

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 1119525 - 91 / 16**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **RAFIDE INFORMÁTICA LTDA - ME E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar as conclusões a que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Determinação do justo, real e atual valor de mercado para venda do imóvel, sito à Rua Cabrue nº 002 no Bairro da Vila Califórnia na Cidade de São Paulo, SP, conforme a Decisão da folha nº 132 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial destina-se a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2005).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Lei de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o 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, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método empregado, a base de todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, a verificação da forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classificando esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, a verificação da forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente da estatística inferencial, neste tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Cabrue nº 002 no Bairro da Vila Califórnia na Cidade de São Paulo, SP, conforme o setor 051, quadra fiscal 246 e lote 089, conforme indica a seta amarela.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui mercearia, padaria, bares, supermercado e mini mercados, UBS, igrejas, escolas municipais e estaduais, praças e hospital, onde também há densa ocupação residencial e comercial, cujas imediações são

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

servidas por linhas de coletivos urbanos municipais, sendo que existe boa proximidade com a Avenida do Estado.

O imóvel avaliando está situado no quarteirão, cuja formação geométrica compreende as Ruas Tokuchika Miki e Antenas, onde tais vias são encerradas pela Rua Cabrue.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de transformação, ou seja, “VP-ZM” (Qualificação Urbana), conforme indica a seta amarela.

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 908,01/m²/ 2.020.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- coleta de lixo; - serviços de correio; - rede de TV a Cabo;

- telefone público.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo médio no intervalo mínimo de (R8N - 1.2.5 = 1,9030), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.017.

9.7. LOTE E BENFEITORIAS


O lote nº 89, conforme a Matrícula nº 135.558 do 6º Serviços de Registro de Imóveis de São Paulo, o terreno possui 5,000 m de frente, bem como 33,20 m de profundidade equivalente, totalizando uma área de 166,00 m², estando nivelada com a Rua Cabrue, onde inclusive se encontra a garagem coberta.

A construção objeto da avaliação possui três pavimentos, ou seja, térreo nivelado (com o logradouro público), superior e primeiro pavimento.

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo, o imóvel possui 318,00 m² de área construída total.

O imóvel possui estado de conservação de “c – regular” e idade de construção de 18 anos, conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.017.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020		
Cadastro do Imóvel: 051.246.0089-6			
Local do Imóvel: R CABRUE, 2 VILA CALIFORNIA CEP 03215-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CABRUE, 2 VILA CALIFORNIA CEP 03215-030			
Contribuinte(s): CPF 075.063.888-01 MIRIAN FELIX DE SOUZA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	166	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	166		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	318	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	905,00		
- da construção:	1.753,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	150.230,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	488.262,00		
Base de cálculo do IPTU:	618.492,00		

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo às seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa seqüência obedecerá aos seguintes cálculos:

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do valor do terreno.

$$\mathbf{Vt = [Vu \times (Cf + Cp + Ce + Fal + Fc - n + 1) \times At]}$$

Onde:

Vt = valor do terreno

Fal = fator de alagamento

At = área do terreno

Ce = coeficiente de esquina

Vut = valor unitário do terreno

Cf = coeficiente de frente

Cp = coeficiente de profundidade

Ct = fator de topografia

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

Foc = $R + k \times (I - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Valor de venda: R8 N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares e com o mesmo padrão à venda na mesma região.

Adotamos o estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE-SP), utilizando-se o custo de construção sem desoneração - CUB (SECOVI/SP) = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020.

Utilizamos o fator de fonte 0,9000 (desconto de 10% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial constatou, após levantamento dos dados da região, os valores para os imóveis que participaram do estudo na execução do referido método.

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segue no anexo II (dois) os dados colhidos em campo, indicando fielmente as informações referentes aos terrenos, ou seja (seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, inequivocamente houve a exclusão do elemento comparativo nº 04, onde este último ficou fora do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim ter-se-á o valor unitário pela média aritmética por metro quadrado de terreno paradigma, ou seja, de lote com frente de 10,00 m e profundidade equivalente variando entre 25,00 m e 40,00 m, com topografia em nível com a rua, que é de R\$ 1.559,14/m² (Um Mil, Quinhentos e Cinquenta e Nove Reais e Catorze Centavos por metro quadrado).

10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o unitário paradigma do lote avaliando, sito à Rua Cabrue nº 002 no Bairro da Vila Califórnia na Cidade de São Paulo, SP, frente efetiva de 5,000 m e profundidade equivalente de 33,20 m, topografia em nível com o logradouro, obter-se-á o unitário de R\$ 1.357,31/m² (Um Mil, Trezentos e Cinquenta e Sete Reais e Trinta e Um Centavos Por Metro Quadrado), mediante aplicação da fórmula abaixo descrita:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + C_t + F_p + F_a l - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = R\$ 1.559,14/m^2 \times [(5,0000/10,000) + (1,0000)^{0,2000} + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) - 5 + 1] \times 166,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 225.315,00$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Consequentemente, o valor total referente à parcela de terreno, é de:

R\$ 225.315,00 - (Junho / 2020)

(Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Trezentos e Quinze Reais)

10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

10.2.1. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (IPTU) = 318,00 m²

- a). I(e) = “18 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SECOVI/SP = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 18/70 = 0,2571 ou 26,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,8151”)

Sendo assim, teremos:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,8151) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,8521"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão médio no intervalo mínimo (R8N) - (1.2.5) = R8N] = "1,9030";

$$V(\text{sobrado geminado}) = R8N \times CUB (\text{residencial} - SP) \times A_c \times \text{Foc}$$

$$V(\text{sobrado geminado}) = (1,9030 \times R\$ 1.433,26/\text{m}^2 \times 318,00 \text{ m}^2 \times 0,8521)$$

$$V(\text{sobrado geminado}) = R\$ 739.062,99$$

10.3. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Para a construção existente, sito à Rua Cabrué nº 002, Bairro da Vila Califórnia, Cidade de São Paulo, SP, com 318,00 m² de área total construída (IPTU), considerando-se esta última como classe residencial, grupo casas erigidas em padrão médio, intervalo mínimo de R8N, idade aparente de 18 anos e estado de conservação "c – regular", o valor correspondente à benfeitoria, é de:

R\$ 739.060,00 - (Junho / 2020)

(Setecentos e Trinta e Nove Mil e Sessenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor de venda do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Rua Cabrue nº 002 no Bairro da Vila Califórnia na Cidade de São Paulo, SP, é de:

R\$ 964.375,00 - (Junho / 2020)

(Novecentos e Sessenta e Quatro Mil, Trezentos e Setenta e Cinco Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Observação importante nº 01: em diligência realizada no dia 13/05/2020 (quarta feira), foi constatado “in loco” que, o lote do imóvel objeto da lide possui 7,25m (Sete Metros e Vinte e Cinco Centímetros) de Frente, ao invés dos 5,00m (Cinco Metros), conforme descrito sobre a Matrícula nº 135.558;

Observação importante nº 02: somente o levantamento topográfico da quadra onde o lote objeto está inserido, é que de fato identificará o verdadeiro motivo pelo qual, o terreno retro descrito possui frente real de 7,25m (Sete Metros e Vinte e Cinco Centímetros) de Frente, ao invés dos 5,00m (Cinco Metros) que se encontra descrito na Matrícula nº 135.558.

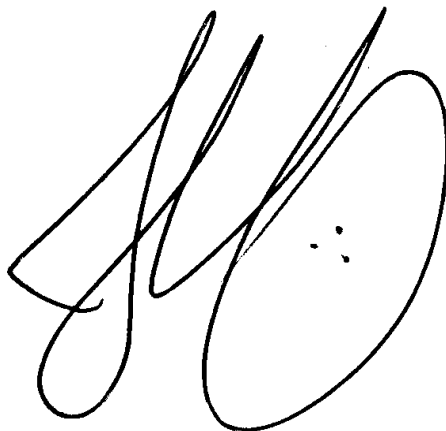
12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo pericial judicial, onde o mesmo possui 29 (vinte e nove) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- Anexo I - Pesquisa dos Elementos Comparativos
- Anexo II - Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa
- Anexo III - Tabela de Homogeneização dos Fatores
- Anexo VI - Documentação Fotográfica

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

São Paulo, 12 de Junho de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570
Membro titular do (IBAPE) nº 868
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel residencial

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Cabrue nº 128

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 051

Zona: ZM

Quadra: 245

I.F.1: R\$ 941,31/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 450.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 150,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado

Padrão: simples no intervalo “mínimo de R8N”, ou seja, (1.2.4 = 1,2510)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 80,00 m²

Valor da Construção: R\$ 189.203,97

Área Superior: 80,00 m²

Área Total: 160,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Gran Leste Imóveis

Endereço - Rua Costa Barros nº 1.064

Contato - Sr. Wesley

Fone: (11) 2318-2727

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação “d”, ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel residencial

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Tokuchika Miki nº 37

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 051

Zona: ZM

Quadra: 339

I.F.1: R\$ 913,14/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 740.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 180,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 6,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado

Padrão: médio no intervalo “máximo de R8N”, ou seja, (1.2.5 = 2,3550)

Idade: 14 anos

Área Térreo: 72,50 m²

Valor da Construção: R\$ 441.361,17

Área Superior: 72,50 m²

Área Total: 145,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imóveis

Endereço - Avenida Francisco Falconi nº 664

Contato - Sra. Rosana

Fone: (11) 3995-3080

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação “b”, ou seja, entre nova e regular
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel residencial

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Tokuchika Miki nº 614

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 051

Zona: ZM

Quadra: 341

I.F.1: R\$ 920,82/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 480.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 130,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 6,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado

Padrão: médio no intervalo “máximo de R8N”, ou seja, (1.2.5 = 1,9030)

Idade: 25 anos

Área Térreo: 58,50 m²

Valor da Construção: R\$ 251.783,13

Área Superior: 58,50 m²

Área Total: 117,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imóveis

Endereço - Avenida Francisco Falconi nº 664

Contato - Sra. Rosana

Fone: (11) 3995-3080

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação “c”, ou seja, regular
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel residencial

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Antunes nº 900

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 051

Zona: ZM

Quadra: 246

I.F.1: R\$ 949,00/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 650.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 125,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado

Padrão: médio no intervalo “máximo de R8N”, ou seja, (1.2.5 = 1,9030)

Idade: 25 anos

Área Térreo: 67,50 m²

Valor da Construção: R\$ 314.792,18

Área Superior: 67,50 m²

Área Total: 135,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Gran Leste Imóveis

Endereço - Rua Costa Barros nº 1.064

Contato - Sr. Wesley

Fone: (11) 2318-2727

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação “d”, ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: lote

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Tokuchika Miki nº 73

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 051

Zona: ZM

Quadra: 339

I.F.1: R\$ 913,14/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 480.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 312,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 12,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhuma

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 00,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 00,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Vila Prudente

Endereço - Rua Juventus nº 829

Contato - Sra. Rose

Fone: (11) 2915-8811

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

1 - Lote nu

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: lote

Data: 04/06/2020

Endereço: Rua Rosário do Catete nº 231

Bairro: Vila Califórnia - São Paulo, SP

Setor: 118

Zona: ZM

Quadra: 235

I.F.1: R\$ 671,24/m²/ 2.020

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 450.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 385,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhuma

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 00,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 00,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Vila Prudente

Endereço - Rua Juventus nº 829

Contato - Sra. Rose

Fone: (11) 2915-8811

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

OBSERVAÇÕES

1 - Lote nu

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 01

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 5,000 m;

$$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/5,000) = 1,1487, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o C(p) = **1,0000**;

0,1250

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 150,00/166,00 = \mathbf{0,9874}$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/941,31 = \mathbf{0,9646}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e) = \text{"35 anos"}$ (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SECOVI/SP = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020;

- b). $I(r) = \text{"70 anos"}$ (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 35/70 = 0,5000$ ou 50,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "d" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,5744");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,5744) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,6595"

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/médio) - padrão (1.2.4) = R8N (intervalo mínimo de R8N) = 1,2510

$$C_c = R8N \times \text{SECOVI-SP} \times A_c \times F_{oc}$$

$$C_c = (1,2510 \times R\$ 1.433,26/\text{m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 \times 0,6595)$$

$$C_c = R\$ 189.203,97 \text{ ou Valor das Benfeitorias}$$

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

$$\text{Valor do terreno} = [(R\$ 450.000,00 \times 0,9000) - R\$ 189.203,97]$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 215.796,03$$

Portanto, teremos:

$$(R\$/\text{m}^2) = 215.796,03/150,00 = \mathbf{1.438,64 \text{ R\$/m}^2}$$

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 02

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 6,000 m;

$$f = 0,2000$$

$$C(f) = (F_r/F_p) = (10,00/6,000) = \mathbf{1,1076}, \text{ para } \mathbf{F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r};$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o C(p) = **1,0000**;

$$0,1250$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 180,00/166,00 = \mathbf{1,0102}$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/913,14 = \mathbf{0,9947}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e) = \text{"14 anos"}$ (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SECOVI/SP = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020;

- b). $I(r) = \text{"70 anos"}$ (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 14/70 = 0,2000$ ou 20,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "b" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,8772");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,8772) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,9018"

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/médio) - padrão (1.2.5) = R8N (intervalo máximo de R8N) = 2,3550

$$C_c = R8N \times \text{SECOVI-SP} \times A_c \times F_{oc}$$

$$C_c = (2,3550 \times R\$ 1.433,26/\text{m}^2 \times 145,00 \text{ m}^2 \times 0,9018)$$

$$C_c = R\$ 441.361,17 \text{ ou Valor das Benfeitorias}$$

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

$$\text{Valor do terreno} = [(R\$ 740.000,00 \times 0,9000) - R\$ 441.361,17]$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 224.638,83$$

Portanto, teremos:

$$(R\$/\text{m}^2) = 224.638,83/180,00 = \mathbf{1.247,99 R\$/\text{m}^2}$$

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 03

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 5,000 m;

$$f = 0,2000$$

$$C(f) = (F_r/F_p) = (10,00/5,000) = \mathbf{1,1487}, \text{ para } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 26,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o C(p) = **1,0000**;

$$0,1250$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 130,00/166,00 = \mathbf{0,9699}$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/913,14 = \mathbf{0,9944}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e) = \text{“25 anos”}$ (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SECOVI/SP = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020;

- b). $I(r) = \text{“70 anos”}$ (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 25/70 = 0,3571$ ou 36,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7362”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,7362) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,7890”

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/médio) - padrão (1.2.5) = R8N (intervalo mínimo de R8N) = 1,9030

$$C_c = R8N \times \text{SECOVI-SP} \times A_c \times F_{oc}$$

$$C_c = (1,9030 \times R\$ 1.433,26/m^2 \times 117,00 \text{ m}^2 \times 0,7890)$$

$$C_c = R\$ 251.783,13 \text{ ou Valor das Benfeitorias}$$

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

$$\text{Valor do terreno} = [(R\$ 480.000,00 \times 0,9000) - R\$ 251.783,13]$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 180.216,87$$

Portanto, teremos:

$$(R\$/m^2) = 180.216,87/130,00 = \mathbf{1.386,28 \text{ R\$/m}^2}$$

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 04

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 5,000 m;

$$f = 0,2000$$

$$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/5,000) = \mathbf{1,1487}, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 25,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o C(p) = **1,0000**;

$$0,1250$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 125,00/166,00 = \mathbf{0,9652}$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/949,00 = \mathbf{0,9568}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e) = \text{"25 anos"}$ (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SECOVI/SP = R\$ 1.433,26/m²/Abril de 2.020;

- b). $I(r) = \text{"70 anos"}$ (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 25/70 = 0,3571$ ou 36,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "d" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,6941");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,6941) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,7553"

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/médio) - padrão (1.2.5) = R8N (intervalo médio de R8N) = 2,1540

$$C_c = R8N \times \text{SECOVI-SP} \times A_c \times F_{oc}$$

$$C_c = (2,1540 \times R\$ 1.433,26/\text{m}^2 \times 135,00 \text{ m}^2 \times 0,7553)$$

$$C_c = R\$ 314.792,18 \text{ ou Valor das Benfeitorias}$$

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

$$\text{Valor do terreno} = [(R\$ 650.000,00 \times 0,9000) - R\$ 314.792,18]$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 270.207,82$$

Portanto, teremos:

$$(R\$/\text{m}^2) = 270.207,82/125,00 = \mathbf{2.161,66 R\$/\text{m}^2}$$

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 05

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 12,00 m;

$$f = 0,2000$$

$$C(f) = (F_r/F_p) = (10,00/12,00) = \mathbf{0,9642}, \text{ para } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 26,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o C(p) = **1,0000**;

$$0,1250$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 312,00/166,00 = \mathbf{1,0827}$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/913,14 = \mathbf{0,9944}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 480.000,00/312,00 = \mathbf{1.538,46 R\$/m^2}$

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 06

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 10,00 m;

$f \qquad \qquad \qquad 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/10,00) = \mathbf{1,0000}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 38,50 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = \mathbf{1,0000}$;

0,1250

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo do fator de área: $C(fa) = 385,00/166,00 = 1,1109$, pois o status do imóvel é de oferta no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/f(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 908,01/671,24 = 1,3257$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000$;

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 450.000,00/385,00 = 1.168,83 R\$/m^2$

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS										
ELEMENTOS	LOTES	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR
(Nº)	(R\$/M2)	TESTADA	PROFUND.	ÁREA	TRANSP.	TOPOGR.	ESQUINA	HOMOGENEIZADO		
		(Ft)	(Fp)	(Fa)	(Ftr)	(Ftop)	f(esq)	(R\$/M2)		
1	1.438,64	1,1487	1,0000	0,9874	0,9646	1,0000	1,0000	1.583,51		
2	1.247,99	1,1076	1,0000	1,0102	0,9947	1,0000	1,0000	1.388,39		
3	1.386,28	1,1487	1,0000	0,9699	0,9944	1,0000	1,0000	1.542,93		
4	2.161,66	1,1487	1,0000	0,9652	0,9568	1,0000	1,0000	2.314,49		
5	1.538,46	0,9642	1,0000	1,0827	0,9944	1,0000	1,0000	1.602,00		
6	1.168,63	1,0000	1,0000	1,1109	1,3257	1,0000	1,0000	1.678,85		
		Atendendo o intervalo admissível para o conjunto de fatores (0,50 a 2,00) - (ABNT) a NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) - ou seja - Grau de Fundamentação - II		VALOR UNITÁRIO - HOMOGENEIZADO		SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS		10.110,17		
		Grau de Precisão - III, conforme preconiza, a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) -		DESVIO PADRÃO - INTERVALO CAUDAL		MÉDIA ARITMÉTICA		1.685,03		
		Rangiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja, "6 pontos", conforme preconiza a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) -		LIMITE SUPERIOR (+30%)		VALOR UNITÁRIO - SANEADO				
				2.190,54						
				LIMITE SUPERIOR (+30%)						
				1.179,52						
								1.559,14		

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Cabrue.

R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Cabrue.



R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel objeto da avaliação, conforme indica a seta vermelha.



FOTO nº 04 Vista do número de identificação do imóvel avaliando sobre o muro frontal atrás da trepadeira.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista da praça que entesta pela divisa lateral com o imóvel, sito à Rua Cabrue nº 002.



R Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 06 Vista do imóvel avaliando, conforme indicado pela seta vermelha na quadra fiscal da (PMSP).

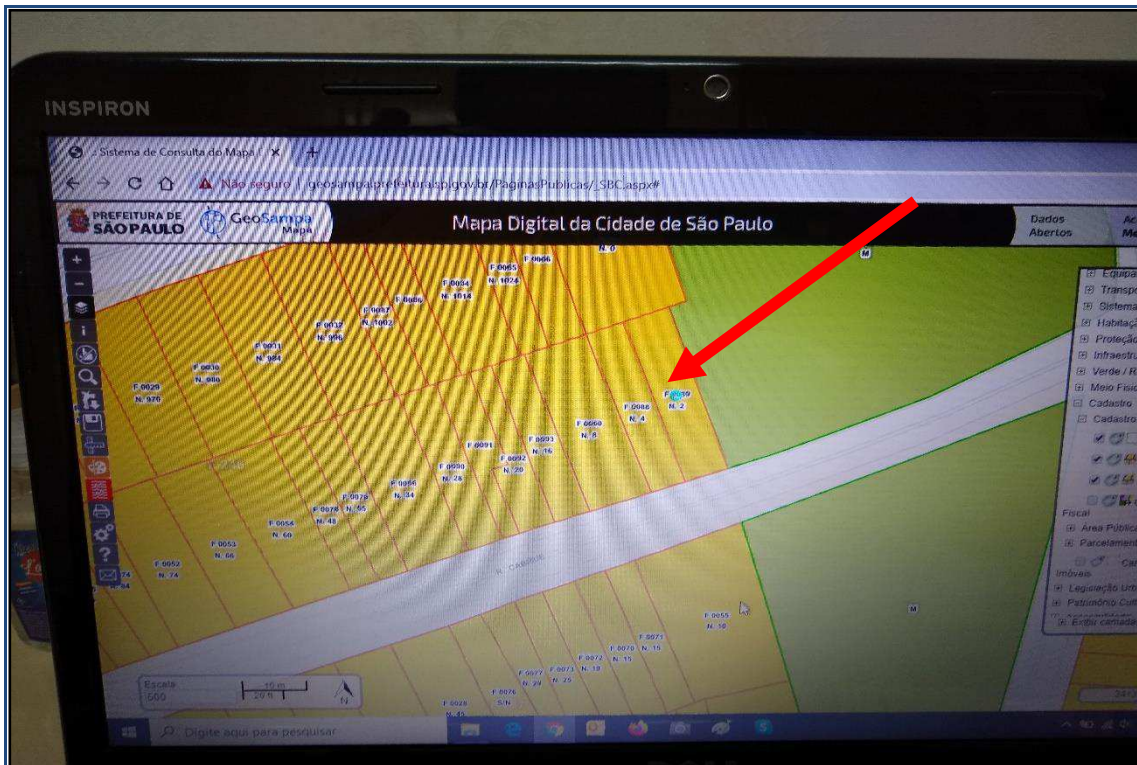


FOTO nº 07 Outra vista do imóvel avaliando, conforme indicado pela seta vermelha na quadra fiscal da (PMSP).

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

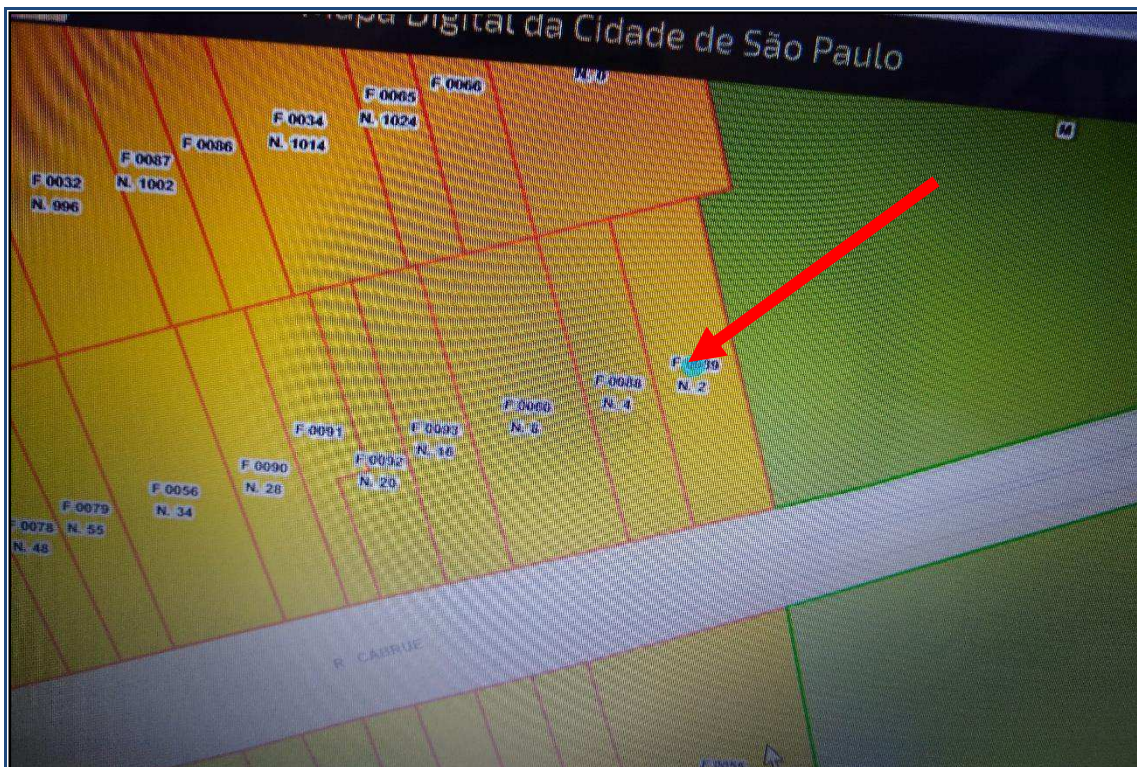


FOTO nº 08 Vista dos dados do imóvel avaliando, segundo informam os Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo.

