

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – COMARCA DE
SÃO PAULO/SP**

Processo nº 0006128-09.2018.8.26.0001

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial, ajuizada por **JOSÉ SEVERINO DA SILVA FILHO** em face de **LAUDENICE QUITÉRIA DA SILVA**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Servidão Particular, casa 03**, acessada pela **Avenida Júlio Buono, nº 3.689**, Vila Constança, São Paulo/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide trata-se de uma edificação composta **de pavimento térreo, superior e terraço**. Os pavimentos térreo e superior possuem uma unidade habitacional, em cada pavimento, compostas por dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O terraço é utilizado como lavanderia e área de serviços.

O pavimento térreo é ocupado pela Sra. Laudence e o pavimento superior ocupado por uma família inquilina.

O imóvel está, parcialmente, registrado sob **matrícula de número 182.621** do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme cópia de fls. 23/25 dos autos, reproduzida a seguir:



PROTOCOLADO 937.527/09/12-MAR/2006/INSCRIÇÃO FLS. 053704

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA
182.621

FICHA
001

São Paulo, 12 de Janeiro de 2006

IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote 6 da planta de regularização, parte do antigo lote 06 da quadra 21, do Jardim Brasil, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 8,00 metros de frente para a passagem Particular, com entrada pela Avenida Julio Buono, onde tem o nº 3697, da qual dista 17,00 metros localizado do lado direito da Passagem Particular, como quem nela entra pela Avenida Julio Buono, da frente aos fundos de quem da mesma olha para o imóvel mede 8,00 metros em ambos os lados e nos fundos mede 8,00 metros, encerrando uma área de 64,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da referida Passagem o olha, com o lote 5, do lado esquerdo na mesma posição com o lote 7, e nos fundos com o lote nº 13 e parte do lote 14. Cadastro Municipal nº 066.147.0150-9.

PROPRIETÁRIA: FRANCISCO SIMÕES **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sediada nesta Capital, na Rua Paulino de Brito nº 29, CGC nº 62.368.683/0001-91.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 77683 em 04 de outubro de 1971, neste Registro. O Escrevente autorizado, *[Assinatura]* Odival Figueiredo (Malheiros) O Oficial

R.1 - 182.621 São Paulo, 17 de Janeiro de 2006

TRANSMITENTE: FRANCISCO SIMÕES **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada como proprietária.

ADQUIRENTE: ADECILO SERAFIM DE OLIVEIRA, brasileiro, vigia noturno, RG nº 6.670.159/SSP/SP, CPF nº 622.722.098/15, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a lei 6515/77, com MARIA DO CARMO DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, RG nº 11.156.620/SSP/SP, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Julio

MATRÍCULA
182.621


FICHA
001
VERSO

Buono n° 3689, casa 1.

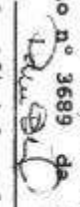
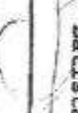
TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 05 de junho de 1989, de Notas do Tabelião por Lei do 22° Subdistrito Tucuruvi desta Capital, Livro 611, folhas 43.

VALOR: Noz\$ 250,00 (duzentos e cinquenta cruzados novos).

O Escrevente autorizado,  (Jose Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial

Av. 2 - 182.621 - São Paulo, 26 de janeiro de 2006.

Atendendo requerimento de 19 de janeiro de 2006, instruído com o aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 2005, pela Prefeitura do Município de São Paulo, é feita esta averbação, para ficar constando que a Passagem Particular, com entrada pela Avenida Julio Buono n° 3697, tem atual lançamento pelo n° 3689 da referida avenida. A Escrevente autorizada,  (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av. 3 - 182.621 - São Paulo, 26 de janeiro de 2006.

Atendendo requerimento de 19 de janeiro de 2006, instruído com o Aulto de Regularização n° 2004/29529-00, emitido em 30 de setembro de 2004, pela Prefeitura do Município de São Paulo, é feita esta averbação, para ficar constando que foi edificada no terreno desta matrícula, uma casa que recebeu o n° 01 da Passagem Particular, com entrada pela Avenida Julio Buono n° 3689, com 54,53 metros quadrados de área construída, estando isento da apresentação de Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS, por destinar-se a moradia permanente do proprietário, residência unifamiliar

Continua na ficha 002



REPÚBLICA REPUBLICANA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

1º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 182.621

FICHA 002

São Paulo, 26 de Janeiro de 2006

do tipo econômica, executada sem mão de obra assalariada e por não possuir outro imóvel no Município; enquadrando-se nas condições da letra d, inciso II, do item 5 da Ordem de Serviço n° 207, de 08 de abril de 1999 do INSS. A Escrivente autorizada, Patricia Batista (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

CERTIFICA FINALMENTE, que o Vigésimo Segundo Subdistrito Tuouruvi desta Capital, passou a pertencer a esta Circunscrição desde a instalação desta Serventia, em data de quinze de maio de mil novecentos e quarenta e quatro, tendo pertencido antes à Décima Segunda Circunscrição desta Capital. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, treze de agosto de dois mil e doze. Lucimar Adami de Silva, escrevente autorizada digital. Eu (José Henrique de Oliveira Nascimento), Escrivente Autorizado, procedi as buscas e verificações, e m subcrevo.

<p>1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial</p> <p>NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art. 20 §§ 1º a 6º - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Osvaldo Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos: Angela Masary Gregolin Konneu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escriventes Autorizados (art. 20 §§ 7º - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º Andar São Paulo - telefones 3255-9844 e 3255-9937</p>	<p>1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table border="1"> <tr><td>DTOTAL</td><td>R\$ 22,01</td></tr> <tr><td>Retado</td><td>R\$ 6,26</td></tr> <tr><td>Após</td><td>R\$ 4,64</td></tr> <tr><td>Mag. CIVIL</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>R\$ 15,23</td></tr> </table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Guia N.º 156/08/12</p>	DTOTAL	R\$ 22,01	Retado	R\$ 6,26	Após	R\$ 4,64	Mag. CIVIL	R\$ 1,16	Trib. Justiça	R\$ 1,16	TOTAL	R\$ 15,23
DTOTAL	R\$ 22,01												
Retado	R\$ 6,26												
Após	R\$ 4,64												
Mag. CIVIL	R\$ 1,16												
Trib. Justiça	R\$ 1,16												
TOTAL	R\$ 15,23												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Destacou-se em amarelo a descrição da edificação registrada e, em laranja, destacou-se que a edificação funcionaria como moradia permanente, unifamiliar, totalizando **54,53m²** de área construída.

Entretanto, diferente da condição registrada em matrícula, conforme constatou-se no local e nas informações extraídas da certidão de dados cadastrais (IPTU), o imóvel existente tem **120,00m² de área construída e duas unidades habitacionais**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 066.674.0028-7

Local do Imóvel:
PS UM (VMD), 3
VL CONSTANCA CEP 02258-180
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV JULIO BUJONO, 3689 - CS 3
VL CONSTANCA - SAO PAULO CEP 02258-000.

Contribuinte(s):
ANTONIO OLIVEIRA VALENTE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	54	Terçada (m):	8,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	54		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	120	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m ²):	60	Uso: - residência	
Ano da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	438,00
- da construção:	1.074,00

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

- da área incorporada:	19.822,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	70.884,00
Base de cálculo do IPTU:	90.706,00

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 Secretária Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 006/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Figura 1: Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando.

Eng. Fabiana Albano

CREA/SP 506149804



Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps). Destaque para o imóvel avallando em vermelho.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em **03/03/2020, às 10h**, acompanhada da Sra. Laudenice (Requerida).

Ficou constatado que o imóvel possui uma edificação composta **de pavimento térreo, superior e terraço**. Os pavimentos térreo e superior possuem uma unidade habitacional, em cada pavimento, compostas por dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O terraço é utilizado como lavanderia e área de serviços. Possui padrão econômico, com aproximadamente **20 anos** e estado de conservação **necessitando de reparos simples (E)** segundo Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

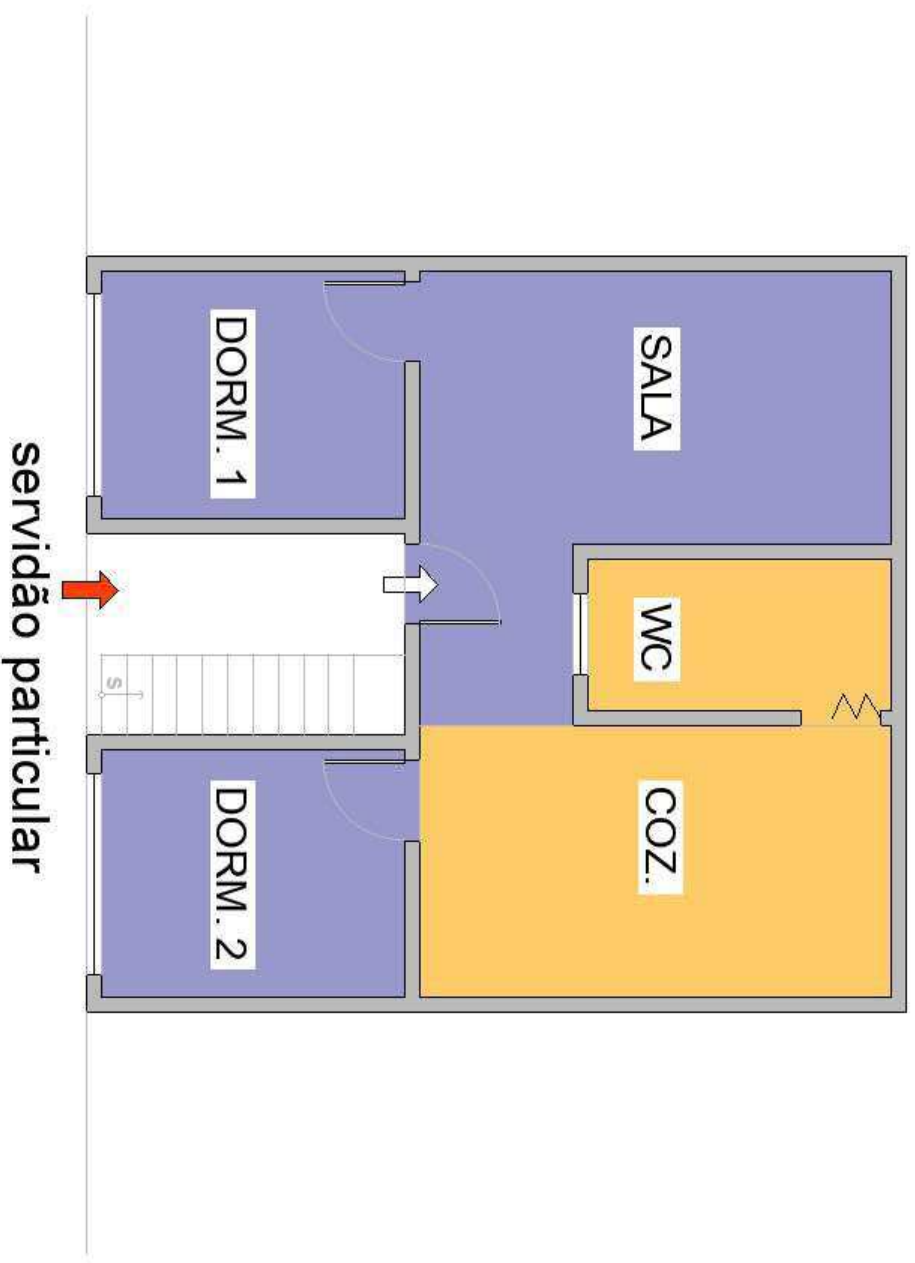
O pavimento térreo é ocupado pela Sra. Laudenice e o pavimento superior ocupado por uma família inquilina.

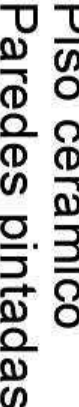
Área de terreno = 64,00 m²

Área construída = 120,00 m²

3.1 Croquis Esquemático do imóvel

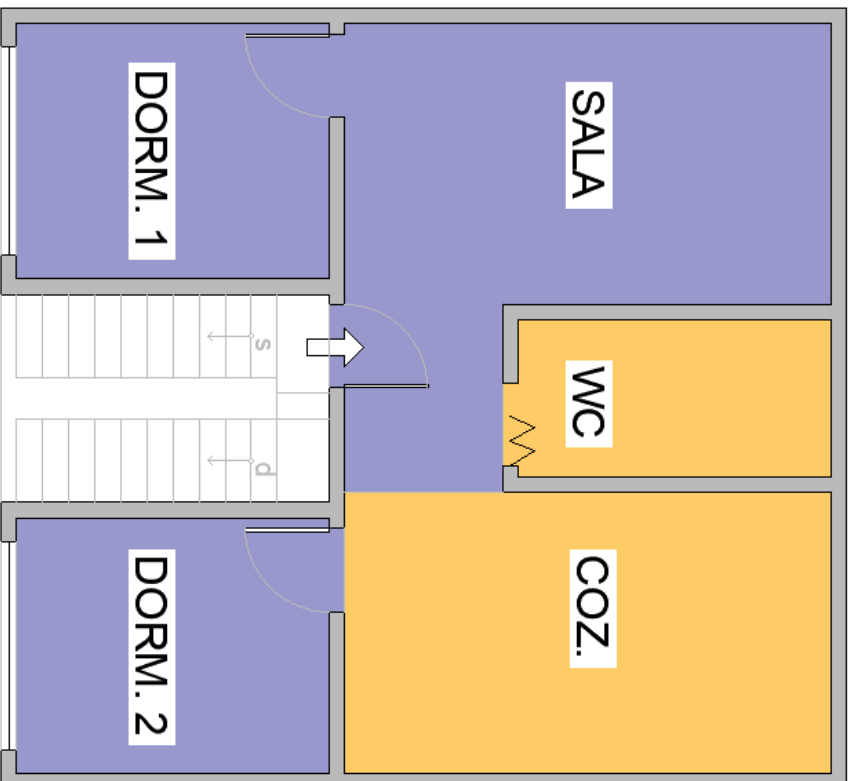
- Pavimento Térreo



 Piso cerâmico
 Paredes pintadas

 Piso cerâmico
 Paredes em revestimento cerâmico

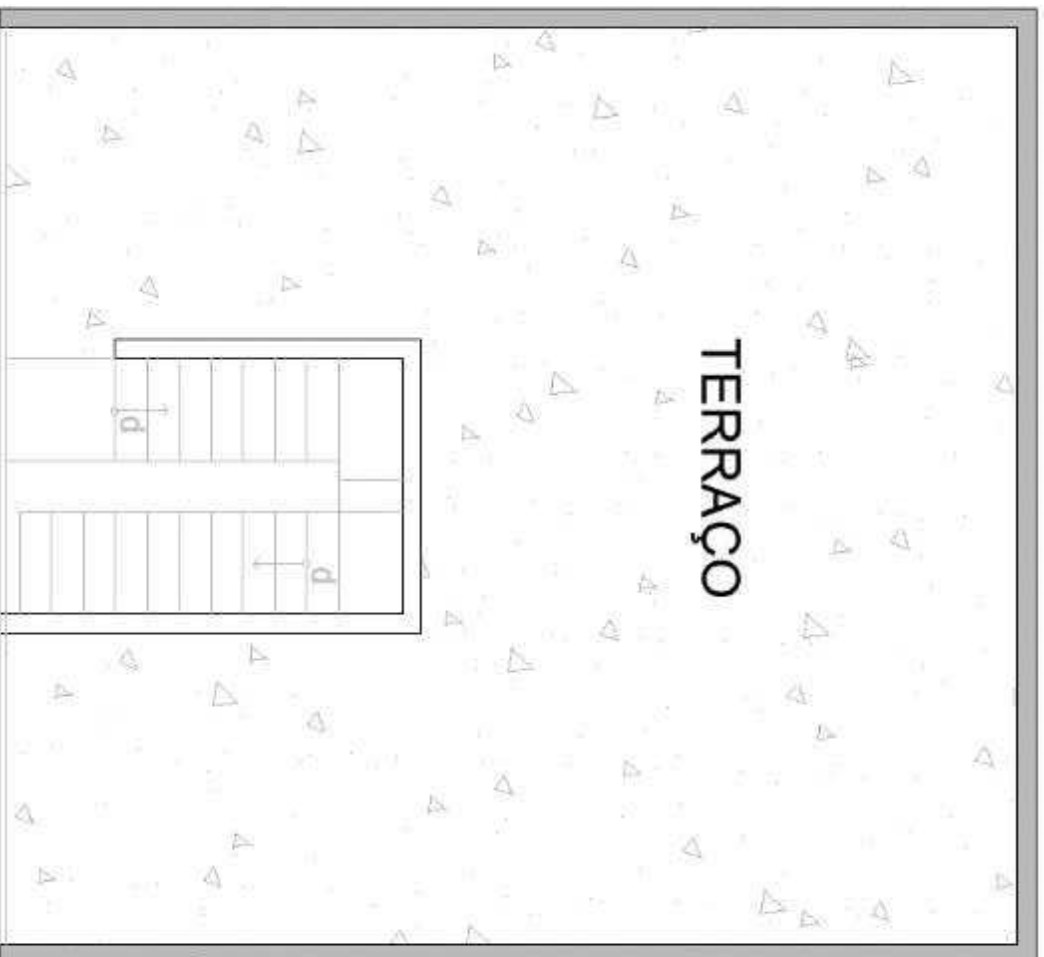
- Pavimento Superior



 Piso cerâmico
 Paredes pintadas

 Piso cerâmico
 Paredes em revestimento cerâmico

- Terraço



Piso sem acabamentos
Paredes sem acabamentos

3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1:
3.689.

Vista do acesso à servidão particular, a partir da Avenida Júlio Bueno, nº



Foto 2:

Vista geral da Servidão Particular.



Foto 3: Vista geral da Servidão Particular.



Foto 4: Vista da fachada da edificação.



Foto 5: Vista da fachada da edificação.



Foto 6: Vista da fachada da edificação - térreo.



Foto 7: Vista do acesso à edificação – pavimento térreo e escada de acesso aos pavimentos superior e terraço.

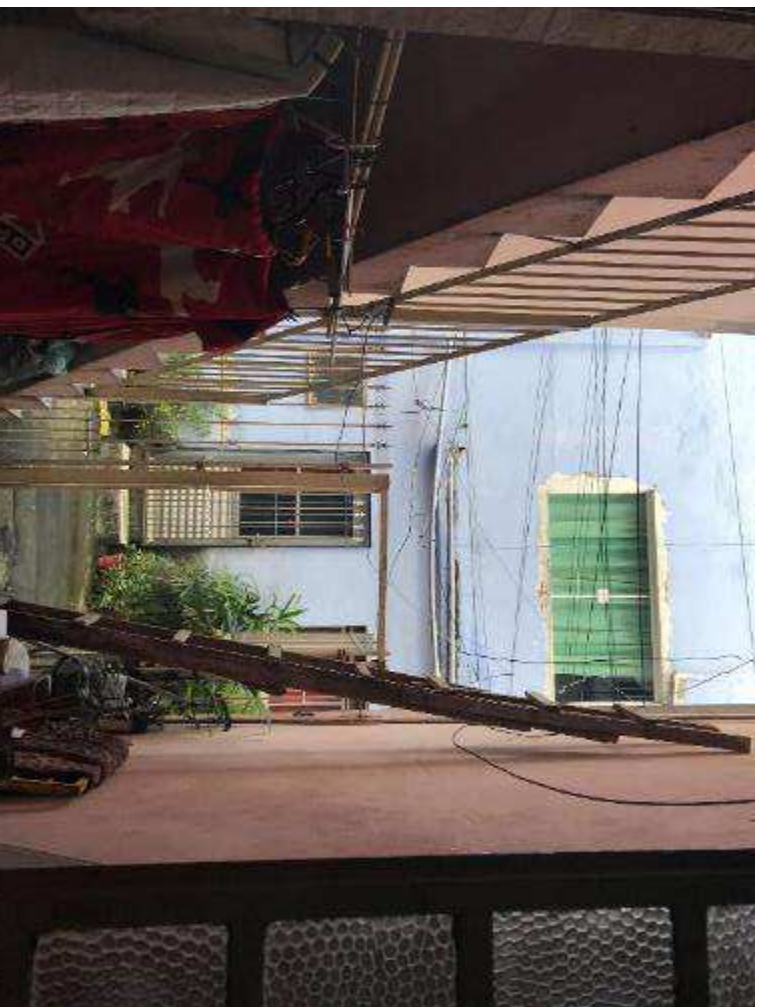


Foto 8: Hall de acesso à unidade habitacional térrea (Laudenice).



Foto 9: Hall de acesso à unidade habitacional térrea (Laudenice).



Foto 10: Vista geral da sala – unidade térrea.



Foto 11: Vista geral da sala – unidade térrea.

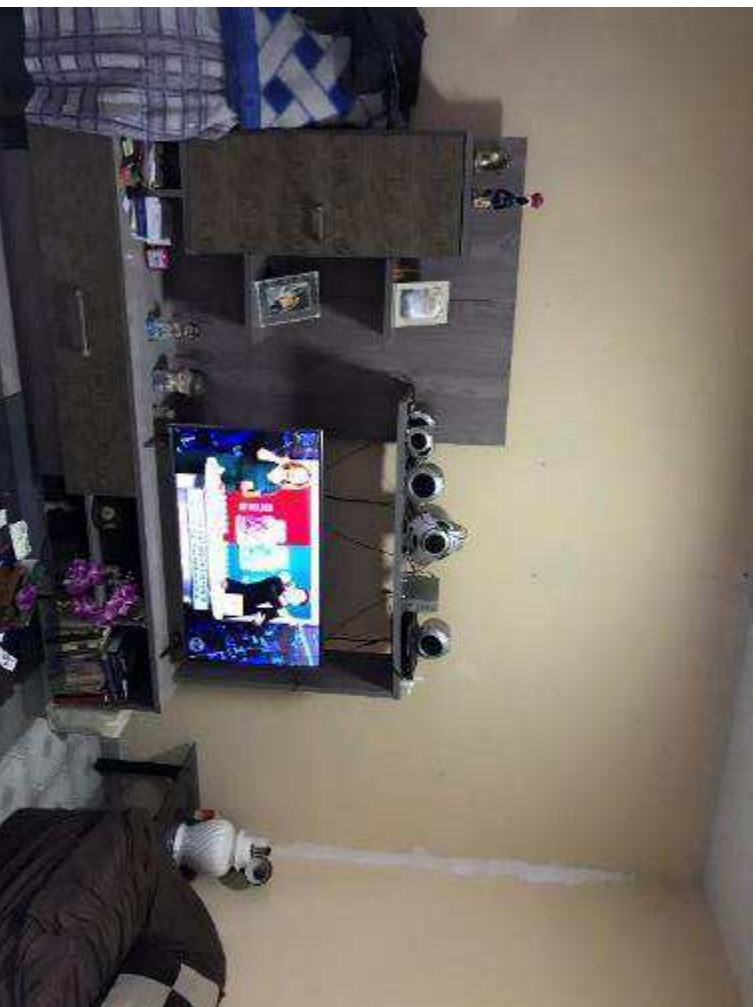


Foto 12: Vista geral da sala – unidade térrea.



Foto 13: Vista geral do dormitório 01 – unidade térrea.



Foto 14: Vista gerado dormitório 01 – unidade térrea.



Foto 15: Vista geral do dormitório 02 – unidade térrea.



Foto 16: Vista gerado do dormitório 02 – unidade térrea.



Foto 1 : Vista geral do hall – unidade térrea.



Foto 2 : Vista geral da cozinha – unidade térrea.



Foto 3: Vista geral da cozinha – unidade térrea.



Foto 4: Vista geral da cozinha – unidade térrea.



Foto 5: Vista geral do banheiro.



Foto 6: Vista geral do banheiro.

Eng. Fabiana Albano

CREA/SP 506149804

PAVIMENTO SUPERIOR



Foto 7: Vista geral do dormitório 01 – unidade superior.



Foto 8: Vista geral do dormitório 01 – unidade superior.



Foto 9: Vista geral da cozinha – unidade superior.



Foto 10: Vista geral do banheiro – unidade superior.



Foto 11: Vista geral do banheiro – unidade superior.



Foto 12: Vista geral da escada de circulação.



Foto 13: Vista geral do terraço.



Foto 14: Vista geral do terraço.



Foto 15: Vista geral do terraço.



Foto 16: Vista geral do terraço.

4. AVALIAÇÃO - VENDA

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O método evolutivo consiste em partir do valor do terreno e somar a este o valor da construção devidamente depreciada pelo estado de conservação e idade. Para isso foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Ft = de acordo com a testada do lote;

Fp = de acordo com a profundidade do lote;

FA = Fator área do lote;

IF = Índice fiscal - de acordo com a localização do lote.

Foi considerado Fator de oferta, que atualmente na região para transações à vista é considerado 10%. Esse fator leva em conta a elasticidade dos negócios à vista comparados ao valor ofertado.

Para o valor de locação foi aferida a taxa de remuneração de capital do mercado de locação local para o tipo de imóvel paradigma (avaliando).

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_t = valor do terreno em R\$

V_b = valor das benfeitorias em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

$$\Rightarrow V_b = A_c \times F_{oc} \times IC \times R_{8N}$$

Onde,

A_c = área construída em m^2

R_{8N} = R\$ 1.454,44/ m^2

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$\% V$ = idade aparente / vida útil

F_{oc} = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

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

R = 20% (valor residual) - exceto coberturas onde $R=10\%$

K = Coeficiente de Ross-Heideck

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - I_E/I_R + (I_E/I_R)^2\} / 2$$

E_c = Depreciação de corrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

I_E = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos.

I_R = Vida referencial da edificação na época da avaliação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$q = R\$1.582,77/m^2$$

$$Vt = 64,00m^2 \times R\$ 1.582,77/m^2$$

$$Vt = R\$ 101.297,28 \text{ (julho/2020)}$$

- Valor da benfeitoria

Área construída	120	m ²
idade	20	Anos
VR	28	%
Conservação	E	
K	0,672	
Fob	0,738	
Padrão	1,070	

$$Vb = Ac \times Fob \times Padrão \times R8N$$

$$Vb = R\$ 137.821,57$$

- Valor do imóvel

$$V = V_t + V_b$$

$$V = R\$ 101.297,28 + R\$ 137.821,57$$

$$V = R\$ 239.118,85$$

O imóvel avaliando possui uma característica que não foi contemplada entre os elementos comparativos disponíveis para venda no mercado imobiliário local atual. Trata-se de imóvel em viela particular ou servidão de passagem. Essa característica não deve ser ignorada, pois existe uma desvalorização quanto ao valor unitário para venda.

Por não ser possível aferir no mercado local, esta signatária fez uso do campo de arbítrio, previsto na Norma ABNT 14653-2 - Norma para Avaliação de Bens, parte 2 - Imóveis Urbanos, conforme transcrito abaixo:

"8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados no mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados."

Também amparado pela Norma IBAPE/SP - Avaliação de Imóveis Urbanos:

"11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais. "

Desta feita, a signatária abordou 10% de desvalorização ao imóvel, pelo campo de arbítrio, totalizando, portanto, o valor de venda do imóvel em:

$$V = \text{R\$ } 215.206,97 \text{ (julho/2020)}$$

4.4 Valor de locação mensal Atual do Imóvel (VL)

$$VL = Vi * \text{ taxa de remuneração}$$

$$VL = \text{R\$ } 215.206,97 * 0,634\%$$

$$VL = \text{R\$ } 1.364,41 \text{ (julho/2020)}$$

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito a **Servidão Particular, casa 03**, acessada pela **Avenida Júlio Buono, nº 3.689**, Vila Constança, São Paulo/SP é de **R\$ 215.206,97 (julho/2020)**.

O valor de locação mensal mais provável e atual do imóvel sito a **Servidão Particular, casa 03**, acessada pela **Avenida Júlio Buono, nº 3.689**, Vila Constança, São Paulo/SP é de **R\$ 1.364,41 (julho/2020)**.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 38 (trinta e oito) laudas. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 08 de julho de 2020.

Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP

Diretora IBAPE-SP (Gestão 2020/2021)

Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

7. ANEXOS

7.1 Amostra e Cálculos



VENDA

Imóvel:	Térreo
Endereço:	Avenida Boschetti, 907
Valor:	R\$ 405.000,00
Área Terreno(m²):	149
Testada(m):	5,5
Área construída:	115
Idade(anos):	53
Cômodos:	Casa Térrea com copa, cozinha, 02 dormitórios, lavanderia e banheiro de empregada.
Estado:	E
	Escodelar Inteligência Imobiliária (11) 2476-1887 Cód. CA1445 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-120-m-sup2--por-r\$405.000-vila-2947087398.html
Contato:	
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,497
IF	321,000

Elemento 2



VENDA

Imóvel:	Sobrado
Endereço:	Rua Coronel Lopes Branco, 445
Valor:	R\$ 550.000,00
Área Terreno(m²):	124
Testada(m):	5
Área construída(m²):	125
Idade(anos):	47
Cômodos:	03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga
Estado:	E
	Lopes One - Bruno C. Gomes - (11) 2262-9988
	CÓD. 181901nilda
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-parque-edu-chaves110-m-sup2-2948621697.html
Contato:	
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,497
IF	258,00

Elemento 3



VENDA

Imóvel:	Casa térrea
Endereço:	Avenida Júlio Bueno, 3590
Valor:	R\$ 265.000,00
Área Terreno(m²):	132
Testada(m):	6
Área construída(m²):	93
Idade(anos):	53
Cômodos:	2 dormitórios, garagem
Estado:	F
	(11) 2209-6400 - Cláudio
	Cód. MO1760
	https://www.znimoel.com.br/imovel/casa-terrea-venda-rs265000-2quartos-1vaga-75m2-vila-constanca-zona-norte-sao-paulo-sp/2232191/#
Contato:	
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,070
IF	219,00

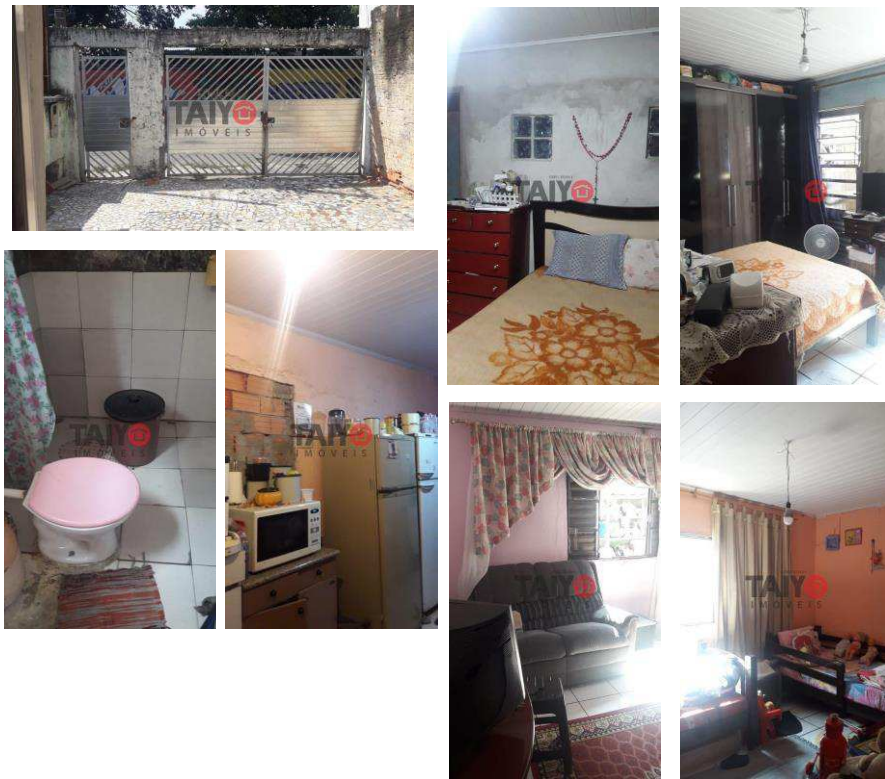
Elemento 4



VENDA

Imóvel:	Casa térrea
Endereço:	Rua Antonieta Rudge Muller, nº 181
Valor:	R\$ 420.000,00
Área Terreno(m²):	136
Testada(m):	6,6
Área construída(m²):	80
Idade(anos):	46
Cômodos:	2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, edícula, 1 vaga de garagem coberta, e área de serviço com espaço gourmet
Estado:	E
Contato:	MGP Imobiliária - (11) 2632-2000
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	2,154
IF	219,00

Elemento 5



VENDA

Imóvel:	Casa
Endereço:	Rua Benfica, 849
Valor:	R\$ 280.000,00
Área Terreno(m²):	136
Testada(m):	6,3
Área construída(m²):	100
Idade(anos):	35
Cômodos:	2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, 2 vagas de garagem
Estado:	G
Contato:	Taiyo Construtora e Incorporadora Ltda - (11) 2737-0188
Situação:	Cód. 6283
Padrão Construtivo:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jacana-2949449930.html
IF	OFERTA
	1,070
	218,00

Elemento 6



VENDA

Imóvel: Casa - reformada
Endereço: Rua Carlos Rodrigues de Barros, 70
Valor: R\$ 565.000,00
Área Terreno(m²): 117
Testada(m): 6,5
Área construída(m²): 130
Idade(anos): 5

Cômodos: 3 suítes, sendo a do casal com armários. Sala de estar e jantar, cozinha com copa. 1 lavabo, área de serviço, área externa com churrasqueira com gabinete e pia, lavanderia, banheiro. Garagem para até 3 carros.

Estado: A

Descon Imobiliária - (11) 2546-0811

Cód. CA0038

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-130-m-sup2--por-r\\$565.000-jardim-2948947270.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-130-m-sup2--por-r$565.000-jardim-2948947270.html)

Contato:

Situação:

OFERTA

Padrão Construtivo:

1,743

IF

217,00

Elemento 7



VENDA

Imóvel:	Casa
Endereço:	Rua Paulino de Brito, 610
Valor:	R\$ 600.000,00
Área Terreno(m²):	113
Testada(m):	6,35
Área construída(m²):	110
Idade(anos):	37
Cômodos:	3 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha com armários, dormitório do casal planejado, closet, 2 vagas.
Estado:	E
	Lopes One (11) 9.3800-0040 (11) 2262-9988 Cód. 169-IM182824 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-sobrado-residencial-ou-comercial-no-jardim-2933933756.html
Contato:	
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	2,154
IF	225,00

Elemento 8



VENDA

Imóvel:	Casa
Endereço:	Avenida Mendes da Rocha, 1454/1458
Valor:	R\$ 400.000,00
Área Terreno(m²):	90
Testada(m):	5
Área construída(m²):	173
Idade(anos):	26
	Casa com 173 metros quadrados de área construída, sendo 1 dormitório, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga, + 1 Casa no pavimento superior com 2 dormitórios, sala, copa cozinha, área de serviço.
Cômodos:	
Estado:	F
	Novolar Imóveis - (11) 2949-9070
	Cód. RA3419
Contato:	https://www.novolar.net/detalhe_imovel.php?imovel=RA3419
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,497
IF	244,00

Elemento	Valor (R\$)	situação	operação	Ac (m²)	Valor Ac(R\$)	Idade	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	R\$ 405.000,00	OFERTA	VENDA	115,00	R\$ 104.362,18	53	1,497	E	76	0,271	0,417	0,90
2	R\$ 550.000,00	OFERTA	VENDA	125,00	R\$ 130.855,53	47	1,497	E	67	0,351	0,481	0,90
3	R\$ 265.000,00	OFERTA	VENDA	93,00	R\$ 54.534,76	53	1,070	F	76	0,221	0,377	0,90
4	R\$ 420.000,00	OFERTA	VENDA	80,00	R\$ 124.312,03	46	2,154	E	66	0,370	0,496	0,90
5	R\$ 280.000,00	OFERTA	VENDA	100,00	R\$ 67.977,03	35	1,070	G	50	0,296	0,437	0,90
6	R\$ 565.000,00	OFERTA	VENDA	130,00	R\$ 318.224,64	5	1,743	A	7	0,957	0,966	0,90
7	R\$ 600.000,00	OFERTA	VENDA	110,00	R\$ 200.703,78	37	2,154	E	53	0,478	0,582	0,90
8	R\$ 400.000,00	OFERTA	VENDA	173,00	R\$ 223.894,03	26	1,497	F	37	0,493	0,594	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	f (m)	p (m)	FA	IF
1	R\$ 260.137,82	149,00	1745,89	5,50	27,09	1,036	321,000
2	R\$ 364.144,47	124,00	2936,65	5,00	24,80	0,998	258,000
3	R\$ 183.965,24	132,00	1393,68	6,00	22,00	1,011	219,000
4	R\$ 253.687,97	136,00	1865,35	6,60	20,61	1,017	219,000
5	R\$ 184.022,97	136,00	1353,11	6,30	21,59	1,017	218,000
6	R\$ 190.275,36	117,00	1626,29	6,50	18,00	0,987	217,000
7	R\$ 339.296,22	113,00	3002,62	6,35	17,80	0,980	225,000
8	R\$ 136.105,97	90,00	1512,29	5,00	18,00	0,936	244,000

R8N:	R\$ 1.454,44	jun/20
-------------	--------------	--------

Eng. Fabiana Albano
CREA/SP 506149804

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta		Fator Área				Fator Profundidade				Fator Testada			
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Área	Fator Área	Dif. (R\$) Área	Unitário Homog pela Área	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	f	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada
1	1.939,88	0,9	1.745,89	149,00	1,036	62,42	1.808,31	27,09	1,000	0,00	1.745,89	5,50	1,13	-221,74	1.524,15
3	1.548,53	0,9	1.393,68	132,00	1,011	15,27	1.408,95	22,00	1,066	-91,99	1.301,69	6,00	1,11	-149,91	1.243,76
4	2.072,61	0,9	1.865,35	136,00	1,017	31,73	1.897,08	20,61	1,101	-189,28	1.676,08	6,60	1,09	-161,64	1.703,71
5	1.503,46	0,9	1.353,11	136,00	1,017	23,02	1.376,13	21,59	1,076	-103,03	1.250,08	6,30	1,10	-131,00	1.222,11
6	1.806,98	0,9	1.626,29	117,00	0,987	-21,37	1.604,91	18,00	1,179	-290,31	1.335,97	6,50	1,09	-146,33	1.479,96
8	1.680,32	0,9	1.512,29	90,00	0,936	-96,16	1.416,12	18,00	1,179	-269,96	1.242,33	5,00	1,15	-224,87	1.287,41
Média	1.758,63		1.582,77	1ª zona			1.585,25	2ª zona			1.425,34	frente ref 10		1.410,18	
Desvio padrão	223,23		200,91				223,96	Pma 40			224,99	exp fr= 0,2		190,87	
Coef. Var.	12,69%		12,69%				14,13%	Pmin 25			15,79%			13,53%	
Superior (+30%)	2.286,22		2.057,60				2.060,83			exp. prof = 0,5			1.852,94	1.833,24	
Inferior (-30%)	1.231,04		1.107,94				1.109,68						997,74	987,13	
2	3.262,94	0,9	2.936,65	124,00	0,998	-4,71	2.931,94	24,80	1,004	-11,82	2.924,83	5,00	1,15	-436,67	2.499,97
7	3.336,25	0,9	3.002,62	113,00	0,980	-60,00	2.942,62	17,80	1,185	-556,30	2.446,32	6,35	1,10	-285,48	2.717,14

Eng. Fabiana Albano
CREA/SP 506149804

Localização				Resultado da aplicação dos fatores										AVALIANDO	coef geral homog. Para a média	coef geral homog. Para o avaliando	
IF	Diferença Local.	Dif. (R\$) Local.	Unitário Homog pela local.	Unitário só com Fator Oferta	Área	Prof	Test.	Local.	Local. + Área	Local. + Prof	Local + test	Prof + Test	Local. Prof + test				
321,00	0,69	549,33	2295,22	1.745,89	1.808,31	1.745,89	3.270,04	4.041,11	2.357,64	1.745,89	2.073,48	1.524,15	2.073,48	1.745,89	0,91	0,91	
219,00	1,00	-6,36	1387,31	1.393,68	1.408,95	1.301,69	2.637,44	2.780,99	1.402,58	1.301,69	1.237,40	1.151,78	1.145,41	1.393,68	1,14	1,14	
219,00	1,00	-8,52	1856,84	1.865,35	1.897,08	1.676,08	3.569,07	3.722,19	1.888,57	1.676,08	1.695,20	1.514,44	1.505,92	1.865,35	0,85	0,85	
218,00	1,01	-12,41	1340,70	1.353,11	1.376,13	1.250,08	2.575,22	2.693,81	1.363,71	1.250,08	1.209,70	1.119,08	1.106,67	1.353,11	1,17	1,17	
217,00	1,01	-22,48	1603,80	1.626,29	1.604,91	1.335,97	3.106,24	3.230,09	1.582,43	1.335,97	1.457,47	1.189,65	1.167,16	1.626,29	0,97	0,97	
244,00	0,90	148,75	1661,04	1.512,29	1.416,12	1.242,33	2.799,70	3.173,33	1.564,87	1.242,33	1.436,16	1.017,45	1.166,20	1.512,29	1,05	1,05	
IF aval 220,00				1690,82											1.582,77		
				351,01	1.582,77	1.585,25	1.425,34	2.992,95	3.273,58	1.693,30	1.425,34	1.518,23	1.252,76	1.360,81	1.582,77		
				20,76%	200,91	223,96	224,99	389,81	525,56	374,54	224,99	323,76	214,26	378,23	200,91		
					12,69%	14,13%	15,79%	13,02%	16,05%	22,12%	15,79%	21,32%	17,10%	27,79%	12,69%		
				2.198,06	Superior (+30%)										2.057,60		
				1.183,57	Inferior (-30%)										1.107,94		
258,00	0,85	432,53	3369,18	2.936,65	2.931,94	2.924,83	5.436,62	6.305,83	3.364,46	2.924,83	2.932,50	2.488,16	2.920,69	2.936,65	0,54	0,54	
225,00	0,98	66,72	3069,35	3.002,62	2.942,62	2.446,32	5.719,76	6.071,97	3.009,35	2.446,32	2.783,86	2.160,84	2.227,56	3.002,62	0,53	0,53	

Eng. Fabiana Albano
CREA/SP 506149804

Cálculo do unitário (médio) =	1.582,77
Desvio Pad. (s)=	200,91
Intervalo de confiança 80% =	132,607
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
t = (n-1) =	5
Intervalo inferior =	1.450,16
Intervalo superior =	1.715,37

Elemento 1



LOCAÇÃO

Imóvel:	Térreo
Endereço:	Avenida Francisco Rodrigues, 619
Valor:	R\$ 1.100,00
Área Terreno(m²):	78
Testada(m):	8,2
Área construída:	57
Idade(anos):	50
Cômodos:	Casa Térrea com cozinha, 01 dormitórios, lavanderia e banheiro.
Estado:	E
Contato:	Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda. Cód. 893094957 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-constanca-zona-norte-sao-paulo-70m2-aluguel-RS1100-id-2488305900/?__vt=rnk_gz:rescore_default
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,070
IF	240,000

Elemento 2



LOCAÇÃO

Imóvel:	Casa térrea
Endereço:	Rua Maria Piedade, 40
Valor:	R\$ 1.200,00
Área Terreno(m²):	91
Testada(m):	4,3
Área construída(m²):	80
Idade(anos):	60
Cômodos:	Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia coberta
Estado:	e
	Karisma Imóveis - (11) 2984-4444
	Cód. KA3364
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-medeiros-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-aluguel-RS1200-id-2488051284/?__vt=rnk_gz:rescore_default
Contato:	
Situação:	OFERTA
Padrão Construtivo:	1,497
IF	312,00

Elemento	Valor Locação (R\$)	situação	Ac (m²)	Valor Ac(R\$)	Idade	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	R\$ 1.100,00	OFERTA	57,00	R\$ 39.882,35	50	1,070	E	71	0,312	0,450	0,90
2	R\$ 1.200,00	OFERTA	80,00	R\$ 57.689,65	60	1,497	e	86	0,164	0,331	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qloc (R\$/m²)	Valor Imóvel	taxa locação	FA	IF
1	R\$ 123.456,06	78,00	1582,77	163338,41	0,673%	0,910	240,000
2	R\$ 144.032,07	91,00	1582,77	201721,72	0,595%	0,938	312,000
					0,634%		

R8N: R\$ 1.454,44 jun/20

Eng. Fabiana Albano
CREA/SP 506149804