

9.0<sup>fls.</sup> 9677

Fábrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**EXMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3<sup>a</sup> VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS -  
FORO CENTRAL CÍVEL / JOÃO MENDES - SP**

Processo: 0099711-09.1999.8.26.0100

**Requerido:** Metalúrgica Rio S/A Indústria e Comércio e outros

Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, ME e EPP

FABRICIO MARQUES VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais)**, para o imóvel objeto da matrícula nº **14.219** do **7º CRI SP**, localizado nesta Capital, na Rua **General Argolo, nº 503/511, Vila Invernada - Móoca**, com área de terreno de **1.500 m<sup>2</sup>** e área construída de **2.034 m<sup>2</sup>**.

**Os honorários periciais foram calculados em R\$ 5.945,00 (cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais), com base nas horas efetivamente gastas no trabalho conforme detalhado no Anexo I - Demonstrativo de honorários.**

Informa ainda que disponibiliza o e-mail fveronese@gmail.com para comunicação, assim como seu currículo resumido para consulta das partes no endereço:

<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/21408>.

## Termos em que

perde deferimento

São Paulo, 01 de julho de 2019.

ENG° FABRICIO M. VERONESE  
CREA 5060482415

PRINTER: ELENA ELENA (31 JUL 2019 12:57) (00000921)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11 , sob o número WJMJ204113244802 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C206.

9.0768

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## ANEXO I – DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

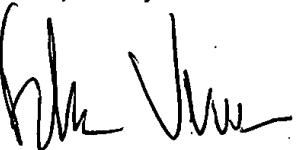
**Escopo: Avaliação do imóvel de matrícula nº 14.219 do 7º CRI SP, localizado nesta Capital, na Rua General Argolo, nº 503/511, Vila Invernada - Móoca, Contribuinte nº 053.076.0100-1.**

### Cálculo de Honorários – Perito Avaliador

Item	Atividade	Unid	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	Vistoria, pesquisas e demais diligências	Horas	7,0	410,00	2.870,00
2	Elaboração do Laudo	Horas	7,5	410,00	3.075,00
	<b>TOTAL</b>				<b>5.945,00</b>

**Nota de esclarecimento:** O valor da hora técnica na composição dos honorários advém do Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE SP, base 2018, que pode ser acessado no endereço eletrônico: [http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1541781215-Regulamento\\_de\\_Honorarios.pdf](http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1541781215-Regulamento_de_Honorarios.pdf).

São Paulo, 01 de julho de 2019.



ENG° FABRICIO M. VERONESE

CREA 5060482415

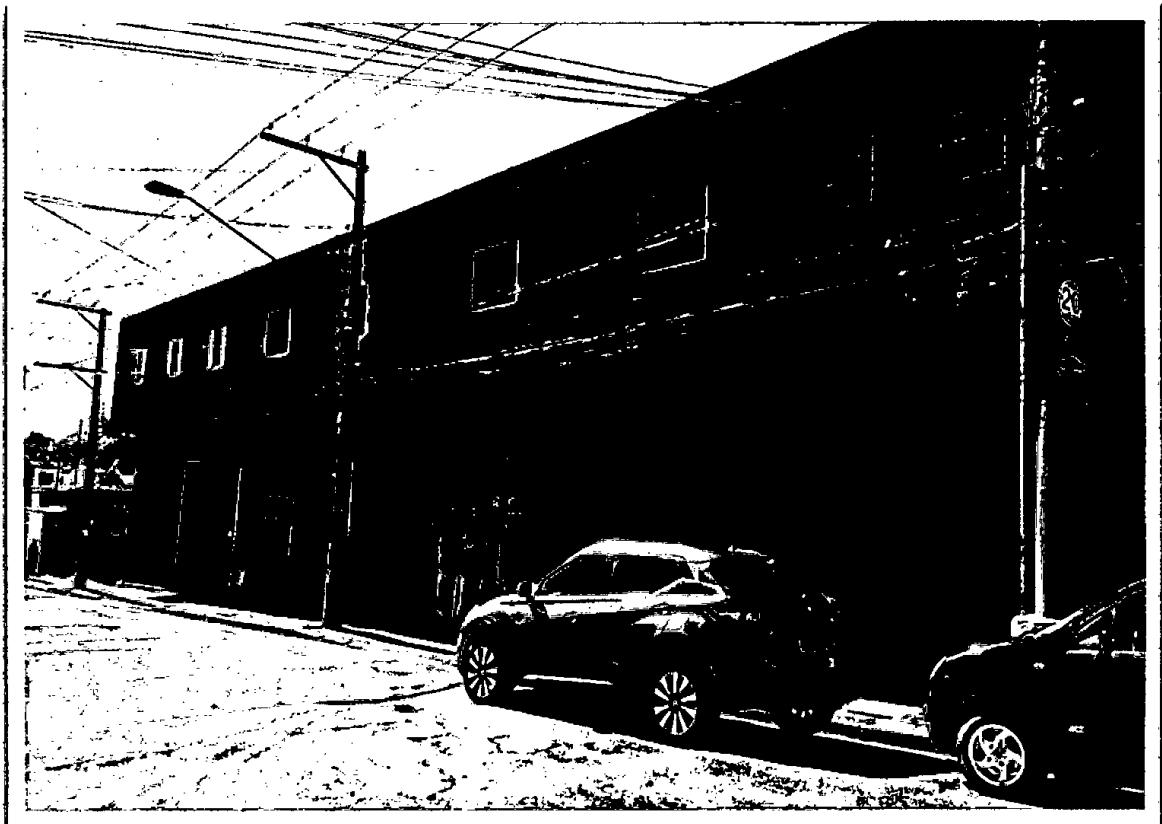
Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Terreno edificado com Galpão Industrial / Depósito

**ENDEREÇO:** Rua General Argolo, 503 e 511, Vila Invernada, São Paulo/SP



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

## SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO .....	4
1.2	ZONEAMENTO .....	7
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	9
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO .....	9
2	IMÓVEL .....	10
2.1	TERRENO.....	10
2.2	BENFEITORIAS.....	11
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....	17
III.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	18
IV.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....	19
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	19
4	METODOLOGIA ADOTADA.....	19
V.	AVALIAÇÃO .....	31
5	DEFINIÇÃO DO PARADIGMA.....	31
6	PESQUISA IMOBILIÁRIA .....	32
7	AMOSTRA ANALISADA.....	45
8	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO .....	46
9	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	47
10	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	49
11	CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO .....	50
12	CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	51
13	DEFINIÇÃO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO - FAM .....	52
14	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	53
15	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	55
16	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....	56
16.1	VALOR DO TERRENO .....	56
16.2	VALOR DAS BENFEITORIAS.....	56
16.3	VALOR DO IMÓVEL.....	57
VI.	CONCLUSÃO .....	58
VII.	ENCERRAMENTO .....	59

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Falência, autos n.º 0099711-09.1999.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível – João Mendes, requerido pela Metalúrgica Rio S/A Indústria e Comércio.

Finalidade: **Alienação e venda de imóvel - levantamento de ativo.**

Objetivo: **Definição do valor de mercado (compra e venda).**

Bem avaliado: **Terreno edificado com galpão, localizado na Rua General Argolo, nº 503/511, Vila Invernada – Móoca, São Paulo/SP, CEP 03350-110, com área de terreno de 1.500 m<sup>2</sup> e área construída de 2.034 m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 14.219 do 7º CRI SP e Contribuinte nº 053.076.0100-1.**

Dito imóvel, quando da realização da vistoria para esta avaliação, **encontrava-se trancado e indisponível** para visita interna.

A vistoria in loco, realizada em **26/06/2019 às 10:00 hs**, foi acompanhada pelo Dr. Mohamad, preposto do Administrador Judicial nomeado no processo, Dr. Célio de Melo Almada Filho.

Tendo em conta a impossibilidade de entrar no imóvel avaliando, procedeu-se à vistoria da fachada externa do mesmo. Foram pesquisados imóveis comparativos na região e definido uma situação paradigma para se proceder à avaliação.

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP:2011 (item 8.4) e na NORMA ABNT NBR 14653-2:2011 (item 7.3.5.2), a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir da obtenção de elementos complementares.

Fábrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## II. VISTORIA

1 REGIÃO

## **1.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na rua General Argol, 503/511, Vila Invernada, São Paulo/SP, nas coordenadas 23°34'05"S, 46°33'57"W.

A Vila Invernada é um bairro localizado zona Sudeste da cidade de São Paulo, pertencente ao distrito da Água Rasa e da Prefeitura regional da Mooca. Faz divisa com os bairros: Vila Regente Feijó, Vila Santa Clara e Vila Diva, ambos na Água Rasa.

**Figura 01 – Região de Localização do imóvel**

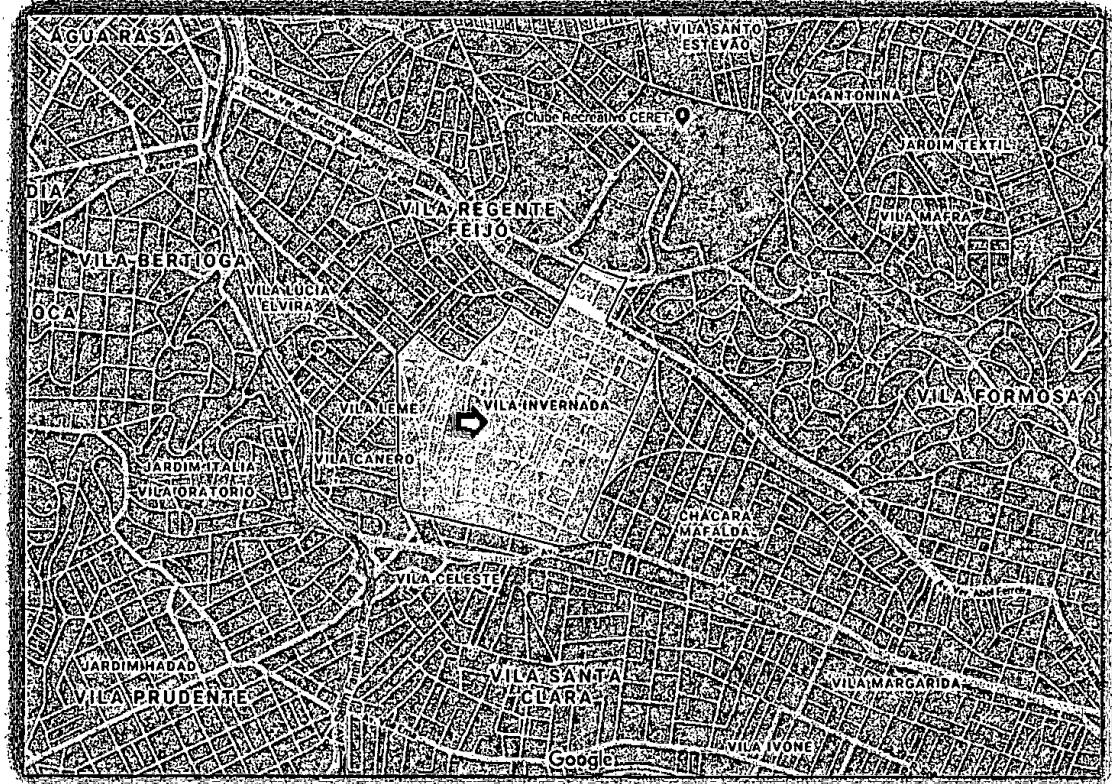


Fonte: Google maps

Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil

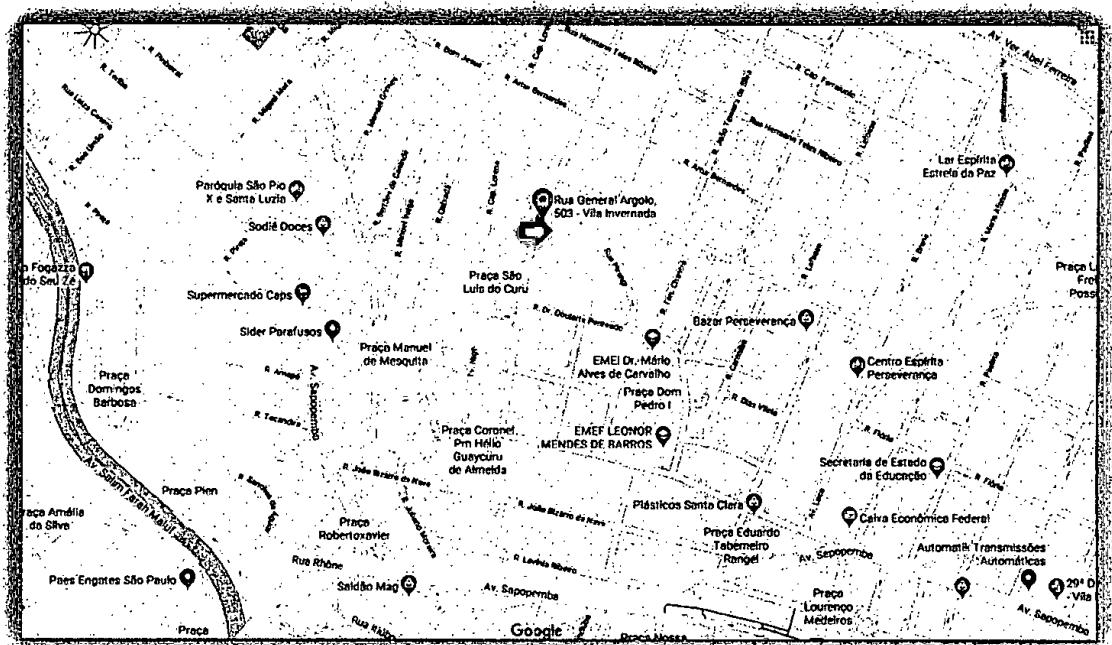
(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**Figura 02 – Bairro de Localização do imóvel**



Fonte: Google maps

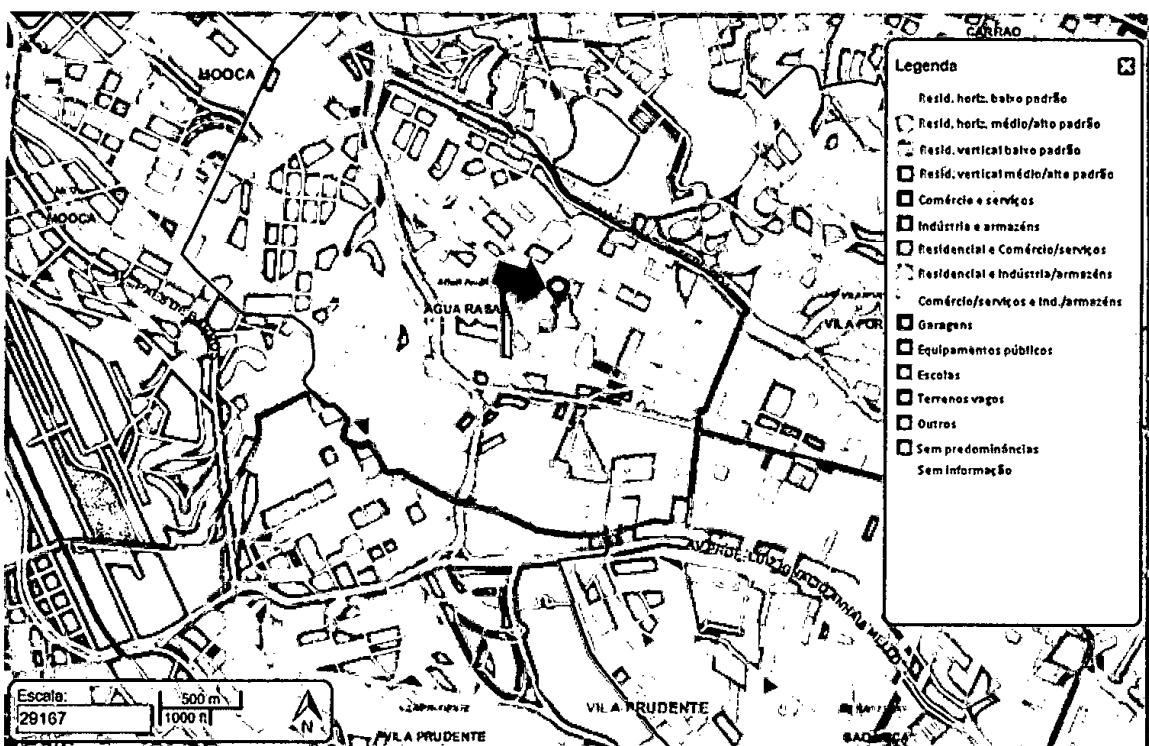
**Figura 03 – Quadra de Localização do imóvel**



Fonte: Google maps

O bairro é caracterizado como residencial horizontal de médio padrão, com predominância de casas térreas residenciais e um pequeno comércio nas vias de maior movimento.

**Figura 04 – Caracterização da região do imóvel**



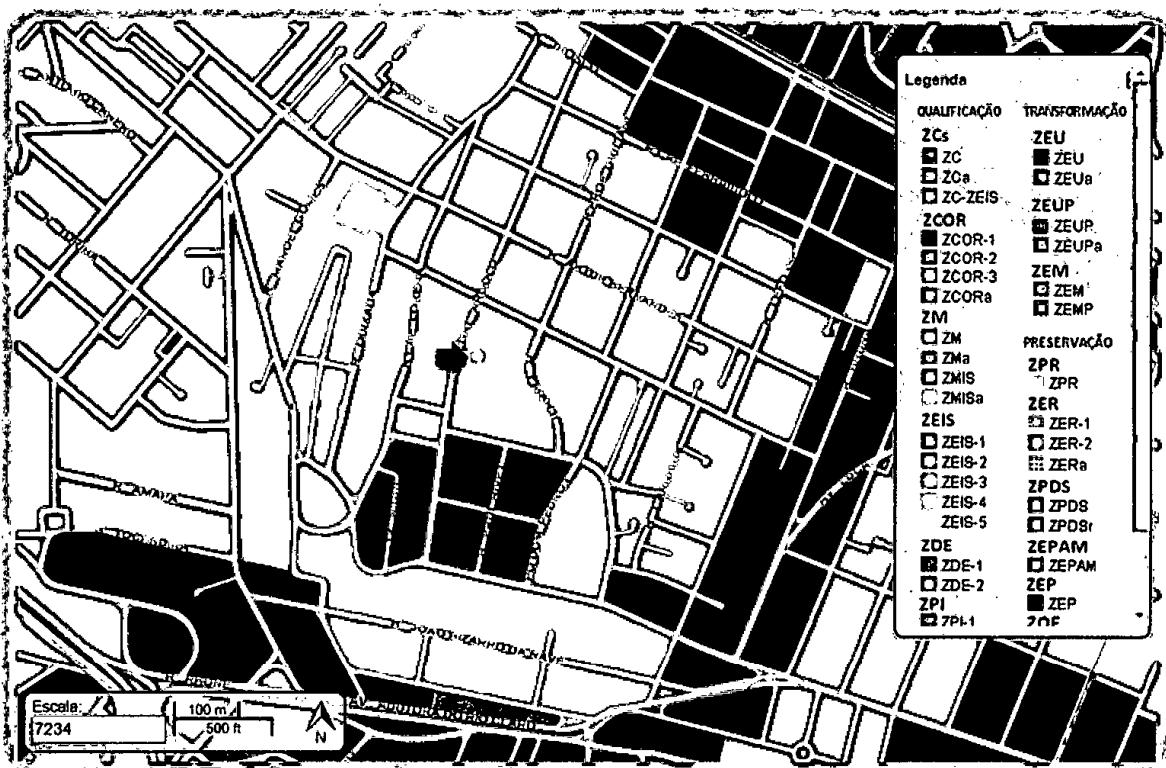
Fonte: PMSP

O imóvel situa-se na Quadra 76 do Setor 53, possui facilidade de acesso local e tem densidade demográfica média/baixa (cerca de 90 hab/ha).

## 1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZM”- Zona Mista, definidas pela PMSP como porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

Figura 05 – Zoneamento do imóvel



Fonte: PMSP

91s.0003

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

Vê-se no quadro abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliado, com base na zona de ocupação.

R GAL ARGOLÓ,503	SQL: 053.076.0100-1
------------------	---------------------

#### ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

#### PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (l)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	NA

R GAL ARGOLÓ,503	SQL: 053.076.0100-1
------------------	---------------------

#### QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 6
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m <sup>2</sup> : (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m <sup>2</sup> : (a) (b)	0,20
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m <sup>2</sup>	0,34
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m <sup>2</sup>	0,44
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m <sup>2</sup>	0,55
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m <sup>2</sup>	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m <sup>2</sup>	0,71
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

### 1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado com os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo (ônibus e metrô).

### 1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região possui acesso a uma grande variedade de comércios, supermercados, escolas, com opções de shopping, parques, lazer e recreação.

Figura 06 – Vista da micro região do imóvel



Fonte: Google maps

Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

2 IMÓVEL

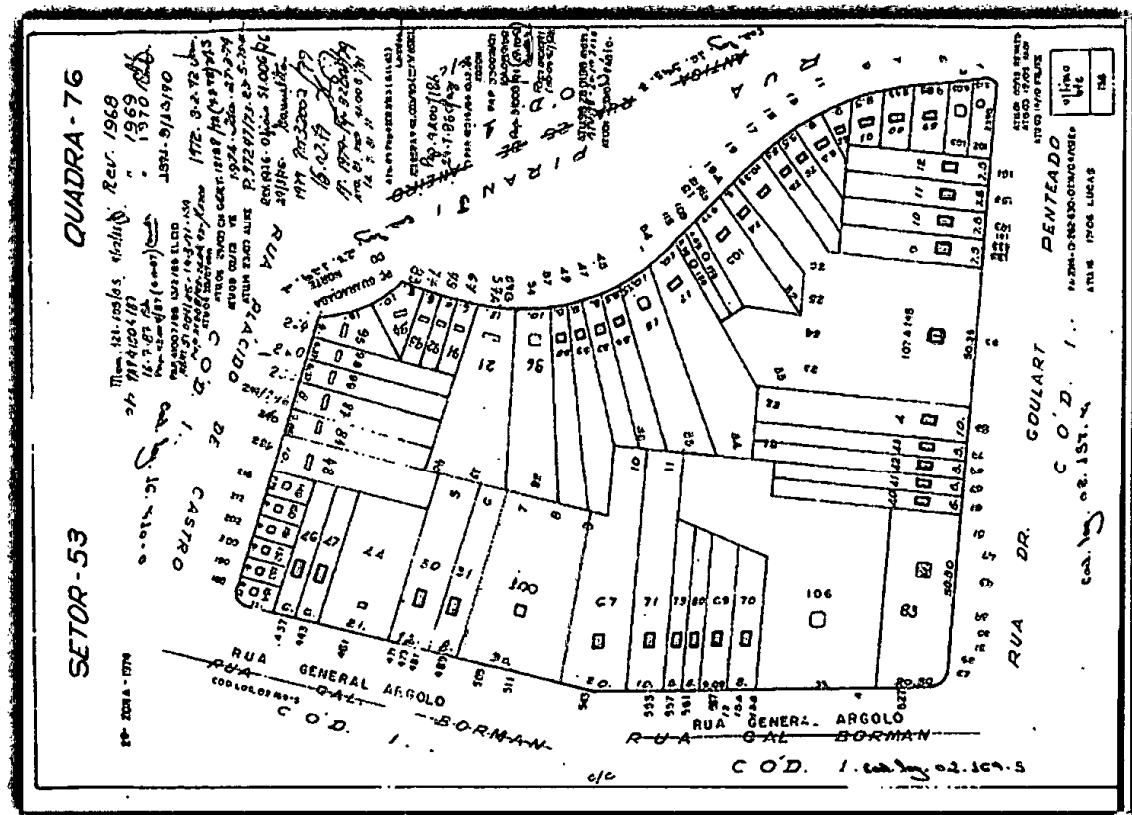
O imóvel está registrado na PMSP sob o número de contribuinte 053.076.0100-1, situado na rua General Argolo nº 503/511.

O imóvel está cadastrado como de uso Industrial e de propriedade de LAURO DETTILIO – FUNDição, CNPJ 61.476.925/0001-06 (certidão de dados cadastrais do imóvel da PMSP em anexo).

## **2.1 TERRENO**

O terreno do imóvel avaliado possui formato regular e topografia plana. Consta no registro da PMSP a área de terreno de 1.500 m<sup>2</sup> (30 m de testada e 50 m de fundos).

**Figura 07 – Croqui do terreno do imóvel**



Fonte: PMSP

## 2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito, encontra-se construído um galpão tipo industrial/depósito. Pelo registro na PMSP a construção tem 2.034 m<sup>2</sup>, cujo ano de construção data de 1974.

Percebe-se que a fachada frontal recebeu uma demão de tinta recente, apesar de se verificar na lateral do imóvel que existe necessidade de pintura e tratamento de superfície. É possível verificar pela janela que o acabamento cerâmico interno se mantém antigo. Ela tem diversas esquadrias faltantes na sua frente e tem duas de suas três entradas lacradas.

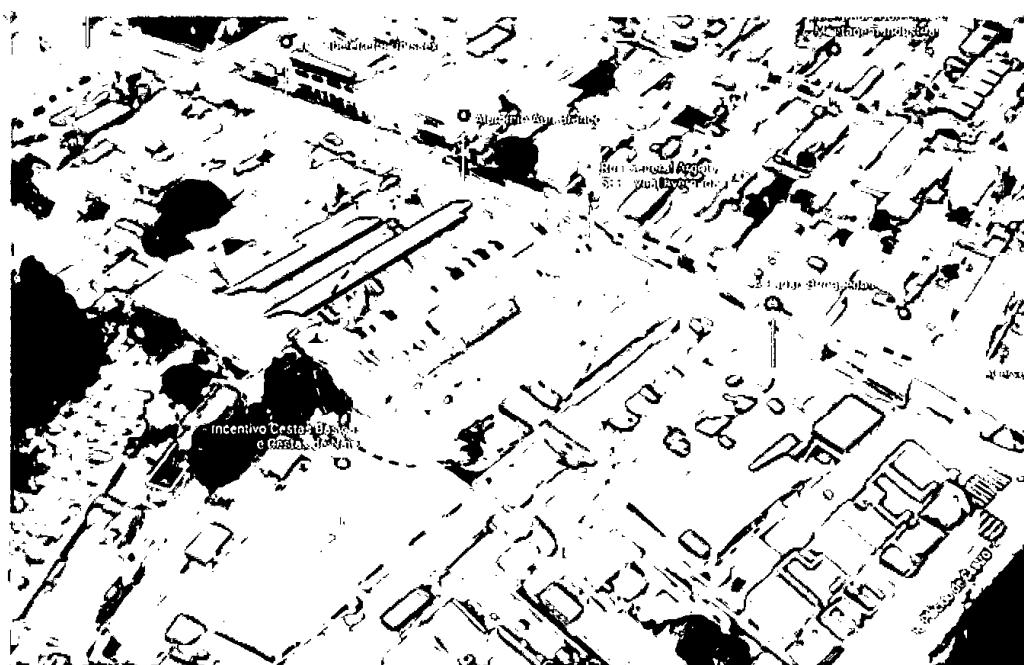
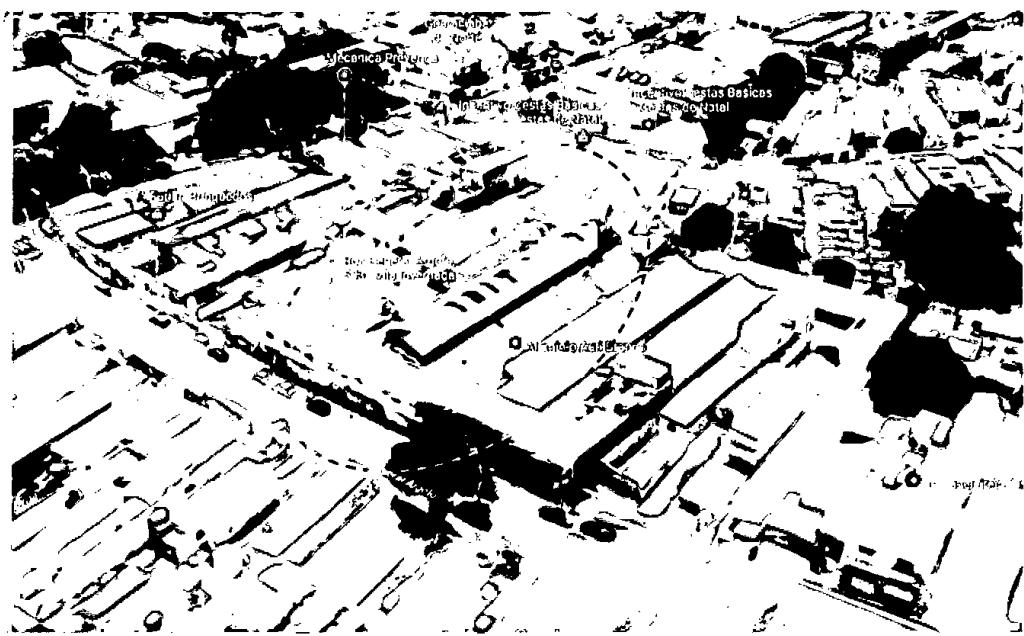
A construção é, aparentemente, antiga e não segue as normas de recuo da PMSP – o andar superior foi construído em projeção sobre a calçada, desrespeitando a lei de recuo. Aparentemente o imóvel é utilizado como depósito de materiais.

Figura 08 – Vista aérea do imóvel avaliado



Fonte: Google maps

Figura 09 e 10 – Vistas aéreas do imóvel avaliado



Fonte: Google maps

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## RELATÓRIO DE FOTOS - VISTÓRIA



FOTO 01 – Fachada frontal do imóvel avaliado com projeção do andar superior



FOTO 02 – Detalhe das entradas e dos vãos no piso superior sem esquadrias

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 03 – Vista da rua do imóvel avaliado

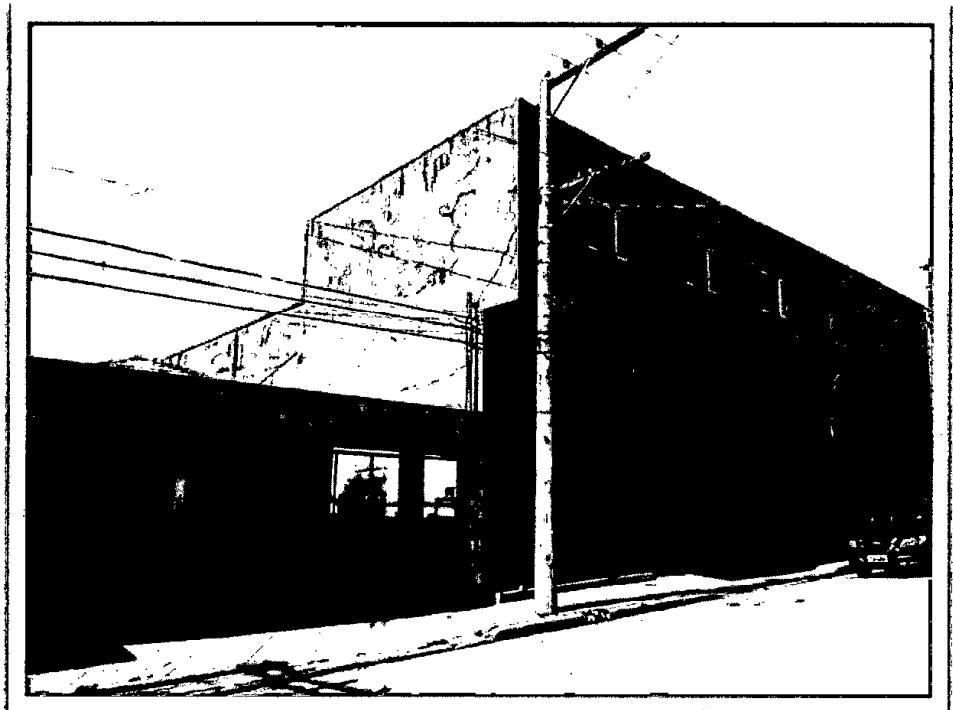


FOTO 04 – Detalhe da lateral do imóvel com necessidade de adequação e pintura

## RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA

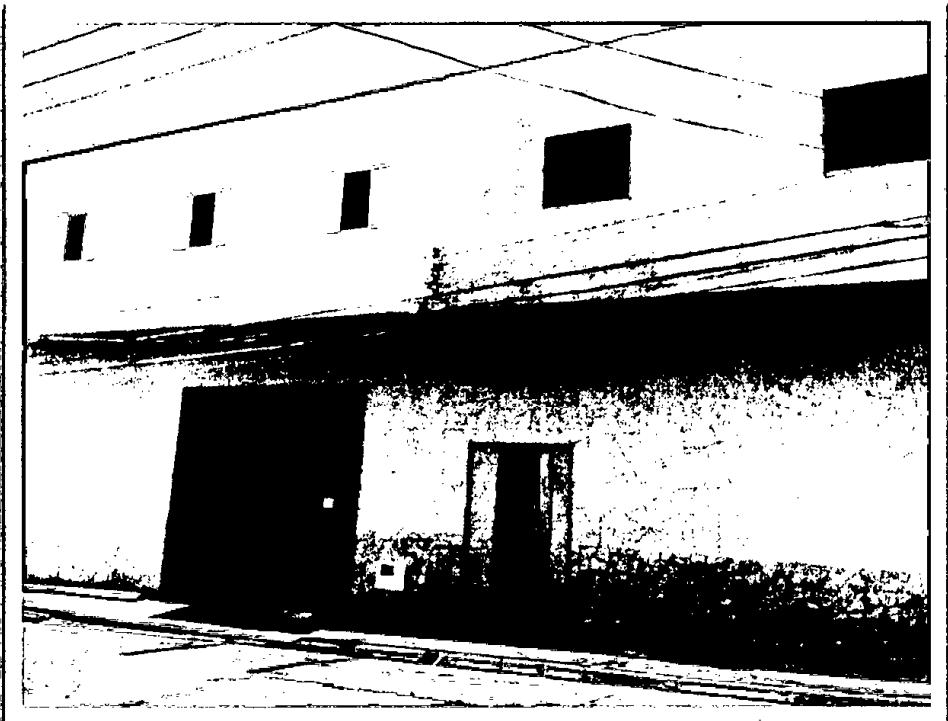


FOTO 05 – Detalhe da porta lacrada e de padrão de luz necessitando reparo

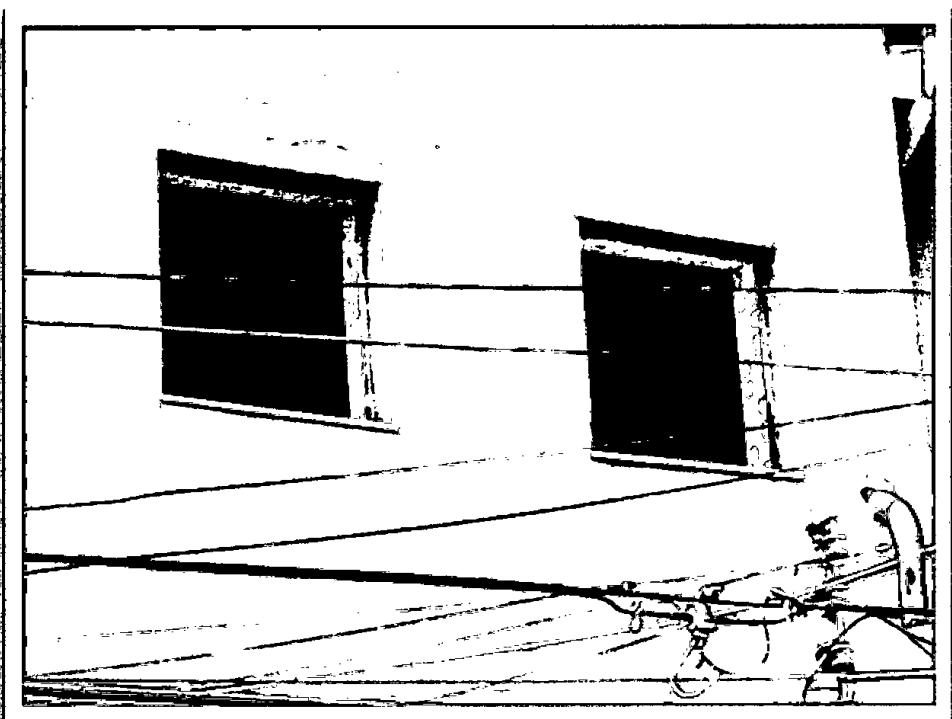


FOTO 06 – Detalhe das janelas sem esquadrias e da cerâmica interna

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 07 – Detalhe das Janelas de alumínio na fachada

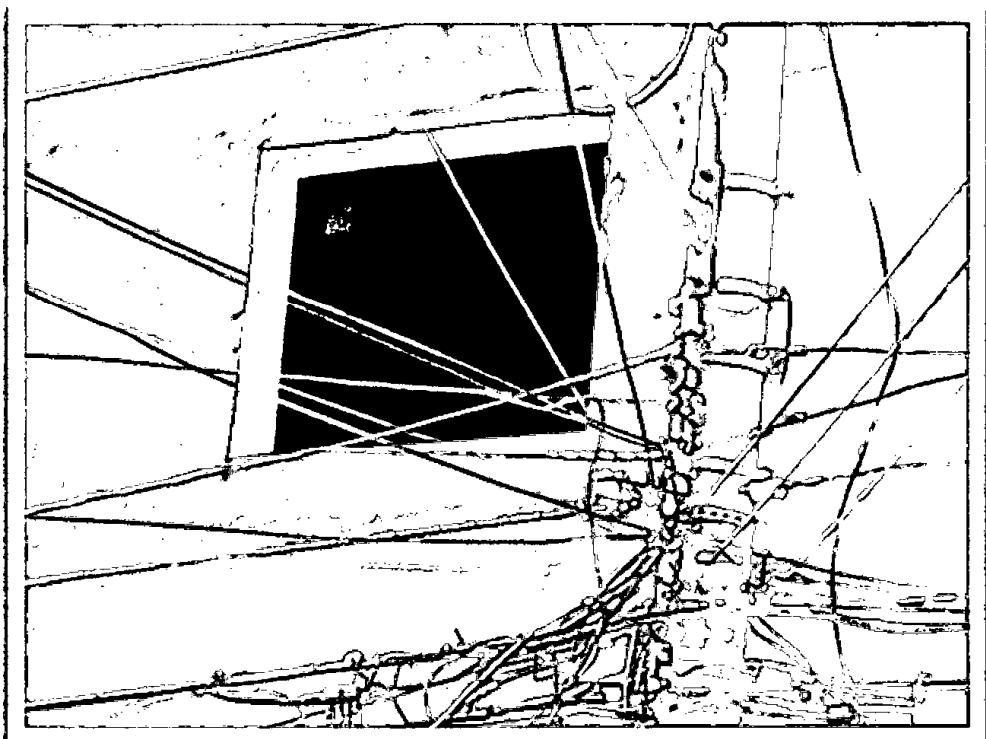


FOTO 08 – Se vê pela janela que a estrutura de telhado necessita revisão

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### 2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

<b>Classe</b>	Comercial, Serviço e Industrial
<b>Tipo</b>	Galpão
<b>Endereço</b>	Rua General Argolo, 503/511
<b>Setor de localização</b>	53
<b>Área terreno (m<sup>2</sup>)</b>	1.500
<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	2.034
<b>Padrão Construtivo</b>	Médio
<b>Idade Real</b>	45 anos
<b>Idade referencial</b>	80 anos
<b>Residual</b>	20%
<b>Estado de conservação</b>	Necessitando de reparos simples a importantes (Ref. "F")
<b>Depreciação Heidecke</b>	33,20%
<b>Fator Obsoletismo e conservação</b>	0,4996
<b>Índice Padrão construtivo</b>	1,368

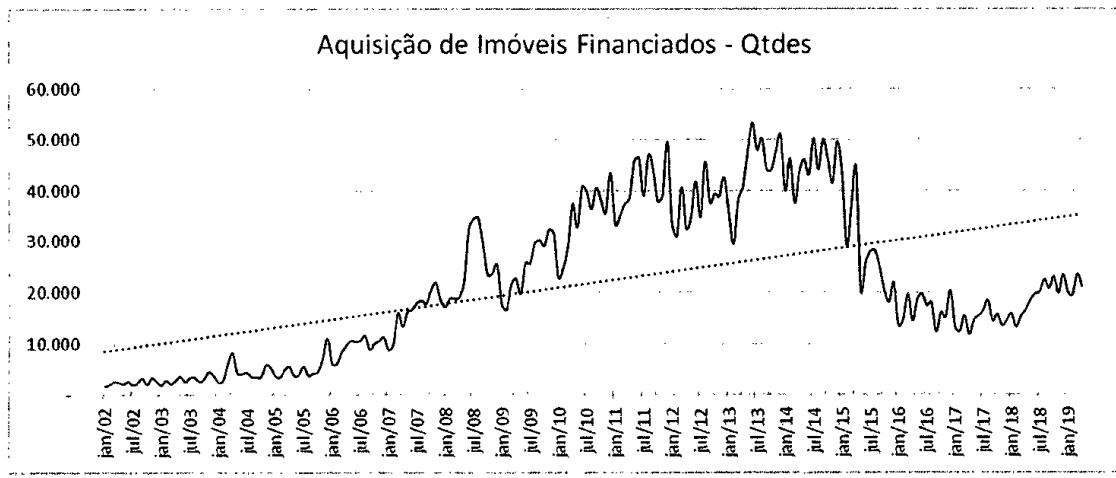
### III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desde 2015 o setor imobiliário brasileiro sofreu uma desaceleração brusca.

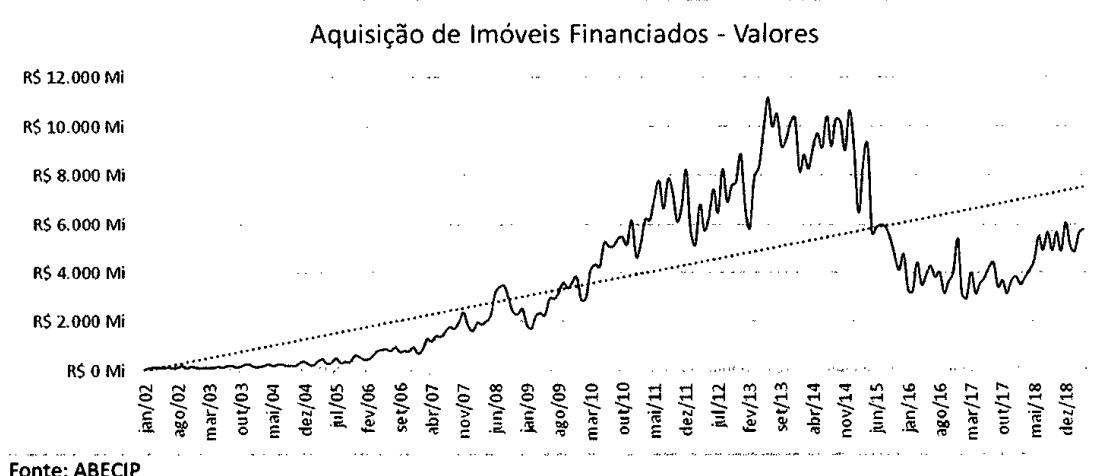
Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar que vem ocorrendo nos últimos meses uma ligeira retomada nas transações de compra e venda.

Assim, de forma geral, o mercado imobiliário sentiu a partir de jan/2019 uma leve melhora, mas ainda se mantém estagnado, sofrendo os efeitos da forte recessão, impactando na liquidez dos imóveis em geral.

**Gráfico 01 – Indicador do Mercado Imobiliário**



**Gráfico 02 – Indicador do Mercado Imobiliário**



Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP:2011 e no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP:2017.

### 4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o *Método Evolutivo*, que permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização. Será utilizada a metodologia indicada na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2011) – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*.

O Valor do Imóvel será calculado a partir da seguinte equação:

$$V_i = (V_t + C_b) \times F_c \quad [\text{EQUAÇÃO 1}]$$

Em que:

$V_i$  – Valor de mercado do imóvel.

$V_t$  – Valor do terreno, calculado com o uso do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* ou, em sua impossibilidade, do *Método Involutivo*.

$C_b$  – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

$F_c$  – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo *Método Comparativo Direto de Custos* ou pelo *Método da Quantificação de Custo*.

$F_c$  – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

O valor do Terreno é dado a partir das expressões

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

$V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

$V_t$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

$A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $C_t$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), Localização ( $F_L$ ), etc.....

Para o cálculo de  $V_u$  (Valor básico unitário médio), deve-se aplicar os seguintes fatores de correção ou ajuste, considerados obrigatórios pela norma para o caso em análise:

- 1) **Fator de oferta:** Aplicável aos valores coletados. Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto
  
- 2) **Fator localização:** Aplicável aos terrenos. Utiliza-se o índice fiscal extraído da Planta de Valores Genéricos do município para ajustar a transposição da parcela de valor relativa ao terreno de um local para outro.

- 3) Fator Profundidade:** Aplicável aos terrenos. Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{ml}$  e  $P_{ma}$ ).

- Entre  $P_{ml}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{ml} \leq P_e \leq P_{ml}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{ml} / P_e)^p$$

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{ml}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

- 4) Fator Testada:** Aplicável aos terrenos. Função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_t = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes  $p$  e  $f$ , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frete e Profundidade			Exponente do Fator Profundidade "P"	Coef de área	Área de referência do solo (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
	$F_r$	$P_{ml}$	$P_{ma}$						
<b>1º Zona</b> Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica (item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
<b>2º Zona</b> Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
<b>3º Zona</b> Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
<b>Gruppo I:</b> Zonas de uso residencial horizontal									
<b>4º Zona</b> Incorporações Padrão Popular	16	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	2000	<b>≥800 (1)*</b>	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
<b>5º Zona</b> Incorporações Padrão Médio	16	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	1500	<b>800 - 2.500 (1)*</b>	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
<b>Zonas ocupação vertical (incorporação)</b>									
<b>6º Zona</b> Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	<b>1.200 - 4.000 (1)*</b>	
<b>Gruppo II:</b> Zonas ocupação vertical									

**Tabela 2 – Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Referências		Fronte e Profundidade		Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais	
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>				
7º Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
8º Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500		
9º Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000		
<b>Grupos III e IV:</b> Zonas de uso comercial ou de serviços										
10º Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000		
11º Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		
<b>Grupo V:</b> Zonas industriais ou galpões										

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

- 5) **Fator idade:** Aplicável às benfeitorias. A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.
- 6) **Fator padrão construtivo:** Aplicável às benfeitorias. As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (VEIU), do IBAPE/SP.  
Na *Tabela 1 VEIU*, estão indicados os coeficientes de padrão construtivo recomendados.

A critério do perito avaliador podem ser utilizados outros fatores complementares que comprovadamente auxiliem na homogeneização da amostra em estudo, como Topografia e Consistência do terreno devido à presença de água.

**Tabela 01 VEIU – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P.C.			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
<b>1. RESIDENCIAL</b>	<b>1.1 BARRACO</b>	<b>A partir de 01/03/2007</b>	<b>1.1.1- Padrão Rústico</b>	0,060	0,090	0,120	5	0%
			<b>1.1.2- Padrão Simples</b>	0,132	0,156	0,180	10	0%
			<b>1.2.1- Padrão Rústico</b>	0,409	0,481	0,553	60	20%
			<b>1.2.2- Padrão Projletário</b>	0,624	0,734	0,844	60	20%
			<b>1.2.3- Padrão Econômico</b>	0,919	1,070	1,221	70	20%
			<b>1.2.4- Padrão Simples</b>	1,251	1,497	1,743	70	20%
			<b>1.2.5- Padrão Médio</b>	1,903	2,154	2,355	70	20%
			<b>1.2.6- Padrão Superior</b>	2,356	2,656	3,008	70	20%
			<b>1.2.7- Padrão Fino</b>	3,331	3,865	4,399	60	20%
			<b>1.2.8- Padrão Luxo</b>	4,843	-	-	60	20%
<b>1.3 APARTAMENTO</b>	<b>1.3.1- Padrão Econômico</b>	<b>A partir de 01/03/2007</b>	<b>1.3.1.1- Padrão Simples</b>	0,500	0,810	1,020	60	20%
			<b>Sem elevador</b>	1,032	1,266	1,500	60	20%
			<b>Com elevador</b>	1,260	1,470	1,680	60	20%
			<b>1.3.1.2- Padrão Simples</b>	1,512	1,745	1,980	60	20%
			<b>Sem elevador</b>	1,692	1,926	2,160	60	20%
			<b>Com elevador</b>	1,992	2,226	2,460	60	20%
			<b>1.3.1.3- Padrão Médio</b>	2,172	2,406	2,640	60	20%
			<b>1.3.1.4- Padrão Superior</b>	2,652	3,066	3,480	50	20%
			<b>1.3.1.5- Padrão Fino</b>	3,450	-	-	50	20%
			<b>1.3.1.6- Padrão Luxo</b>	4,600	0,780	0,960	70	20%
<b>2. ESCRITÓRIO</b>	<b>2.1.1- Padrão Econômico</b>	<b>A partir de 01/03/2007</b>	<b>2.1.1.1- Padrão Simples</b>	0,972	1,206	1,440	70	20%
			<b>Sem elevador</b>	1,200	1,410	1,620	70	20%
			<b>Com elevador</b>	1,452	1,656	1,860	60	20%
			<b>2.1.1.2- Padrão Simples</b>	1,652	2,066	2,440	60	20%
			<b>Sem elevador</b>	1,832	2,136	2,440	60	20%
			<b>Com elevador</b>	2,372	2,046	2,220	60	20%
			<b>2.1.1.3- Padrão Médio</b>	2,052	2,286	2,520	60	20%
			<b>2.1.1.4- Padrão Superior</b>	2,523	3,066	3,600	50	20%
			<b>2.1.1.5- Padrão Fino</b>	3,610	-	-	50	20%
			<b>2.1.1.6- Padrão Luxo</b>	4,378	0,609	0,700	60	20%
<b>2.2 GALPÃO</b>	<b>2.2.1- Padrão Econômico</b>	<b>A partir de 01/11/2017</b>	<b>2.2.1.1- Padrão Simples</b>	0,582	1,125	1,268	60	20%
			<b>2.2.1.2- Padrão Médio</b>	1,168	1,659	1,871	80	20%
			<b>2.2.1.3- Padrão Superior</b>	1,872	-	-	80	20%
			<b>2.2.1.4- Padrão Luxo</b>	2,071	0,142	0,213	20	10%
<b>3. ESPECIAL</b>	<b>3.1 COBERTURA</b>	<b>A partir de 01/11/2017</b>	<b>3.1.1- Padrão Médio</b>	0,229	0,293	0,357	20	10%
			<b>3.1.2- Padrão Superior</b>	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**O Valor de Venda da Benfeitoria ( $V_B$ ) deve ser calculado pela expressão:**

$$V_B = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc} \text{ [Equação 5]}$$

**Sendo:**

**$V_B$  – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.**

**CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.**

**$P_c$  – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.**

**$A_c$  – Área construída da edificação em apreço.**

**$F_{oc}$  – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.**

**A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.**

**O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:**

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R) \text{ [Equação 6]}$$

**Onde:**

**$F_{oc}$  – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.**

**$R$  – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.**

**$K$  – coeficiente de Ross-Heidecke.**

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [I_E / I_R + (I_E / I_R)^2] / 2\} \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heideck.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.

I<sub>E</sub> – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

I<sub>R</sub> – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* seguinte.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
APARTAMENTO	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
GALPÃO	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.**

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

A Norma recomenda ainda a aplicação de um fator de ajuste sobre o resultado da soma do valor do terreno ao valor da benfeitoria. Este fator, denominado **Fator de Ajuste ao Mercado**, deve ser inferido no mercado da região a partir de imóveis similares e aplicado conforme Equação 8 apresentada na sequência:

$$V_i = (V_t + V_B) \times FAM \quad [\text{EQUAÇÃO 8}]$$

Onde:

**$V_i$  – Valor de mercado do imóvel.**

**$V_t$  – Valor do terreno, calculado pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* ou pelo *Método Inolutivo*.**

**$V_B$  – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.**

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## V. AVALIAÇÃO

### 5 DEFINIÇÃO DO PARADIGMA

#### ELEMENTO PARADIGMA

Grupo:	I - Residencial horizontal	Frente referência (m):	10,00
Zona característica:	2a Zona	Prof mínima (m):	25,00
Classe:	Residencial Horizontal Médio	Prof máxima (m):	40,00
Setor:	53	Expoente fator Frente:	0,20
IF:	806	Expoente fator Profund:	0,50
Topografia:	Terreno plano	Área ref. lote (m <sup>2</sup> ):	250,00
		Intervalo caract (m <sup>2</sup> ):	200 - 500

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 6 PESQUISA IMOBILIÁRIA

### ELEMENTO N°01

<b>Tipo:</b>	Terreno nu	<b>Valor verificado (R\$):</b>	2.500.000,00
<b>Endereço:</b>	Rua Amélio Koga, 167	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Zona:</b>	ZM	<b>Fonte informação:</b>	CL1 Imóveis
<b>Setor:</b>	52	<b>Telefone:</b>	4302-7802
<b>Quadra:</b>	367	<b>Grupo:</b>	NA
<b>IF:</b>	826	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	-
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	1000	<b>Padrão:</b>	-
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Idade Edificação:</b>	-
<b>Testada (m):</b>	20	<b>Estado conservação:</b>	-

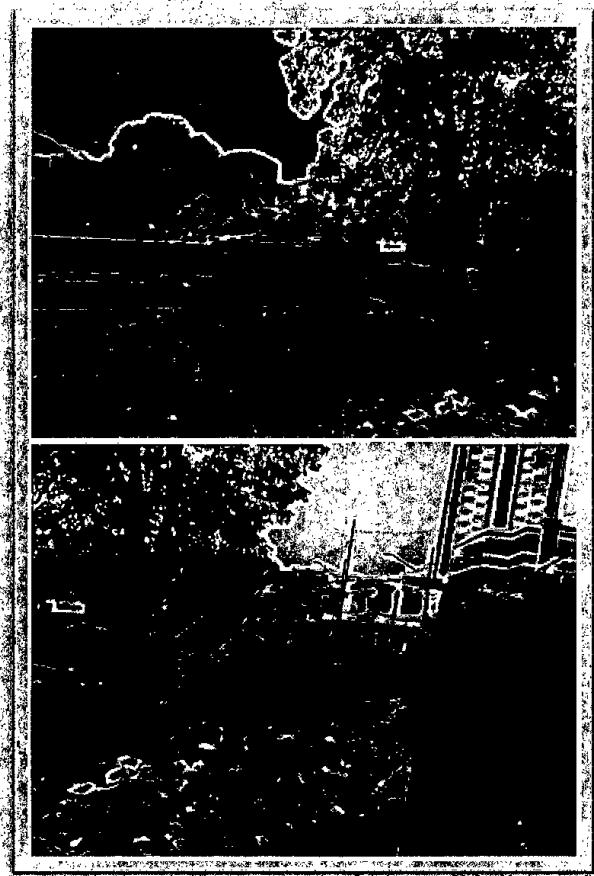


Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

**ELEMENTO N°02**

<b>Tipo:</b>	Terreno nu	<b>Valor verificado (R\$):</b>	1.500.000,00
<b>Endereço:</b>	Rua Piranji, SN	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Zona:</b>	ZM	<b>Fonte informação:</b>	SH Prime Imóveis
<b>Setor:</b>	53	<b>Telefone:</b>	4302-7846
<b>Quadra:</b>	77	<b>Grupo:</b>	NA
<b>IF:</b>	824	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	-
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	700	<b>Padrão:</b>	-
<b>Topografia:</b>	Declive até 5%	<b>Idade Edificação:</b>	-
<b>Testada (m):</b>	48	<b>Estado conservação:</b>	-

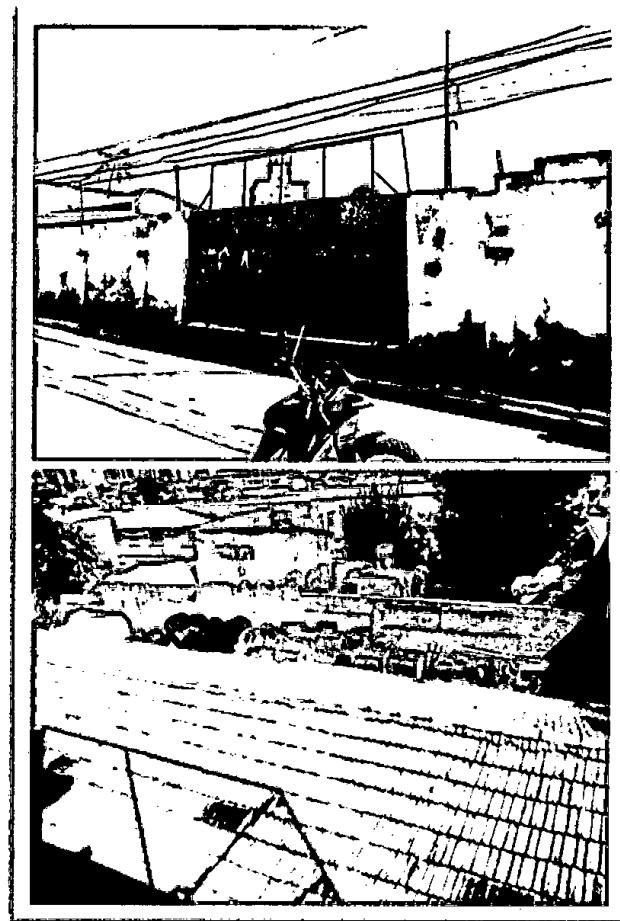


Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°03

<b>Tipo:</b>	Terreno nu	<b>Valor verificado (R\$):</b>	4.000.000,00
<b>Endereço:</b>	Rua Salvador Fiordelisio, 58	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Zona:</b>	ZC	<b>Fonte informação:</b>	Catita Imóveis
<b>Setor:</b>	31	<b>Telefone:</b>	2672-6800
<b>Quadra:</b>	75	<b>Grupo:</b>	NA
<b>IF:</b>	1264	<b>Área Edificada (m²):</b>	345,00
<b>Área Terreno (m²):</b>	1200	<b>Padrão:</b>	Proletário
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Idade Edificação:</b>	75,00
<b>Testada (m):</b>	20	<b>Estado conservação:</b>	H



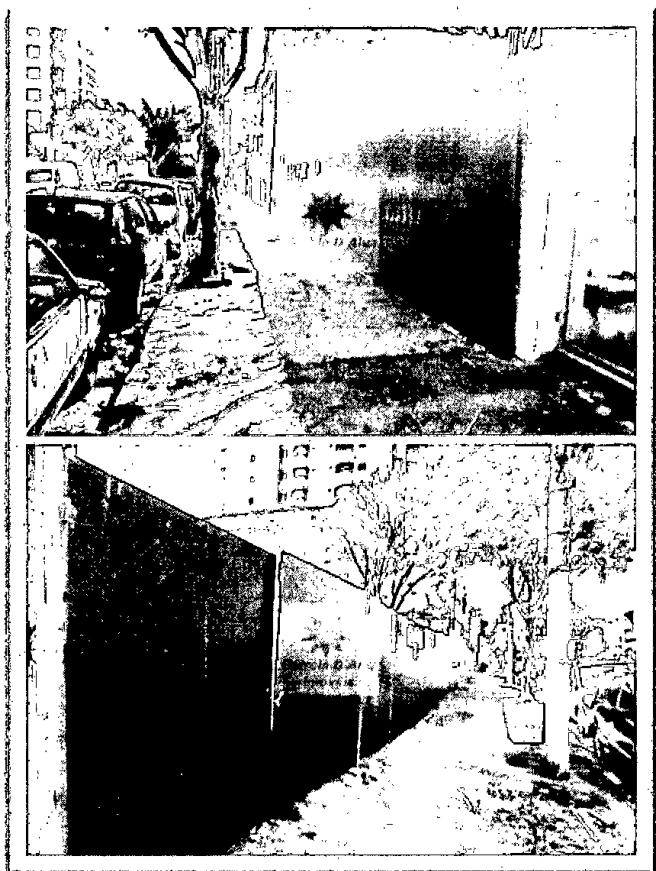
Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°04

<b>Tipo:</b>	Terreno nu
<b>Endereço:</b>	Rua Tabajaras, SN
<b>Zona:</b>	ZM
<b>Setor:</b>	28
<b>Quadra:</b>	53
<b>IF:</b>	1204
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	1000
<b>Topografia:</b>	Aclive acima de 20%
<b>Testada (m):</b>	20

<b>Valor verificado (R\$):</b>	4.000.000,00
<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Fonte informação:</b>	Estrela Dalva
<b>Telefone:</b>	2651-4016
<b>Grupo:</b>	NA
<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	-
<b>Padrão:</b>	-
<b>Idade Edificação:</b>	-
<b>Estado conservação:</b>	-

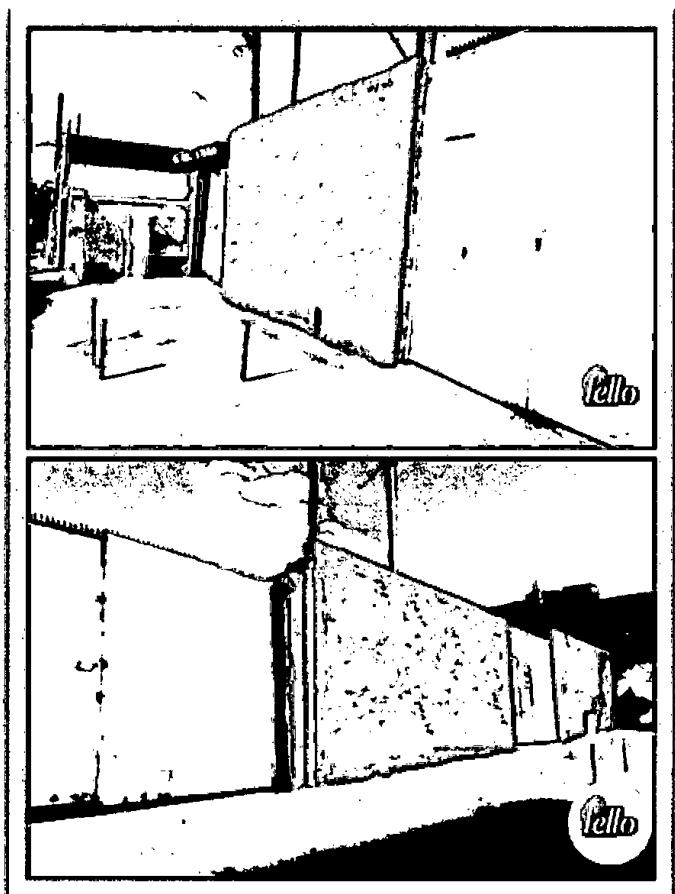


Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°05

<b>Tipo:</b>	<b>Terreno nu</b>	<b>Valor verificado</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua Padre Otto Maria, 223/231</b>	<b>(R\$):</b> <b>2.968.000,00</b>
<b>Zona:</b>	<b>ZM</b>	<b>Natureza:</b> <b>Oferta</b>
<b>Setor:</b>	<b>53</b>	<b>Fonte informação:</b> <b>Lello Imóveis</b>
<b>Quadra:</b>	<b>119</b>	<b>Telefone:</b> <b>3018-0000</b>
<b>IF:</b>	<b>592</b>	<b>Grupo:</b> <b>NA</b>
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1400</b>	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b> <b>-</b>
<b>Topografia:</b>	<b>Terreno plano</b>	<b>Padrão:</b> <b>-</b>
<b>Testada (m):</b>	<b>20</b>	<b>Idade Edificação:</b> <b>-</b>
		<b>Estado conservação:</b> <b>-</b>



Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°06

<b>Tipo:</b>	Terreno edificado	<b>Valor verificado</b>
<b>Endereço:</b>	Rua Teófilo Dias, 280	<b>(R\$):</b> 4.900.000,00
<b>Zona:</b>	ZM	<b>Natureza:</b> Oferta
<b>Setor:</b>	52	<b>Fonte informação:</b> SH Prime Imóveis
<b>Quadra:</b>	3	<b>Telefone:</b> 4302-7846
<b>IF:</b>	1224	<b>Grupo:</b> Galpão
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	1546	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b> 1.608,00
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Padrão:</b> Médio
<b>Testada (m):</b>	53	<b>Idade Edificação:</b> 62,00
		<b>Estado conservação:</b> F



Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°07

<b>Tipo:</b>	<b>Valor verificado</b>
Terreno edificado	(R\$): 5.000.000,00
<b>Endereço:</b>	<b>Natureza:</b>
Rua Madre de Deus, 1511	Oferta
<b>Zona:</b>	<b>Fonte informação:</b>
ZM	Innovacon Imóveis
<b>Setor:</b>	<b>Telefone:</b>
32	3895-7404
<b>Quadra:</b>	<b>Grupo:</b>
36	Galpão
<b>IF:</b>	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>
1154	860,00
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	<b>Padrão:</b>
1000	Médio
<b>Topografia:</b>	<b>Idade Edificação:</b>
Terreno plano	52,00
<b>Testada (m):</b>	<b>Estado conservação:</b>
21	D



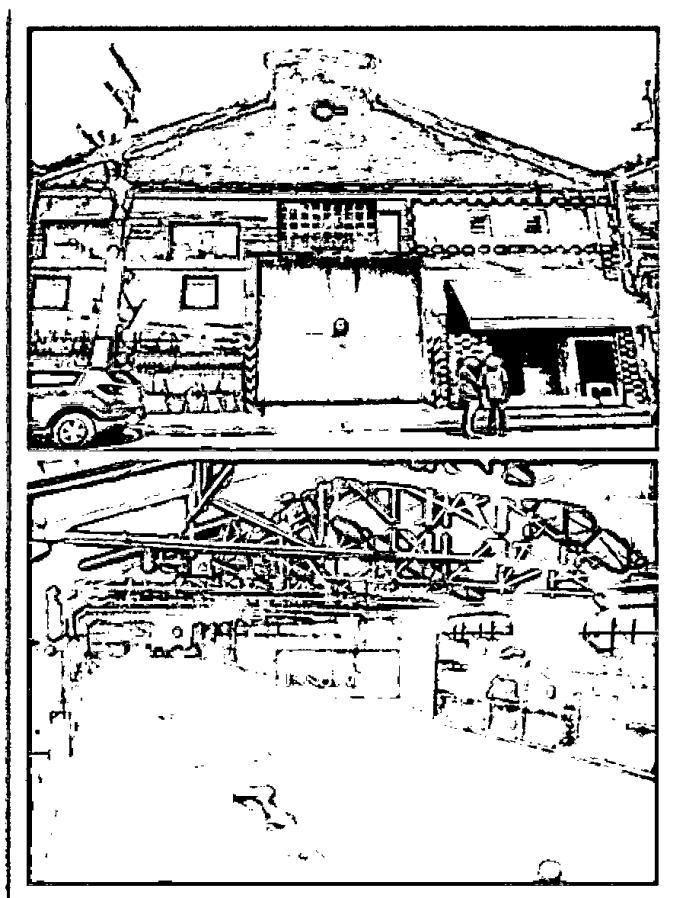
91s.67178

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°08

<b>Tipo:</b>	<b>Terreno edificado</b>	<b>Valor verificado</b>	<b>(R\$):</b>	<b>5.100.000,00</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Av Henry Ford, 918</b>	<b>Natureza:</b>	<b>Oferta</b>	
<b>Zona:</b>	<b>Z-COR1</b>	<b>Fonte informação:</b>	<b>Bella Casa Imoveis</b>	
<b>Setor:</b>	<b>32</b>	<b>Telefone:</b>	<b>96364-9182</b>	
<b>Quadra:</b>	<b>105</b>	<b>Grupo:</b>	<b>Galpão</b>	
<b>IF:</b>	<b>760</b>	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.836,00</b>	
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1744</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Médio</b>	
<b>Topografia:</b>	<b>Terreno plano</b>	<b>Idade Edificação:</b>	<b>46,00</b>	
<b>Testada (m):</b>	<b>16,7</b>	<b>Estado conservação:</b>	<b>D</b>	

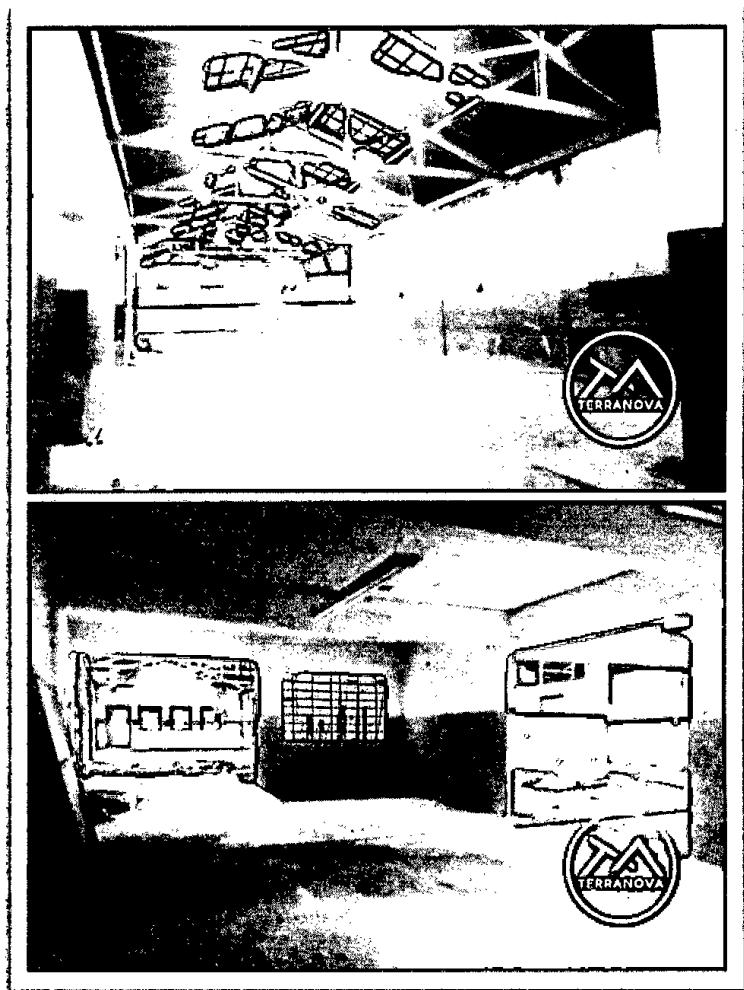


Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°09

<b>Tipo:</b>	<b>Terreno edificado</b>	<b>Valor verificado (R\$):</b>	<b>4.500.000,00</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua dos Campineiros, 860</b>	<b>Natureza:</b>	<b>Oferta</b>
<b>Zona:</b>	<b>ZM</b>	<b>Fonte informação:</b>	<b>Terranova</b>
<b>Setor:</b>	<b>31</b>	<b>Telefone:</b>	<b>2028-8565</b>
<b>Quadra:</b>	<b>61</b>	<b>Grupo:</b>	<b>Galpão</b>
<b>IF:</b>	<b>1262</b>	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.000,00</b>
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1000</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Médio</b>
<b>Topografia:</b>	<b>Terreno plano</b>	<b>Idade Edificação:</b>	<b>45,00</b>
<b>Testada (m):</b>	<b>16</b>	<b>Estado conservação:</b>	<b>F</b>

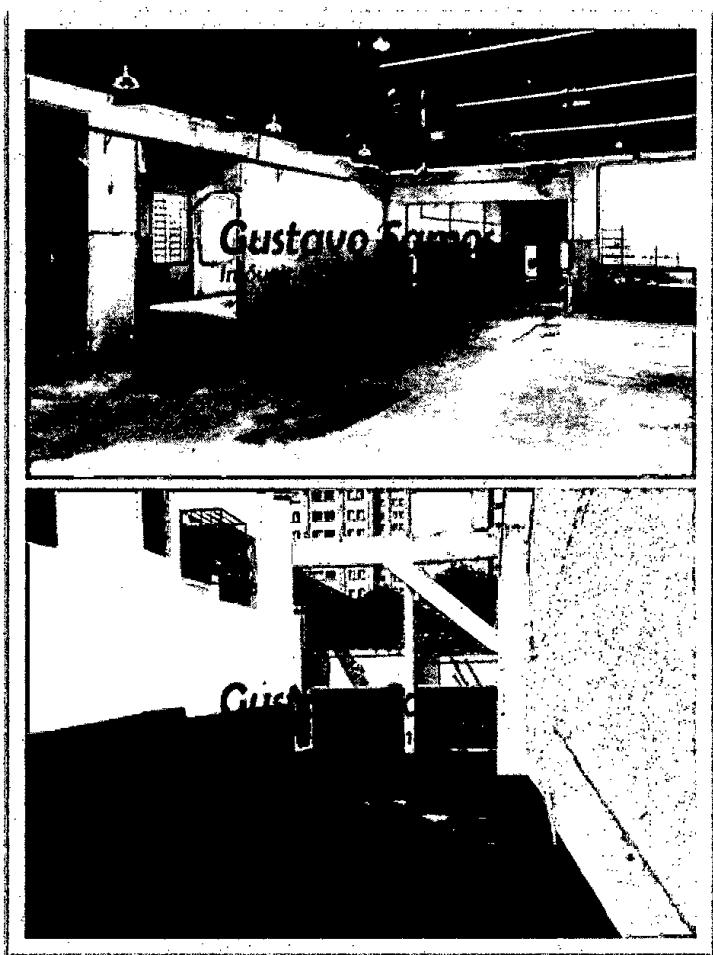


Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°10

<b>Tipo:</b>	Terreno edificado	<b>Valor verificado (R\$):</b>	4.800.000,00
<b>Endereço:</b>	Rua Padre Raposo, 377	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Zona:</b>	ZC	<b>Fonte informação:</b>	SIN Adm bens
<b>Setor:</b>	28	<b>Telefone:</b>	2506-7424
<b>Quadra:</b>	20	<b>Grupo:</b>	Galpão
<b>IF:</b>	1154	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b>	2.000,00
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	1591	<b>Padrão:</b>	Médio
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Idade Edificação:</b>	55,00
<b>Testada (m):</b>	20	<b>Estado conservação:</b>	C



Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°11

<b>Tipo:</b>	<b>Terreno edificado</b>	<b>Valor verificado</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua França Carvalho, 51</b>	<b>(R\$):</b> <b>7.000.000,00</b>
<b>Zona:</b>	<b>ZM</b>	<b>Natureza:</b> <b>Oferta</b>
<b>Setor:</b>	<b>32</b>	<b>Fonte informação:</b> <b>Evidence Imóveis</b>
<b>Quadra:</b>	<b>16</b>	<b>Telefone:</b> <b>3386-2222</b>
<b>IF:</b>	<b>1240</b>	<b>Grupo:</b> <b>Galpão</b>
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	<b>2089</b>	<b>Área Edificada (m<sup>2</sup>):</b> <b>3.000,00</b>
<b>Topografia:</b>	<b>Terreno plano</b>	<b>Padrão:</b> <b>Médio</b>
<b>Testada (m):</b>	<b>21</b>	<b>Idade Edificação:</b> <b>46,00</b>
		<b>Estado conservação:</b> <b>D</b>



Q fls. 9721

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### ELEMENTO N°12

<b>Tipo:</b>	Terreno edificado	<b>Valor verificado (R\$):</b>	3.500.000,00
<b>Endereço:</b>	Rua Piraçununga, 1211/1219	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Zona:</b>	ZM	<b>Fonte informação:</b>	Duarte Filho
<b>Setor:</b>	52	<b>Telefone:</b>	99933-9400
<b>Quadra:</b>	71	<b>Grupo:</b>	Galpão
<b>IF:</b>	1035	<b>Área Edificada (m²):</b>	1.000,00
<b>Área Terreno (m²):</b>	1000	<b>Padrão:</b>	Médio
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Idade Edificação:</b>	42,00
<b>Testada (m):</b>	20,2	<b>Estado conservação:</b>	D

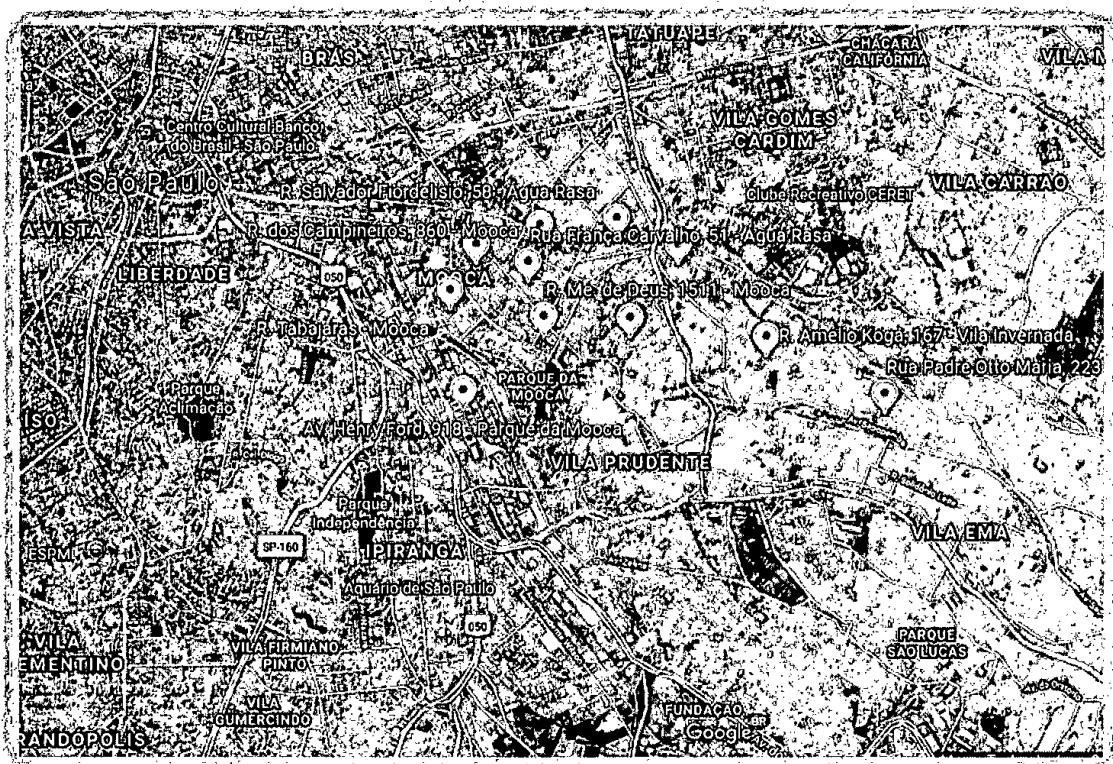


Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## **MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**Figura 11 – Indicação de localização dos elementos comparativos**



Fonte: Google Earth

## 7 AMOSTRA ANALISADA

**Tabela 02 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos**

Elemento #	Enderço	Tipo	Grupo	Setor	Quadrado	Zona de uso	Índice Físico	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Topografia	Área Edif (m²)	Idade Edif (anos)	Preço Verificado (R\$)	Natureza	Fonte de Informação	Telefone (11)
1	Rua Anelio Koga, 167 nú.	Terreno	NA	52	7ZM	367	826	1000	20	Terreno plano	2500.000	Oferta	CL Imóveis	4302-7802		
2	Rua Piranji, SN nú.	Terreno	NA	53	77	2M	824	700	48	Declive até 5%	1.500.000	Oferta	SH Prime Imóveis	4302-7846		
3	Rua Salvador Pordelisio So nú.	Terreno	NA	31	75	ZC	1204	1200	20	Terreno plano	3.5	5	4.000.000	Oferta	Catia Imóveis 267-9800	
4	Rua Tabajara, SN nú.	Terreno	NA	28	53	ZM	1204	1000	20	Active áerea de 20%	4.000.000	Oferta	Estrela Dala	2651-4016		
5	Rua Padre Otto Maria 223/331 nú.	Terreno	NA	53	119	ZM	592	1400	20	Terreno plano	2.968.000	Oferta	Suello Imóveis	3018-0000		
6	Rua Teófilo Dias, 280 edificado	Terreno	Galpão	52	3	ZM	1224	1546	53	Terreno plano	1608	62	4.900.000	Oferta	SH Prime Imóveis	4302-7846
7	Rua Madre de Deus, 1511 nú.	Terreno	Galpão	32	36	ZM	1134	1000	21	Terreno plano	850	52	5.000.000	Oferta	Inovacon Imóveis	3895-7404
8	Av Henry Ford, 918 edificado	Terreno	Galpão	32	105	2-COR1	760	1744	16,7	Terreno plano	1836	46	5.100.000	Oferta	Bella Casa Imóveis	96364-9182
9	Rua dos Camineiros, 860 nú.	Terreno	Galpão	31	6	ZM	1202	1000	16	Terreno plano	1000	45	4.500.000	Oferta	Teranova	022-8365
10	Rua Padre Raposo, 377	Terreno	Galpão	28	20	ZC	1134	1591	20	Terreno plano	2000	55	4.800.000	Oferta	SIN Adm bens	2506-7424
11	Rua Fraga Cavalcão, 51 nú.	Terreno	Galpão	32	16	ZM	1240	2089	21	Terreno plano	1000	46	7.000.000	Oferta	Evidencie Imóveis	3386-2222
12	Rua Piracununga, 1211/1219 edificado	Terreno	Galpão	52	71	ZM	1035	1000	20,2	Terreno plano	1000	42	3.500.000	Oferta	Duarte Filho	99933-9400
Avaliando	Rua General Argolo, 503/511 Terreno edificado	Terreno	Galpão	53	76	ZM	806	1500	30	Terreno plano	2034	45				

**Nota: O elemento #3 possui uma edificação cujo valor de benfeitoria é irrelevante frente ao valor do terreno; assim é apresentado como oferta de terreno nu.**

### **3 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO**

Tabela 03 – Aplicação dos Fatores de homogeneização - TERRENOS

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 9. VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 04 – Análise conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m <sup>3</sup> )	1		2		3	
		Transposição	Variação do Vu (R\$/m <sup>3</sup> )	Profundidade	Variação do Vu (R\$/m <sup>3</sup> )	Variado Vu (R\$/m <sup>3</sup> )	Testada
	Vu	ΔV1	Vu → (-)ΔV1	ΔV2	Vu → (-)ΔV2	ΔV3	Vu → (-)ΔV3
1	1.952,79	-54,48	2.007,27	48,53	1.904,26	-291,26	2.244,05
2	2.233,31	-42,13	2.275,44	596,52	1.636,79	-249,65	2.482,96
3	1.720,09	-1.087,03	2.807,11	195,46	1.524,63	-388,35	2.108,43
4	2.021,60	-1.190,03	3.211,63	77,65	1.943,95	-466,02	2.487,62
5	2.573,62	689,72	1.883,91	222,90	2.350,73	-246,99	2.820,61
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
Média	2.100,28	2.437,07	1.872,07	2.428,74			
Desvio Padrão	321,81	559,85	320,70	272,34			
CV (%)	15,32%	22,97%	17,13%	11,21%			

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

Qs.5263

Tabela 05 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum			<b>29,2%</b>		
Todos				<b>15,3%</b>	
Transposição	Obrigatório	✓ 14,1%	✓ 23,0%	✓	Usar
Profundidade	Obrigatório	✓ 23,5%	✓ 17,1%	✓	Usar
Testada	Obrigatório	✓ 29,2%	✗ 11,2%	✓	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 10 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 06 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m <sup>3</sup> )				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	1.952,79	1.952,79	1.952,79	1.952,79	
2	2.233,31	2.233,31	2.233,31	2.233,31	
3	1.720,09	1.720,09	1.720,09	1.720,09	
4	2.021,60	2.021,60	2.021,60	2.021,60	
5	2.573,62	2.573,62	2.573,62	2.573,62	
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
Média	2.100,28	2.100,28	2.100,28	2.100,28	
Média + 30%	2.730,37	2.730,37	2.730,37	2.730,37	
Média - 30%	1.470,20	1.470,20	1.470,20	1.470,20	
Desvio padrão	321,81	321,81	321,81	321,81	
Elementos	5	5	5	5	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.

## 11 CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO

**Tabela 07 – Avaliação dos terrenos**

Elemento	Área do Terreno ( $m^2$ )	Valor unitário Homogêneo ( $R$/m^2$ )	Índice Fiscal	Fator Transposição - Ff		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator Final Residual	Valor Unidade Avulsa ( $R$/m^2$ )	Terreno ( $R$$ )
				Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frente Projetada	Coeficiente de Frente				
#	At	Vu	If	Ff	Pe	Cp	Fp	Cf	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma	200 a 500m	2100	806	1,000	25 a 40m	1,000	10,00	1,000	1,000	1,000	2,00	2,000
Avaliando	1.500,00	2.100	806	1,000	50	1,022	20,00	0,871	1,121	2,354	3.531.384	
Pesquisado												
1	1.000	2.100	826	0,976	50,00	1,022	20,00	0,871	1,152	2,420	2.419.935	
2	700	2.100	824	0,978	14,58	1,1309	48,00	0,871	1,184	2,740.109	2.740.109	
3	1.200	2.100	1.264	0,638	60,00	1,065	20,00	0,871	1,744	3.663	4.395.716	
4	1.000	2.100	1.204	0,669	50,00	1,022	20,00	0,871	1,781	3.740	3.740.109	
5	1.400	2.100	592	1,361	70,00	1,117	20,00	0,871	0,741	1.557	2.179.911	
6	1.546	2.100	1.224	0,658	29,17	1,000	53,00	0,871	1,890	3.970	6.137.510	
7	1.000	2.100	1.154	0,698	47,62	1,014	21,00	0,871	1,717	3.605	3.605.450	
8	1.744	2.100	760	1.061	104,43	1,307	16,70	0,9025	0,787	1.653	2.883.113	
9	1.000	2.100	1.262	0,639	62,50	1,078	16,00	0,7906	1,973	4.144	4.143.999	
10	1.591	2.100	1.154	0,698	79,55	1,169	20,00	0,871	1,355	2.346	2.527.416	
11	2.089	2.100	1.240	0,650	99,48	1,280	21,00	0,871	1,249	2.624	5.480.492	
12	1.000	2.100	1.035	0,779	49,50	1,020	20,20	0,871	1,495	3.139	3.138.999	

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 12 CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO

Tabela 8 – Avaliação das benfeitorias (construções)

Número do Item	Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Custo Padrão Construtivo	Tipo (Padrão)	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Estado de Conservação (Referencial)	Fator Dbsolteimo e Conservação (%)	Valor da Benfeitoria (R\$)			
1	Avaliando	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.368	2.034,00	80,00	20%	45,00	56,3%	0,561	F	33,20	0,374	0,4996	1.932.171,25
2															
3															
4															
5															
6	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.505	1.608,00	80,00	20%	62,00	77,5%	0,312	F	33,20	0,209	0,3668	1.233.835,89	
7	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.505	1.860,00	80,00	20%	52,00	65,0%	0,464	D	38,09	0,126	0,5410	973.167,31	
8	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.505	1.836,00	80,00	20%	46,00	57,5%	0,547	D	8,09	0,503	0,6023	2.313.206,86	
9	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.368	1.000,00	80,00	20%	45,00	56,3%	0,561	F	33,20	0,374	0,4996	949.936,70	
10	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.436	2.000,00	80,00	20%	55,00	68,8%	0,420	C	2,52	0,409	0,5275	2.106.341,93	
11	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.368	3.000,00	80,00	20%	46,00	57,5%	0,547	D	18,09	0,503	0,6023	3.436.136,15	
12	1.390,03	2.2.3 Galpão Médio	1.368	1.000,00	80,00	20%	42,00	52,5%	0,600	D	8,09	0,551	0,6409	1.218.783,16	

### 13 DEFINIÇÃO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO - FAM

Tabela 9 – Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V <sub>0</sub>	F <sub>1</sub>	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	F <sub>am</sub>
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.	4.900.000,00	0,90	4.210.000,00	7.6137.509,65	1.233.835,89	0,5983
7.	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	3.605.450,73	973.167,31	0,9828
8.	5.100.000,00	0,90	4.590.000,00	2.883.113,03	2.313.206,86	0,8833
9.	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	4.143.999,37	949.936,70	0,7951
10.	4.800.000,00	0,90	4.320.000,00	4.527.416,07	2.106.341,93	0,6612
11.	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00	5.480.491,80	3.436.136,15	0,7065
12.	3.500.000,00	0,90	3.150.000,00	3.138.998,75	1.218.783,16	0,7228
<b>MÉDIA</b>						<b>0,7629</b>

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 14 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 10 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	2.100,28
Desvio Padrão	321,81
n	5
n-1	4
t <sub>10%(n-1)</sub>	1,5332
L	1.879,63
LS	2.320,94
AP	21%

Tabela 11 – Análise do Grau de Precisão - método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

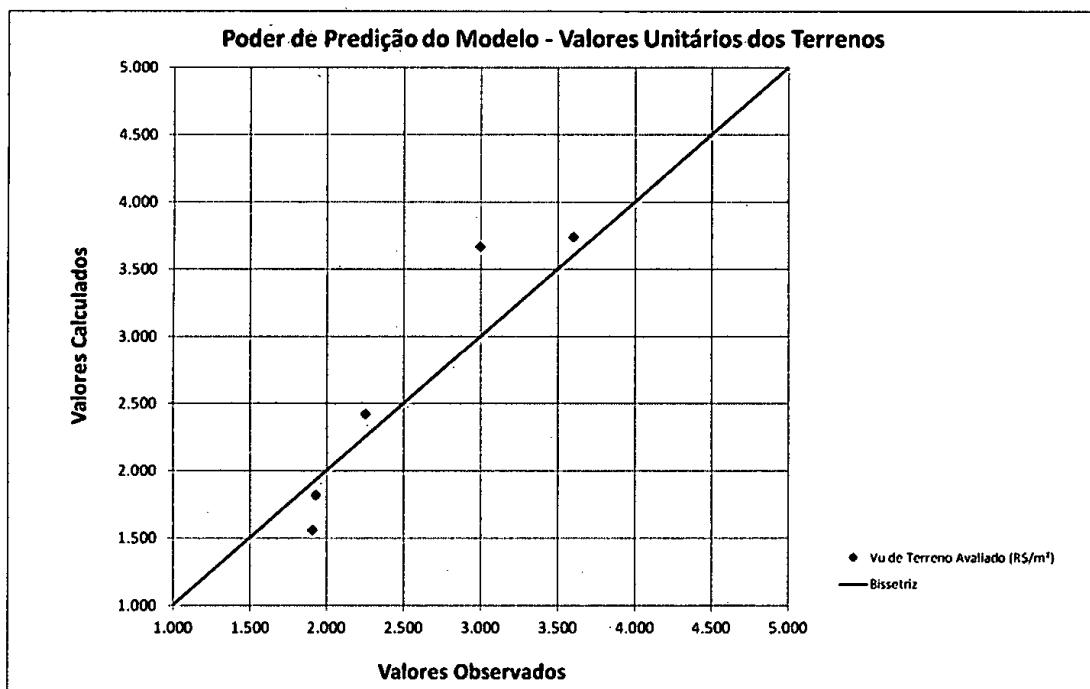
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	AP ≤ 30%	AP ≤ 40%	AP ≤ 50%
Résultado da análise	↑		

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de AP = 21%, confirmado o Grau de precisão III alcançado.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

Gráfico 03 – Poder de Predição do Modelo



A proximidade dos pontos à bissetriz indica alto poder de predição do modelo.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 15 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

### Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

#### Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>7</b>

(\*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

#### ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## 16 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 16.1 VALOR DO TERRENO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de terreno por metro quadrado de **2.100 R\$/m<sup>2</sup>** referente a junho/2019.

Aplicando-se o valor médio de terreno pela área de terreno e utilizando-se os fatores de ajuste específicos para o imóvel avaliando, ver cálculo detalhado na *tabela 7 da página 50*, obtém-se o valor de terreno  $V_t = V_{uh} \times A_t / \{1+(F_1 - 1)+(F_2 - 1)+(F_3 - 1)\}$ , da onde se extrai o valor de **R\$ 3.531.384**.

### 16.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme norma IBAPE-SP:2011, o valor da edificação é definido por:

$$V_b = R8-N \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Onde,

**Vb** = Valor da benfeitoria

**R8-N** = Valor unitário de referência (R\$/m<sup>2</sup>) – fonte Sinduscon

**Pc** = Índice referente ao padrão construtivo (VEIU IBAPE-SP)

**Ac** = Área da construção

**Foc** = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Para o caso em análise, o cálculo de **Vb** (conforme *tabela 8 página 51*) resulta em **R\$ 1.932.171**.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

### 16.3 VALOR DO IMÓVEL

Com emprego do método evolutivo, o valor do imóvel será expresso como:

$$Vi = (Vt + Vb) \times FAM$$

Onde,

$Vi$  = Valor do imóvel

$Vt$  = Valor do terreno

$Vb$  = Valor da benfeitoria

$FAM$  = Fator de ajuste ao mercado, calculado com base na pesquisa realizada para esta avaliação

Substituindo pelos valores calculados teremos,

$$Vi = (3.531.384 + 1.932.171) \times 0,7629$$

$$Vi = 4.167.975$$

Ou, em números redondos;

$Vi = R\$ 4.200.000$  (quatro milhões e duzentos mil reais), válido para junho/2019.

Fabrício M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

## VI. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo o **VALOR DE MERCADO** do imóvel correspondente à matrícula nº 14.219 do 7º CRI SP, localizado nesta Capital na Rua General Argolo, nº 503/511, Vila Invernada – Móoca, objeto de avaliação nos autos Nº 0099711-09.1999.8.26.0100, é de:

### VALOR DO IMÓVEL

**Vi = R\$ 4.200.000,00**

**(Quatro milhões e duzentos mil reais)**

**Válido para junho/2019**

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.

Fábricio M. Veronese  
Engenheiro Civil  
CREA 5060482415

(11) 99788-5161  
fveronese@gmail.com

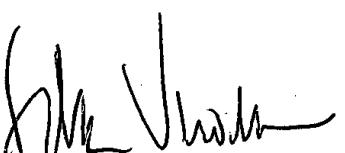
## VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **59 (cinquenta e nove)** páginas.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 01 de julho de 2019.



ENG° FABRICIO M. VERONESE  
CREA 5060482415/D



PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Q.135  
fls. 9/38

Cadastro do Imóvel: 053.076.0100-1

### Local do Imóvel:

R GENERAL ARGOLO, 503 - E 511

CEP 03350-110

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

### Endereço para entrega da notificação:

R GENERAL ARGOLO, 503 - E 511

CEP 03350-110

### Contribuinte(s):

CNPJ 61.476.925/0001-06 LAURO DETTILIO - FUNDICAO

### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m<sup>2</sup>):

1.500 Testada (m) 30,00

Área não incorporada (m<sup>2</sup>):

0 Fração ideal 1,0000

Área total (m<sup>2</sup>):

1.500

### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m<sup>2</sup>):

2.034 Padrão da construção 5-C

Área ocupada pela construção (m<sup>2</sup>):

1.500 Uso — industria

Ano da construção corrigido:

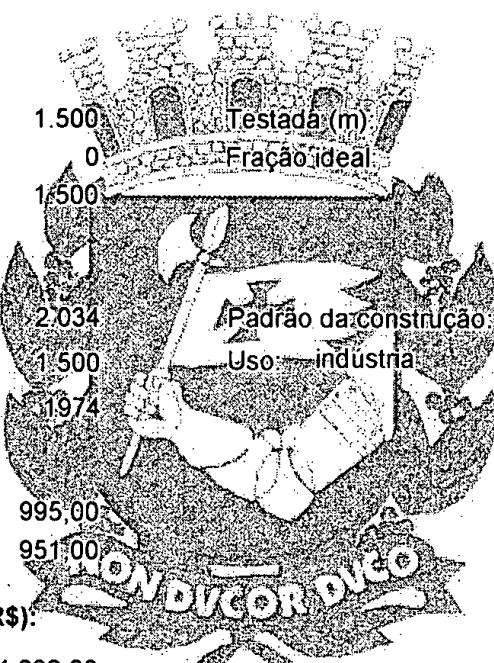
1974

### Valores de m<sup>2</sup> (R\$):

- de terreno: 995,00  
- da construção: 951,00

### Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

da área incorporada:	1.334.892,00
da área não incorporada:	0,00
- da construção:	928.481,00
Base de cálculo do IPTU:	2.263.373,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/09/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidos/>

Data de Emissão: 26/06/2019

Número do Documento: 2.2019.001303755-6

Solicitante: FABRICIO MARQUES VERONESE (CPF 095.698.698-60)

