
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 0012471-47.2020.8.26.0002
Exequente: **Hebe Yukari Nakamura**
Executado: **Francisco Gilmar Fernandes**
Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Alienação Judicial

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. RESUMO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. Dos autos.....	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1. Localização	5
3.2. Mapa Fiscal	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região.....	7
3.5. Ocupação	7
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	8
4.1. Imóvel	8
4.2. Benfeitoria	8
4.2.1. Acabamentos internos	8
4.2.2. Áreas	9
4.2.3. Padrão Construtivo	9
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	10
5. AVALIAÇÃO.....	11
5.1. Metodologia.....	11
5.2. Pesquisa de Mercado	11
5.3. Resultados.....	13
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
7. CONCLUSÕES.....	15
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
9. ENCERRAMENTO	17
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado	28
12. ANEXO III – Memória de Cálculos.....	32

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Avenida Andorinha dos Beirais, 181 - Jardim Dom José, - São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Novembro/2020</i>
Matrícula: <i>189.414 (11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i>
Valor de Venda: <u>R\$ 440.000,00</u> (ref. Novembro 2020) <i>(quatrocentos e quarenta mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Avenida Andorinha dos Beirais, 181, bairro Jardim Dom José, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 189.414 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL ajuizado por HEBE YUKARI NAKAMURA, em face de FRANCISCO GILMAR FERNANDES, sendo este perito nomeado para avaliação do bem.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Avenida Andorinha dos Beirais, 181, na quadra completada pela Rua Anum Dourado, Rua Abietáceas e Estrada de Itapecerica.

Distante cerca de 27 km do centro da cidade, o local conta com importante corredor viário nas proximidades como a Estrada de Itapecerica.

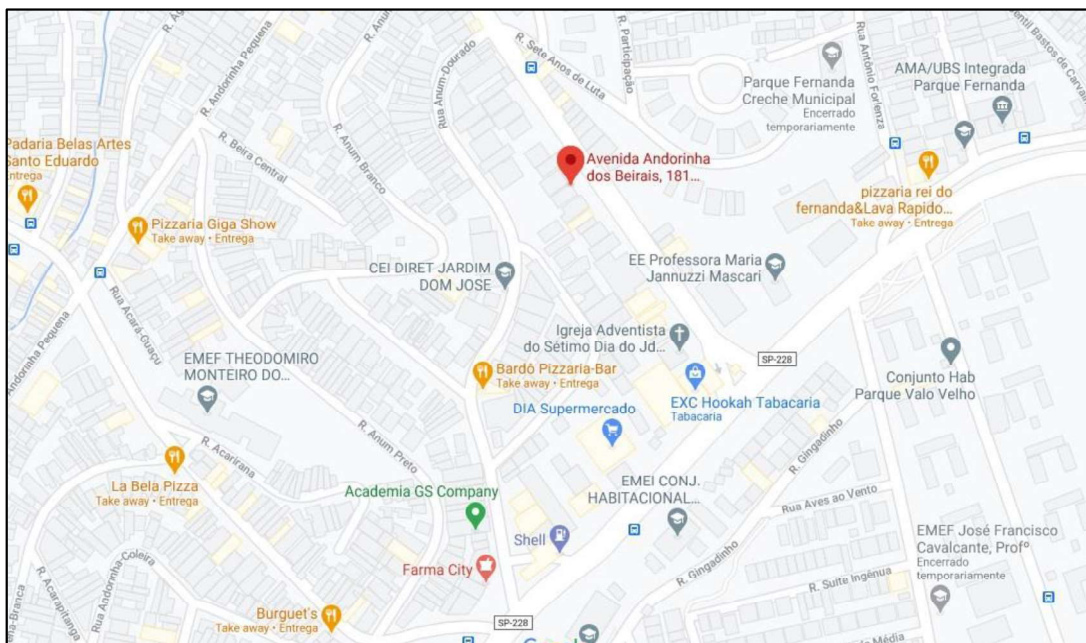


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

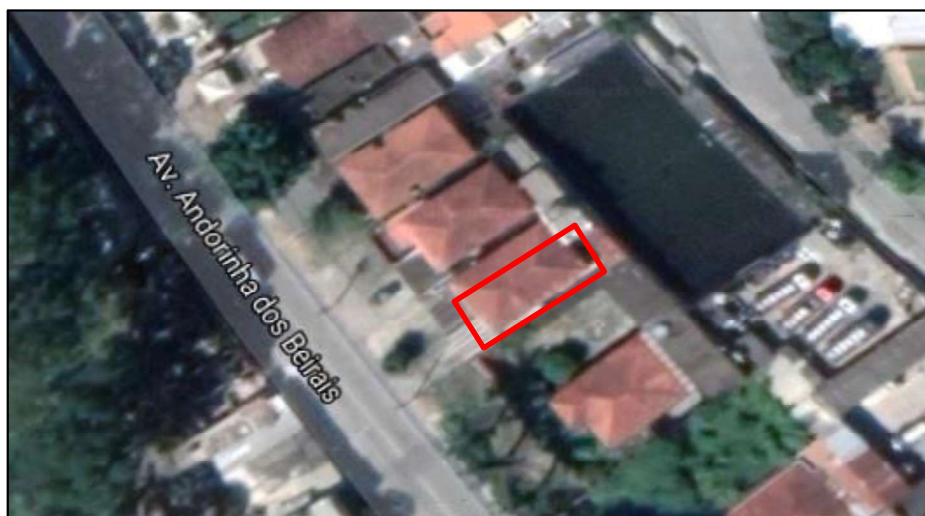


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 075 do SETOR 181 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 236,00.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 236,00 ref. 2020



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZMa, Zona Mista Ambiental**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial,

com densidades construtiva e demográfica baixas e médias...”

A ZM se divide em:

“II - Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Rede de gás
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO por inquilina.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a **Lei nº10.358/2001** - artigo **431-A** do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 05/11/2020 às 14:00, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas. S. Pereira – Perito Judicial
- Sr. Francisco Gilmar Fernandes – Executado
- Dr. José Domingos dos Santos Souza – Advogado da Exequente

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

<i>ITEM</i>	<i>CARACTERÍSTICAS</i>
Composição	Sobrado geminado
Estrutura	Mista, concreto armado e alvenaria
Fachada	Pintura sobre emboço
Cobertura	Telhado
Piso Externo	Cerâmica
Vagas de Garagem	2 vagas

4.2. Benfeitoria**4.2.1. Acabamentos internos**

Quantos aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Garagem	Cerâmico	Pintura	Telhado
Sala de Estar	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre reboco
Sala de Jantar	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre reboco

Copa	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre reboco
Cozinha	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco
Lavabo	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco
Escada	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre reboco
Dormitório 1, 2 e 3	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre reboco
Dormitório 4	Cerâmico	Pintura	Forro de madeira
Banheiro (suíte)	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco
Banheiro	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco
Lavanderia	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco
Edícula	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre reboco

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, as seguintes dimensões:

Área do terreno: 150 m²;

Frente do Terreno: 6 m;

Profundidade do Terreno de ambos os lados: 25,0 m;

Área construída: 164 m².

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: MÉDIO

Valor Unitário: = 1,903 de R\$N (atualizado)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaos@gmail.com

El.	Endereço	Valor (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Índice Fiscal	Nº de quartos	Nº de banheiros	Vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Rua Gentil Bastos de Carvalho 133	379.000,00	138,00	210	228	2	2	3	20	7,0	1,743	36
2	Rua Nicola Aracri, 76	330.000,00	77,00	70	229	2	1	1	22	3,6	1,743	4
3	Rua Gingadinho, 13	280.000,00	126,00	180	196	3	2	2	18	7,0	1,497	13
4	Praça Capitão Valdomiro Cortez, 40	535.000,00	270,00	84	220	3	2	3	22	12,5	2,154	24
5	Rua Gingadinho, 05	265.000,00	126,00	52	196	2	1	1	18	7,0	1,743	13
6	Rua Acajurana, 90	495.000,00	257,00	120	202	3	2	2	26	10,0	1,743	24
7	Rua Abietáceas, 264	345.000,00	89,00	100	226	2	2	2	25	4	1,497	18
PERÍCIA	Avenida Andorinha-dos-Beirais, 181	?	150,00	164	236	4	2	2	25	6,0	1,903	35

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 7 elementos comparativos, sendo 3 deles representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 1.236,88 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit,VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

$$V_{\text{VD}} = [(1.236,88 \times 150,0) + 288.687,50] \times 0,93$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 438.671,55 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 440.000,00$$

(ref. Novembro de 2020)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Avenida Andorinha dos Beirais, 181 - Jardim Dom José, - São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Novembro/2020</i>
Matrícula: <i>189.414 (11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i>
Valor de Venda: <u>R\$ 440.000,00</u> (ref. Novembro 2020) <i>(quatrocentos e quarenta mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Réu.

8.2. Quesitos do Réu

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Réu.

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 40 (quarenta) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 03 de dezembro de 2020



LUCAS AOAS SALES PEREIRA

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Frente do imóvel



Foto 02 – Garagem



Foto 03 – Sala de estar



Foto 04 – Sala de jantar

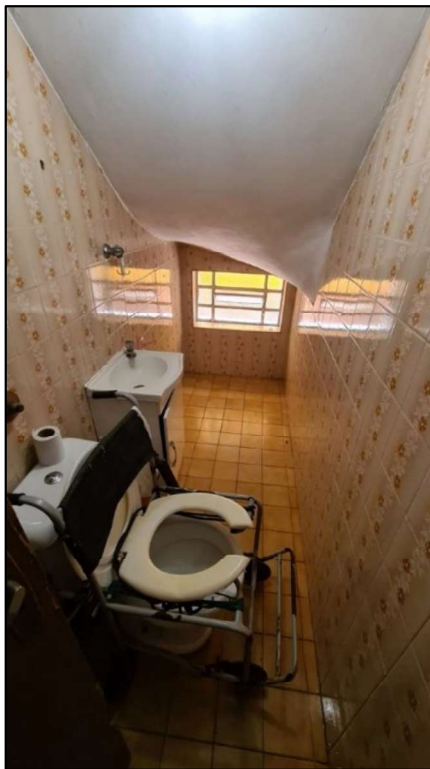


Foto 05 – Lavabo



Foto 06 – Copa



Foto 07 – Cozinha

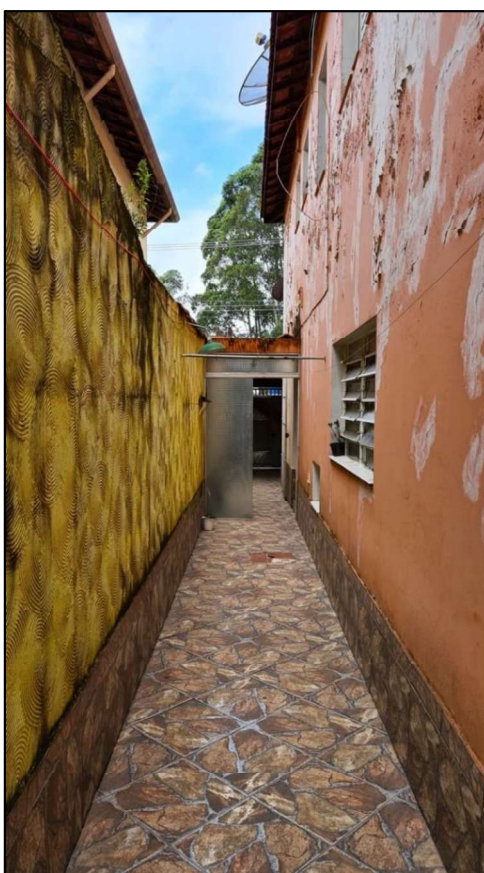


Foto 08 – Corredor lateral



Foto 09 – Dormitório 1 (suíte)

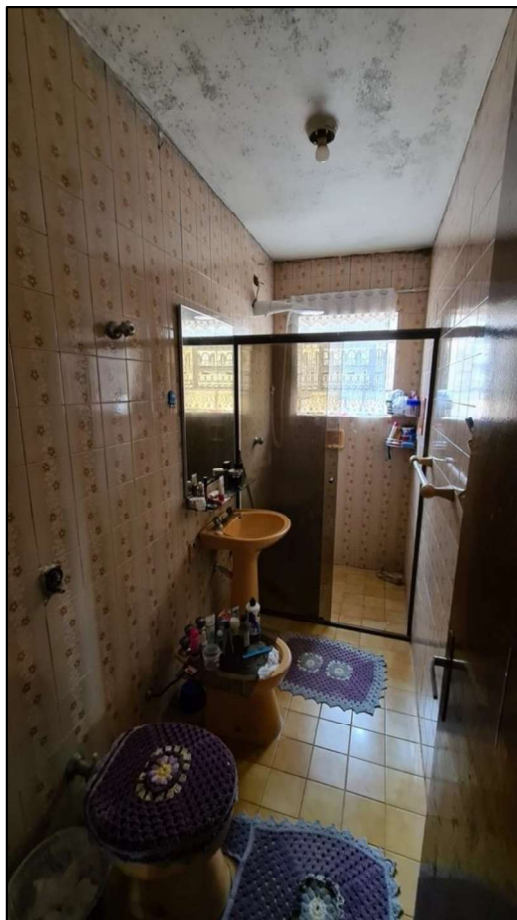


Foto 10 – Banheiro da suíte

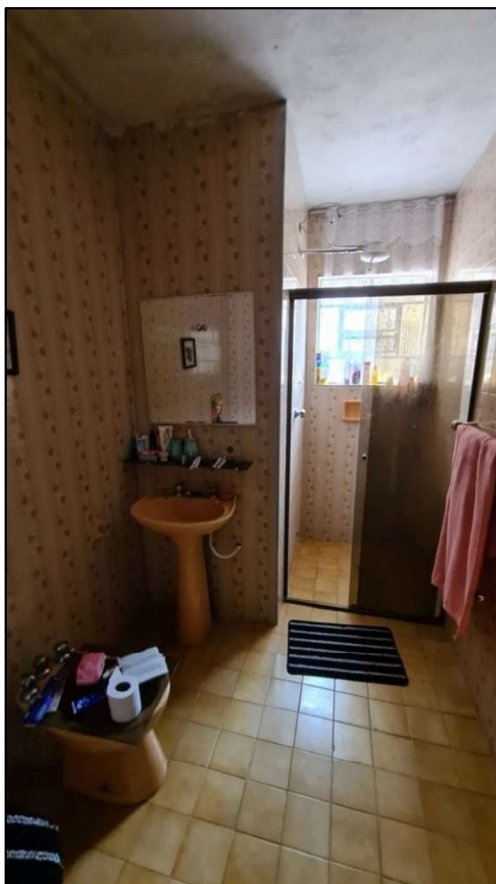


Foto 11 – Banheiro

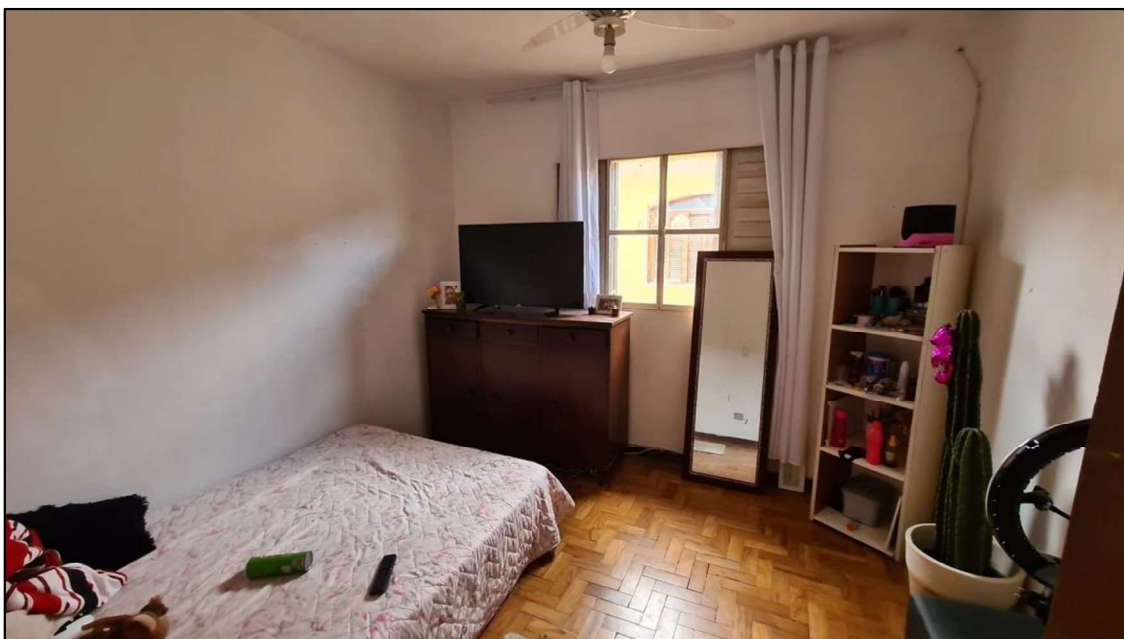


Foto 12 – Dormitório 2



Foto 13 – Dormitório 3



Foto 14 – Dormitório 4



Foto 15 – Escadaria



Foto 16 – Lavanderia



Foto 17 – Edícula





Foto 18 – Edícula



Foto 19 – Churrasqueira

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Gentil Bastos de Carvalho, 133
Bairro	Parque Fernanda Cidade São Paulo UF SP
IMÓVEL	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	138 m ²
Área Construída	210 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Corretor
Tel.:	99329-7489
Valor	379.000,00
	
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Nicola Aracri, 76
Bairro	Parque Fernanda Cidade São Paulo UF SP
IMÓVEL	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	77 m ²
Área Construída	70 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Raul Imóveis
Tel.:	5641-4646
Valor	330.000,00
	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Gingadinho, 13Bairro Jd. São BentoCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 126m²Área Construída 180 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaImobiliáriaContato: Rodrigues MaiaTel.: 3498-3222Valor 280.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Praça Capitão Valdomiro Cortez, 40Bairro Parque FernandaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 270 m²Área Construída 84 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaEscodelar InteligênciaContato: ImobiliáriaTel.: 2476-1887Valor 535.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Gingadinho, 05Bairro Jd. São BentoCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 126 m²Área Construída 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Sky RealtyTel.: 5523-4909Valor 265.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Acajurana, 90Bairro Jd. Dom JoséCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 257 m²Área Construída 120 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Corretor Samuel de OliveiraTel.: 4324-9946Valor 495.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Abietáceas, 264Bairro Jd. Dom JoséCidade São PauloUF SPEdificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 89 m²Área Construída 100 m²**IMÓVEL****TRANSAÇÃO**Natureza OfertaCorretor GivaldoContato: BrasilianoTel.: 98054-8846Valor 345.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Novembro de 2020

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam													
	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Area da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	%V de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%V	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.517,65	2.5- Casa (Médio)	1,903	164,00	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	e	18,10%	0,512	0,6095	288.687,50
1	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,743	210,00	70,00	20%	36,00	51,4%	0,611	e	18,10%	0,500	0,6001	333.343,89
2	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,743	70,00	70,00	20%	4,00	5,7%	0,970	b	0,32%	0,967	0,9734	180.234,49
3	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,497	180,00	70,00	20%	13,00	18,6%	0,890	f	33,20%	0,594	0,6756	276.268,14
4	1.517,65	2.5- Casa (Médio)	2,154	84,00	70,00	20%	24,00	34,3%	0,770	e	18,10%	0,630	0,7044	193.418,33
5	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,743	52,00	70,00	20%	13,00	18,6%	0,890	e	18,10%	0,729	0,7831	107.712,98
6	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,743	120,00	70,00	20%	24,00	34,3%	0,770	e	18,10%	0,630	0,7044	223.589,44
7	1.517,65	2.4- Casa (Simples)	1,497	100,00	70,00	20%	18,00	25,7%	0,838	d	8,09%	0,771	0,8164	185.487,61

Onde:

$$V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$$

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

$$K = K_a \times (1 - E_C)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Homogeneização dos Valores:

Elemento	#	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2						
						Fator Transposição (Localização) - FI		Profundidade Equivalente		Coef. de Profundidade - Cp		Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
						Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	ΔV1	Pe	Cp		ΔV2		
Paradigma			FF	At	Vo	If	FI		25m a 40m						
1		45.656,11	0,9	138,00	297,76	228,00	1,0351	10,45	19,71	1,1261	37,55	335,31			
2		149.765,51	0,9	77,00	1.750,51	229,00	1,0306	53,51	21,57	1,0766	134,11	1.884,61			
3		3.731,86	0,9	126,00	26,66	196,00	1,2041	5,44	18,00	1,1785	4,76	31,41			
4		341.581,67	0,9	270,00	1.138,61	220,00	1,0727	82,81	21,53	1,0775	88,30	1.226,90			
5		157.287,02	0,9	126,00	1.123,48	196,00	1,2041	229,28	18,00	1,1785	200,55	1.324,03			
6		271.410,56	0,9	257,00	950,46	202,00	1,1683	159,98	25,70	1,0000	0,00	950,46			
7		159.512,39	0,9	89,00	1.613,05	226,00	1,0442	71,37	25,07	1,0000	0,00	1.613,05			
Média					985,79							1.073,34			
DP					634,45							668,12			
CV					64,36%							63,49%			

Onde:

$$V_o = \frac{V_o \times Ff}{At}$$

$$Ff = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (FI - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj. 1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Elemento	3				4				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante	
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf		Fator Topografia - Ft		Variação do Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)				
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
#	Fp	Cf	ΔV_3	Vu3	It	Ft	ΔV_4	Vu4	Vu	ΣC	
Paradigma	10,00				1,00						
1	7,00	1,0739	22,02	319,77	1,00	1,0000	0,00	297,76	367,77	1,2351	
2	3,57	1,2288	400,44	2.150,95	1,00	1,0000	0,00	1.750,51	2.338,56	1,3359	
3	7,00	1,0739	1,97	28,63	1,00	1,0000	0,00	26,66	38,83	1,4565	
4	12,54	0,9557	-50,39	1.088,21	1,00	1,0000	0,00	1.138,61	1.259,32	1,1060	
5	7,00	1,0739	83,07	1.206,55	1,00	1,0000	0,00	1.123,48	1.636,38	1,4565	
6	10,00	1,0000	0,00	950,46	1,00	1,0000	0,00	950,46	1.110,44	1,1683	
7	3,55	1,2301	371,23	1.984,27	1,00	1,0000	0,00	1.613,05	2.055,65	1,2744	
Média				1.104,12				985,79	1.258,14		
DP				782,81				634,45	841,40		
CV				70,90%				64,36%	66,88%		

Onde:

$$\Delta V_3 = V_0 \times (Cf - 1)$$

$$Vu_3 = V_0 + \Delta V_3$$

$$\Delta V_4 = V_0 \times (Ft - 1)$$

$$Vu_4 = V_0 + \Delta V_4$$

$$\Sigma C = \frac{Vu}{V_0}$$

$$Vu = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$$

Elemento	Saneamento Amostral				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	367,77	367,77			
2	2.338,56	2.338,56	2.338,56		
3	38,83				
4	1.259,32	1.259,32	1.259,32	1.259,32	1.259,32
5	1.636,38	1.636,38	1.636,38	1.636,38	1.636,38
6	1.110,44	1.110,44	1.110,44	1.110,44	1.110,44
7	2.055,65	2.055,65	2.055,65	2.055,65	
Média	1.258,14	1.461,35	1.680,07	1.515,45	1.335,38
Média + 30%	1.635,58	1.899,76	2.184,09	1.970,08	1.736,00
Média - 30%	880,70	1.022,95	1.176,05	1.060,81	934,77
Desvio padrão	841,40	708,97	519,15	422,72	271,10
Elementos	7	6	5	4	3

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj. 1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogêneo (RS/m ²)	1				2			
			Fator de Localização (Transposição) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Varição do Coeficiente	Pe	ΔCp
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp		
Paradigma			236,00			25m a 40m				
Avaliando	150,00	1.335,38	236,00	1,0000	0,0000	25,00	1,0000	0,0000	0,0000	
Pesquisados										
1	138,00	1.335,38		1,0351	0,0351		1,1261	0,1261		
2	77,00	1.335,38		1,0306	0,0306		1,0766	0,0766		
3	126,00	1.335,38		1,2041	0,2041		1,1785	0,1785		
4	270,00	1.335,38		1,0727	0,0727		1,0775	0,0775		
5	126,00	1.335,38		1,2041	0,2041		1,1785	0,1785		
6	257,00	1.335,38		1,1683	0,1683		1,0000	0,0000		
7	89,00	1.335,38		1,0442	0,0442		1,0000	0,0000		

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj. 1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaos@gmail.com

Elemento	3				4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (RS/m ²)	Valor do Terreno (RS)
	Coeficiente de Testada - Cf		Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente					
	Frente Projetada	Cf				ΔCf	ΔFt			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma	10,00			1,00						
Avaliando	6,00	1,0796	0,0796	1,00	1,0000	0,0000	0,9262	1.236,88	185.531,99	
Pesquisados										
1		1,0739	0,0739		1,0000	0,0000	0,8096	1.081,16	149.200,22	
2		1,2288	0,2288		1,0000	0,0000	0,7485	999,58	76.967,92	
3		1,0739	0,0739		1,0000	0,0000	0,6866	916,82	115.519,37	
4		0,9557	-0,0443		1,0000	0,0000	0,9041	1.207,38	325.991,76	
5		1,0739	0,0739		1,0000	0,0000	0,6866	916,82	115.519,37	
6		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8559	1.142,99	293.749,65	
7		1,2301	0,2301		1,0000	0,0000	0,7847	1.047,86	93.259,58	

Determinação do F_{AM} :

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado									
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado			
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}			
1	379.000,00	0,90	341.100,00	149.200,22	333.343,89	0,71			
2	330.000,00	0,90	297.000,00	76.967,92	180.234,49	1,15			
3	280.000,00	0,90	252.000,00	115.519,37	276.268,14	0,64			
4	535.000,00	0,90	481.500,00	325.991,76	193.418,33	0,93			
5	265.000,00	0,90	238.500,00	115.519,37	107.712,98	1,07			
6	495.000,00	0,90	445.500,00	293.749,65	223.589,44	0,86			
7	345.000,00	0,90	310.500,00	93.259,58	185.487,61	1,11			
MÉDIA						0,93			

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaos@gmail.com

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	185.531,99
Valor da Benfeitoria - Vb Fam	288.687,50 0,93
Valor do Imóvel - Vi	438.671,55

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.335,38
DP da Amostra	271,10
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	590,26
Amplitude (%)	44,20%
Grau de Precisão	I