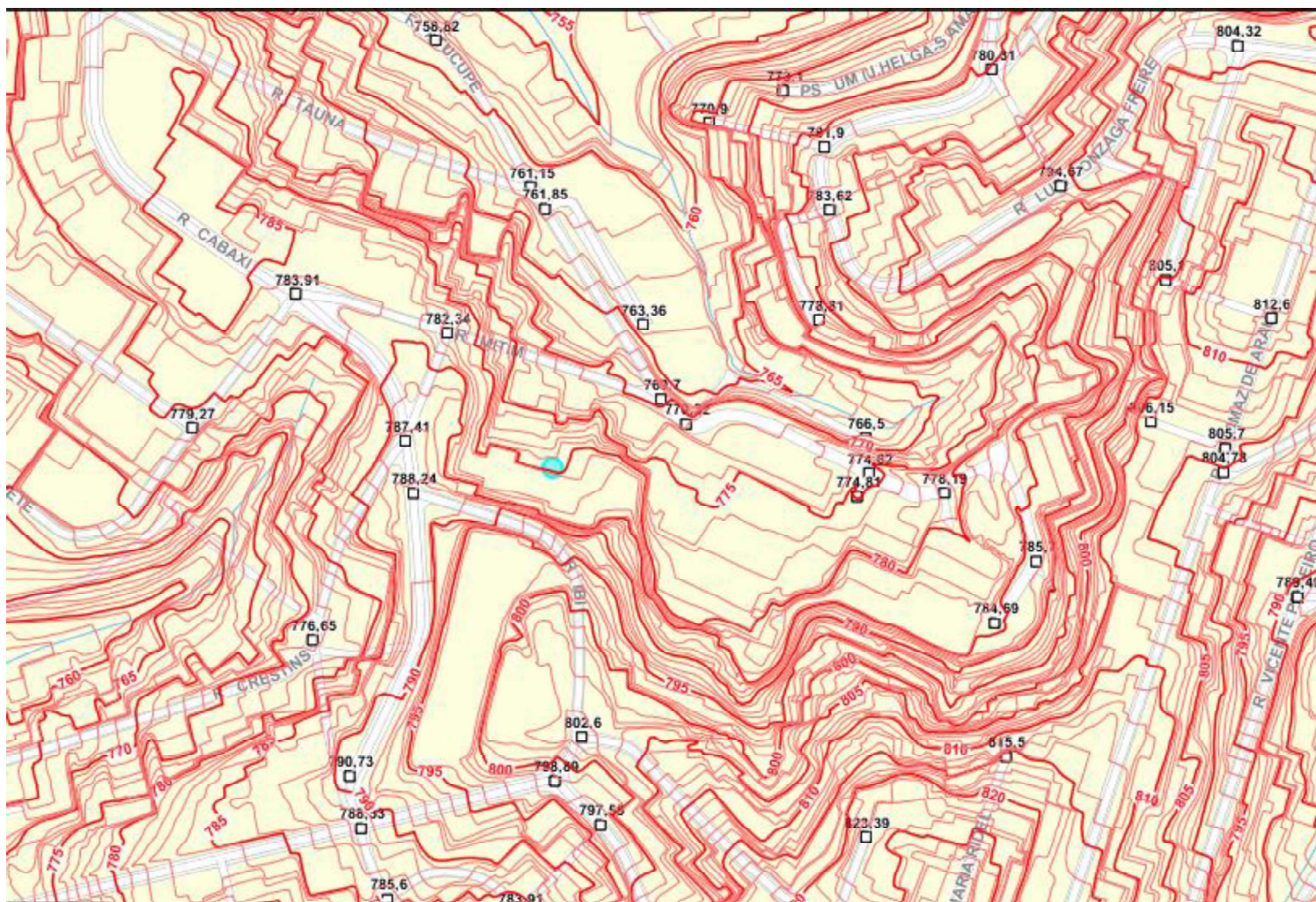


Figura 3: mapa topográfico da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56:59, o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003974-95.2018.8.26.0002 e código A4146B7.

3.4.3 – Planta quadra

A reprodução a seguir evidencia a planta quadra onde se localiza o imóvel avaliando – Setor 168 – quadra 073:



Figura 4: Planta quadra – Setor 168, quadra 073.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003974-95.2018.8.26.0002 e código A4146B7.

3.5 – Construção:

3.5.1 – Área Construída

Conforme disposto no 11º [Cartório de Registro de Imóveis](#) de São Paulo- capital, sob nº [307.324](#), o imóvel tem a seguinte descrição:

“Apartamento n. 104, localizado no 1º pavimento do Bloco 05, integrante do “Residencial Portinari”, situado na Rua Mitim, sem numeração oficial, e Rua Ibi, no Jardim Leonidas Moreira, em Pirajussara ou Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 55,03m² e a área real comum de 46,3049m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva comum, perfazendo a área total de 101,3349m² e fração ideal 1,112898%.”
Contribuinte no. 168.073.0034-3.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 104, localizado no 1º pavimento do BLOCO 5, integrante do RESIDENCIAL PORTINARI, situado na Rua Mitim, sem numeração oficial, e Rua Ibi, no Jardim Leonidas Moreira, em Pirajussara ou Campo Limpo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 55,03m² e a área real comum de 46,3049m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada, destinada à guarda de 01 veículo, na garagem coletiva localizada a nível do térreo do conjunto, perfazendo a área real total de 101,3349m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,112898% no terreno condominial. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 190 na matrícula nº 122.926.
CONTRIBUINTE:- 168.073.0034-3, em área maior.

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil.....	55,03m ² ;
Área comum.....	46,3049 m ² ;
Área total.....	101,3349 m ² ;
Fração ideal no terreno.....	1,112898%.

A idade da edificação foi estimada em **18 (dezoitos)** anos, conforme consta da expedição da matrícula.

3.5.2 – Disposição do imóvel

O condomínio é composto por 05 (cinco) blocos contendo cada Bloco 05 pavimentos com 04 apartamentos por andar, sendo os apartamentos com finais ímpares dotados de 03 dormitórios, e os com finais pares com 02 dormitórios. O condomínio é dotado também de salão de jogos, salão de festas, 01 quadra poliesportiva, playground e 01 churrasqueira com banheiro. No pavimento térreo tem-se as vagas de garagem, sendo 01 vaga para cada apartamento.

A unidade avalianda é dotada de sala, 03 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. O apartamento em questão tem direito a 01 vaga demarcada de garagem no térreo.

3.5.3 – Planta do apartamento tipo

A seguir o signatário apresentará a reprodução da planta do apartamento tipo.

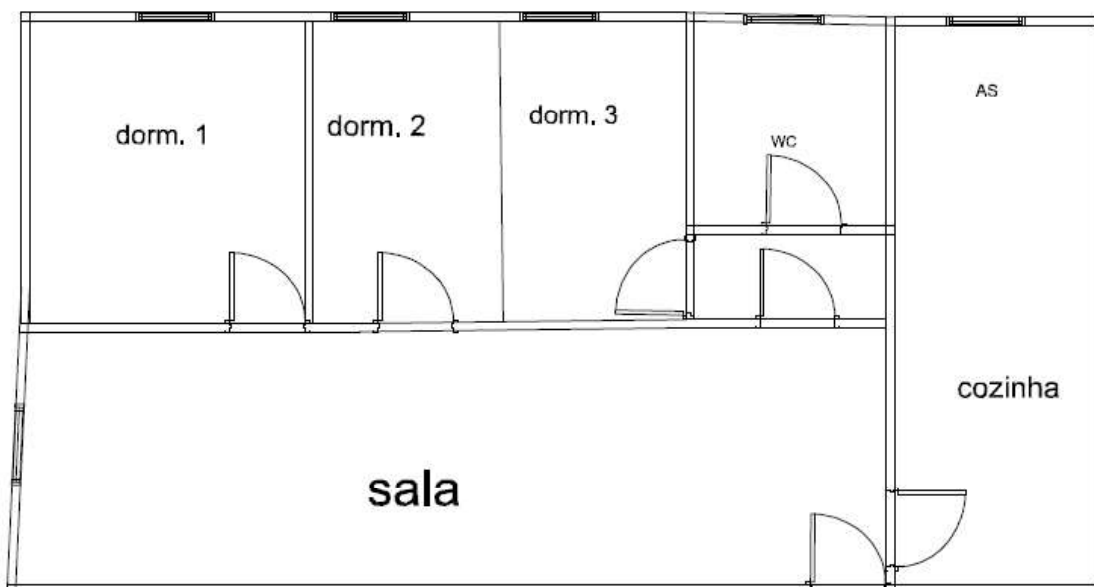


Fig. 5: Planta do apartamento 104.

3.5.4 – Acabamentos do apartamento

SALA:

- ➡ Piso: revestido com carpete de madeira;
- ➡ Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio;
- ➡ Porta: de madeira.

DORMITÓRIOS:

- ➡ Piso: revestido com carpete de madeira;
- ➡ Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio;
- ➡ Porta: de madeira.

BANHEIRO:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;

- ➡ Pia: com cuba em louça;
- ➡ Sanitários em louças comuns;
- ➡ Janela: do tipo basculante de alumínio;
- ➡ Porta: de madeira.

COZINHA:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: com tampo em granito e cuba em inox;
- ➡ Armários embutidos;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio;
- ➡ Porta: de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- ➡ Tanque: em louça.

3.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Mitim.



FOTO 2: Vista da Rua Mitim no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 3: Vista da frente do Condomínio.



FOTO 4: Vista da fachada do bloco 1.



FOTO 5: Vista da área comum no pavimento térreo onde estão as vagas de garagem.



FOTO 6: Vista da fachada do Bloco 5 onde se localiza o apartamento avaliando.



FOTO 7: Vista da identificação do Bloco 05 onde se localiza o apartamento 104.



FOTO 8: Vista da entrada do apartamento.



FOTO 09: Vista da sala observando-se seus acabamentos e estado de conservação.



FOTO 10: Vista do dormitório 1 observando-se seus acabamentos e estado de conservação.



FOTO 11: Vista do dormitório 2 observando-se seus acabamentos e estado de conservação.

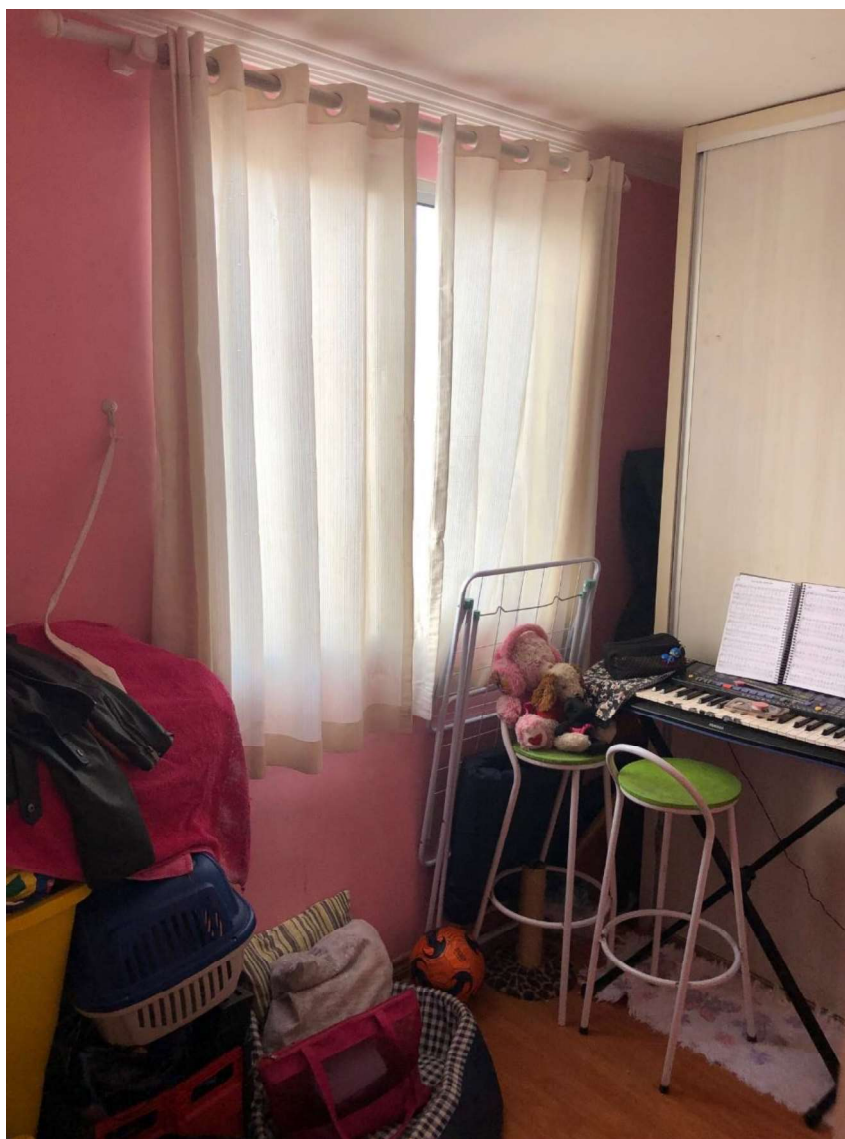


FOTO 12: Vista do dormitório 3 observando-se seus acabamentos e estado de conservação.



FOTO 13: Vista do banheiro observando-se seus acabamentos e estado de conservação.



FOTO 14: Vista da cozinha e área de serviço observando-se seus acabamentos e estado de conservação.



FOTO 15: Vista da quadra poliesportiva.



FOTO 16: Vista da churrasqueira do condomínio.



FOTO 17: Vista da vaga de garagem do apartamento avaliando.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Índice Fiscal (I.F.) = 250,00

4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de apartamentos à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário de construção procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **06 (seis) elementos** comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para a Rua Mitim, no trecho em questão, o índice fiscal igual a **“250,00” (Setor Fiscal nº 168 – Quadra Fiscal nº 073)**.

- **ATUALIZAÇÃO:-** Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

- **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **06 (seis)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$ 3.502,55/m² (setembro de 2019)

(três mil, quinhentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Rua Mitim, 134
 Cidade: São Paulo Bairro: Campo Limpo
 Setor: 168 Quadra: 73 I.F.: R\$ 250,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: rede coleta de esgoto:
 rede de gás: rede de água:
 luz domiciliar: TV a cabo:
 ilum. Pública: lixo:
 telefone: transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante: mista
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00 Testada: 0,00
 Acessibilidade: Formato: regular
 Topografia: plana Prof. Equiv. #DIV/0!
 Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
 #REF!

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 55,03 Foc: 0,8278
 Padrão: simples K:
 Fator: 1,266 R:
 Idade: 18 R8N: R\$ 1.427,52

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 230.000,00 data: 20/set
 Natureza: oferta
 Ofertante: Fábio Coelho
 Contato: no local telefone: 98087-098

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
 R\$ 0,00

VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 230.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.179,54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009974-95.2019.8.26.0002 e código A4146B7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço:	Rua Mitim, 134				
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Campo Limpo		
Sector:	168	Quadra:	73	I.F.:	R\$ 250,00
CEP:		UF:	SP		

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
rede de gás:	X	rede de água:	X
luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X
ilum. Pública:	X	lixo:	X
telefone:	X	transporte:	X

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:	ZM		
Uso predominante:	mista		
Acessibilidade:	boa		
Pólo de Influência:			
Obs.:			

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)	-	Testada:	0,00
Acessibilidade:		Formato:	regular
Topografia:	plano	Prof. Equiv.	#DIV/0!
Consistência:	seco	Esquina:	

VALOR DO TERRENO:

#REF!

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área:	55,03	Foc:	0,8278
Padrão:	Simplex	K:	
Fator:	1,266	R:	
Idade:	18	R8N:	R\$ 1.427,52

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor:	R\$ 250.000,00	data:	20/set
Natureza:	oferta		
Ofertante:	Imob. Adm. Martins		
Contato:	no local	telefone:	2858-6788

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

#REF!

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 250.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.542,98

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3				DADOS DA REGIÃO			
Endereço:	Rua Mitim, 134			Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Campo Limpo	rede de gás:	X	rede de água:	X
Setor:	168	Quadra:	73	I.F.:	R\$ 250,00	luz domiciliar:	X
CEP:		UF:	SP	ilum. Pública:	X	TV a cabo:	X
				telefone:	X	lixo:	X
						transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO			
Zona de Ocupação:	ZM			Área:	0,00	Testada:	0,00
Uso predominante:	mista			Acessibilidade:		Formato:	regular
Acessibilidade:	boa			Topografia:	plano	Prof. Equiv.	#DIV/0!
Pólo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	
Obs.:				VALOR DO TERRENO:	#REF!		
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO			
Área:	49	Foc:	0,8278	Valor:	R\$ 214.000,00	data:	20/set
Padrão:	Simplex	K:		Natureza:	oferta		
Fator:	1,266	R:		Ofertante:	DG7 im.		
Idade:	18	R8N:	R\$ 1.427,52	Contato:	no local	telefone:	3733-4690
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	#REF!			VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 214.000,00		
			VALOR UNITÁRIO				
			R\$ 4.367,35				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009974-95-2019-8-26-0002 e código A4146B7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4				DADOS DA REGIÃO			
Endereço:	Rua Mitim, 134			Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Campo Limpo	rede de gás:	X	rede de água:	X
Setor:	168	Quadra:	73	I.F.:	R\$ 250,00	luz domiciliar:	X
CEP:		UF:	SP	ilum. Pública:	X	TV a cabo:	X
				telefone:	X	lixo:	X
						transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO			
Zona de Ocupação:	ZM			Área: (m²)	-	Testada:	0,00
Uso predominante:	mista			Acessibilidade:		Formato:	regular
Acessibilidade:	boa			Topografia:	plano	Prof. Equiv.	#DIV/0!
Pólo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	
Obs.:				VALOR DO TERRENO:	#REF!		
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO			
Área:	55,03	Foc:	0,8278	Valor:	R\$ 180.000,00	data:	20/set
Padrão:	simples	K:	-	Natureza:	oferta		
Fator:	1,266	R:	-	Ofertante:	Antonio Ferreira Jr.		
Idade:	18	R8N:	R\$ 1.427,52	Contato:	no local	telefone:	98275-604
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	#REF!			VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 180.000,00		
			VALOR UNITÁRIO				
			R\$ 3.270,94				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FICHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009974-95.2019.8.26.0002 e código A4146B7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5				DADOS DA REGIÃO			
Endereço:	Rua Mitim, 134			Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Campo Limpo	rede de gás:	X	rede de água:	X
Setor:	168	Quadra:	73	I.F.:	R\$ 250,00	luz domiciliar:	X
CEP:		UF:	SP	ilum. Pública:	X	TV a cabo:	X
				telefone:	X	lixo:	X
						transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO			
Zona de Ocupação:	ZM			Área: (m²)	-	Testada:	0,00
Uso predominante:	mista			Acessibilidade:		Formato:	regular
Acessibilidade:	boa			Topografia:	plano	Prof. Equiv.	#DIV/0!
Pólo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	
Obs.:				VALOR DO TERRENO:	#REF!		
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO			
Área:	55,03	Foc:	0,8278	Valor:	R\$ 225.000,00	data:	20/set
Padrão:	simples	K:		Natureza:	oferta		
Fator:	1,266	R:		Ofertante:	Imob. Adm. Martins		
Idade:	18	R8N:	R\$ 1.427,52	Contato:	no local	telefone:	2858-6788
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	#REF!			VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 225.000,00		
			VALOR UNITÁRIO				
			R\$ 4.088,68				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009974-95.2019.8.26.0002 e código A4146B7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço:	Rua Atucupe, 277				
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Campo Limpo		
Setor:	168	Quadra:	303	I.F.:	R\$ 286,00
CEP:		UF:	SP		

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede coleta de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:	ZM
Uso predominante:	mista
Acessibilidade:	boa
Pólo de Influência:	
Obs.:	

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)	0,00	Testada:	0,00
Acessibilidade:		Formato:	regular
Topografia:	plana	Prof. Equiv.	#DIV/0!
Consistência:	seco	Esquina:	

VALOR DO TERRENO:

#REF!

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área:	56,00	Foc:	0,8065
Padrão:	simples	K:	
Fator:	1,266	R:	
Idade:	20	R8N:	R\$ 1.427,52

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor:	R\$ 180.000,00	data:	20/set
Natureza:	oferta		
Ofertante:	Ricardo Alexandre		
Contato:	no local	telefone:	4138-4257

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

#REF!

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 180.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.214,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e T. 27/08/2019 às 18:56, sob o número WSTA19706116745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003974-95.2019.0.0002-0/0002 e código A4146B7.

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²					R\$/m2
1	230000,00	0,90	0,00	simples	18	60	55,03	c	2,52	0,8278	1,266	3.761,58
2	250000,00	0,90	0,00	Simple	18	60	55,03	c	2,52	0,8278	1,266	4.088,68
3	214000,00	0,90	0,00	Simple	18	60	49,00	c	2,52	0,8278	1,266	3.930,61
4	180000,00	0,90	0,00	simples	18	60	55,03	c	2,52	0,8278	1,266	2.943,85
5	225000,00	0,90	0,00	simples	18	60	55,03	c	2,52	0,8278	1,266	3.679,81
6	180000,00	0,90	0,00	simples	20	60	56,00	c	2,52	0,8065	1,266	2.892,86

Ff Fator de Fonte
 Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação
 Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado

1	2	3			4				5				6			7	8		
ORDEM	R\$/m2	Fator Transposição			Fator andar				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade			Unitário Final Homogeneizado	Fator Resultante		
	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	K	Fator andar	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr.	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2	entre 2ª e 3ª
1	3.761,58	250,00	1,00	0,00	3.761,58	1,000	1,00	0,00	3.761,58	1,266	1,000	0,00	3761,58	0,8278	1,000	1,04	3762,62	3.762,62	1,00
2	4.088,68	250,00	1,00	0,00	4.088,68	1,000	1,00	0,00	4.088,68	1,266	1,000	0,00	4088,68	0,8278	1,000	1,13	4089,81	4.089,81	1,00
3	3.930,61	250,00	1,00	0,00	3.930,61	1,000	1,00	0,00	3.930,61	1,266	1,000	0,00	3930,61	0,8278	1,000	1,09	3931,70	3.931,70	1,00
4	2.943,85	250,00	1,00	0,00	2.943,85	1,000	1,00	0,00	2.943,85	1,266	1,000	0,00	2943,85	0,8278	1,000	0,81	2944,66	2.944,66	1,00
5	3.679,81	250,00	1,00	0,00	3.679,81	1,000	1,00	0,00	3.679,81	1,266	1,000	0,00	3679,81	0,8278	1,000	1,02	3680,83	3.680,83	1,00
6	2.892,86	286,00	0,87	-364,14	2.528,72	1,000	1,00	0,00	2.892,86	1,266	1,000	0,00	2892,86	0,8065	1,027	76,96	2969,82	2.605,68	1,00
Média	3.680,91				3.680,91				3.680,91				3.680,91				3.681,92	3.502,55	
Desvio padrão	509,10				613,95				509,10				509,10				441,26	590,60	
Coef. Var.	13,83%				16,68%				13,83%				13,83%				11,98%	16,86%	

Paradigma		: Fator Heterogeneizante - Descartado															
IF. Avaliando = 250,00		Vu = 3.502,55 /m2															
Andar	1,000																
P Constr.	1,266																
F Idade	0,8280																
		Limite Inferior - 30%: 2.451,79 Limite Superior + 30%: 4.553,32 Discrepantes: Média 2 : Limite Inferior - 30%: #VALOR! Limite Superior + 30%: #VALOR! Discrepantes:															

4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES” – FAIXA MÉDIA extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

1.3.2- Apartamento padrão SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|---|--|
| 1- Fachada | Pintura sobre bloco aparente ou emboço. Caixilharia em madeira, alumínio ou ferro - padrão popular. |
| 2- Área comum | Piso de granilite ou cerâmica comum. Paredes e forro com pintura simples sobre bloco aparente, emboço ou reboco. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex comum, sobre emboço, reboco ou gesso. |
| Áreas molhadas | Barra de azulejo comum e pintura em látex no trecho superior. |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Cerâmica comum, lajota de barro ou forração. |
| Áreas molhadas | Cerâmica comum. |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex comum sobre emboço ou reboco. |
| Áreas molhadas | Pintura em látex comum sobre placa de gesso. |
| 6 - Portas | Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns. |
| 7- Instalações elétricas | Simple e mínimas. |
| 8- Instalações hidráulicas | Simple e mínimas. |
| 9- Instalações especiais | Eventualmente interfone. |

INTERVALO MÉDIO: 1,266 R8N

4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação: **ie = 18 (dezoito) anos** conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, em estado regular (c), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

Foc: Fator obsolescimento e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,785

Ir: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $ia/ir = 0,30$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,785 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,828}$$

4.5 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vub \times Au$, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

Vub = Valor unitários homogeneizado das construções

.....R\$ 3.502,55/m²

Au = Área útil do apartamento.....55,03m²

$$VI = R\$ 3.502,55/m^2 \times 55,03m^2$$

$$VI = R\$ 192.745,00$$

(cento e noventa e dois mil, setecentos e quarenta e cinco reais)

OBS.: O Valor do Imóvel foi obtido mediante os dados constantes da matrícula, considerando-se 01 vaga de garagem.

5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MITIM, Nº 134, APARTAMENTO Nº. 104, BLOCO 05 – 1 vaga de garagem, CAMPO LIMPO, SÃO PAULO/SP.

VI = R\$ 192.745,00

(cento e noventa e dois mil, setecentos e quarenta e cinco reais)

(Data base: SETEMBRO/2019)

6. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado e impresso em **54 (cinquenta e quatro)** folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

Seguem, **04 (quatro)** anexos elucidativos

São Paulo-SP, 27 de setembro de 2019



JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO
ENGENHEIRO – CREA N° 5060616540/D

ANEXO 01

PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE APARTAMENTOS

1) Fabio Coelho – tel.: 98087-0983

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo · Rua Mitim

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 60 m² por R\$ 230.000 COD. AP7455

Rua Mitim - Jardim Leônidas Moreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

60m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 1 vaga

COMPRA **R\$ 230.000**

Condomínio **R\$ 175**
 IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE

2) Imob Adm Martins – tel.2858-6788

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 55 m² por R\$ 250.000 COD. 9709

Campo Limpo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

55m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA **R\$ 250.000**

Condomínio **R\$ 190**
 IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE

3) DG7 IM – tel: 3733-4690

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo · Rua Mitim

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49 m² por R\$ 214.000 COD. AP2905

Condomínio PORTINARI · Rua Mitim, 134 - Jardim Leônidas Moreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA **R\$ 214.000**

Condomínio **R\$ 140**
 IPTU **R\$ 10**

ANUNCIANTE **DG7**

4) Antonio Ferreira Junior – tel.: 98275-6048

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Leônidas Moreira | · Rua Mitim

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 180.000 COD. USCND1

Condomínio PORTINARI · Rua Mitim, 134 - Jardim Leônidas Moreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

72m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA **R\$ 180.000**

Condomínio **R\$ 180**
 IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE

5) Imob Adm Martins – tel.2858-6788

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Leônidas Moreira | Rua Mitim

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 225.000 COD. 10483

Condomínio PORTINARI · Rua Mitim, 134 - Jardim Leônidas Moreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

72m² 3 quartos 1 banheiro Não informado ANUNCIANTE

COMPRA R\$ 225.000

Condomínio R\$ 180 IPTU SOLICITAR

6) Ricardo Alexandre dos Santos – Tel.:4138-4257

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Leônidas Moreira | Rua Atucupe

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m² por R\$ 180.000 COD. 1600

Rua Atucupe, 277 - Jardim Leônidas Moreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

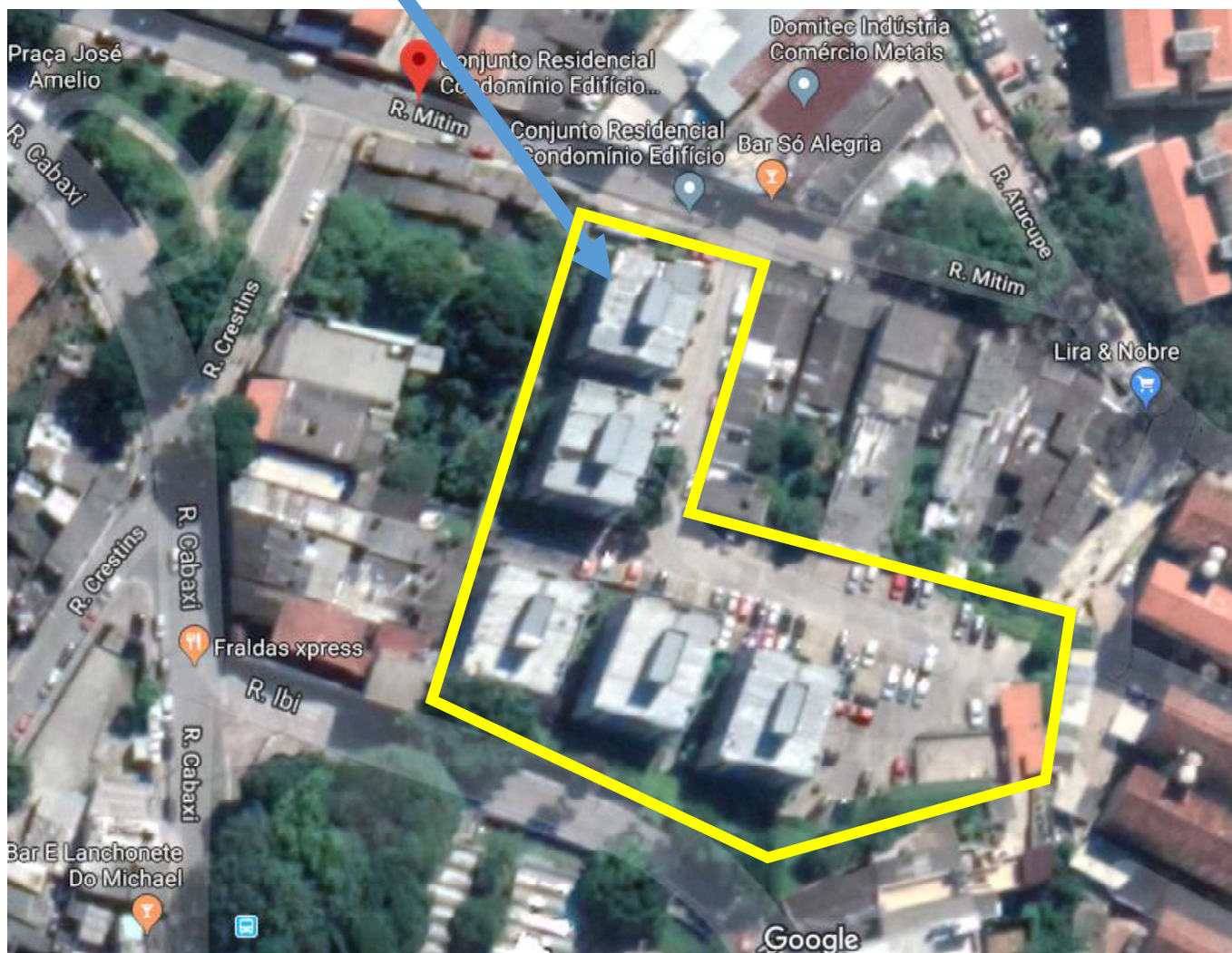
56m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 180.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANEXO 02

SITUAÇÃO



ANEXO 03

NBR 14.653-2

NORMA
 BRASILEIRA

ABNT NBR
 14653-2

Segunda edição
 03.02.2011

Válida a partir de
 03.03.2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO
 BRASILEIRA
 DE NORMAS
 TÉCNICAS

Número de referência
 ABNT NBR 14653-2:2011
 54 páginas

© ABNT 2011

ANEXO 04

EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a)** quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do **R_8N** , em substituição ao **H_82N** ;
- b)** para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H₈2N para R₈N.

2.2 – Para a conversão do tipo H₈2N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Engº. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H₈2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈2N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x (H₈2N de Fev07) =
Valor/m² de fev/07

2

64



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

Por definição, o **fator K de conversão** corresponde a:

Fator K de Conversão = Valor/m² em Fev07 / R₈N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

Fator K de conversão = [(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x
(H₈2N em Fev07)] / R₈N de Fev07

Fator K de conversão = [(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão x
(R\$ 969,779168/R\$695,02)]

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₈N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_gN

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_gN do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
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	