



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA

PROCESSO nº. 1007206-48.2014.8.26.0008

José Mandarinino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial requerida por GERMANO DOS SANTOS EVANGELISTA JUNIOR face de MARCELA FERREIRA MAIA DE LIMA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL



1. OBJETIVO

Na presente ação de execução de título extrajudicial requerida por Germano dos Santos Evangelista Junior face de Marcela Ferreira Maia de Lima foi determinado pelo Exmo. Juiz a prova pericial para a avaliação do imóvel por meio de perícia técnica, conforme determinado às fls. 283 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho.

O objeto da perícia, conforme expresso às fls. 283, ou seja:

DECISÃO	
Processo nº:	1007206-48.2014.8.26.0005 - Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Germano dos Santos Evangelista Junior
Executado:	Marcela Ferreira Lima Barros
Vistos.	
Avaliação de imóvel sem a possibilidade de colher a concordância do executado não pode ser feita pela forma sugerida pelo exequente. Para avaliar o imóvel nomeio José Mandarin Neto. Intime-se o profissional para que apresente proposta de honorários. O laudo deverá ser entregue em vinte dias uteis.	
Int.	
São Paulo, 06 de setembro de 2019	

2. VISTORIA

2.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 27/08/2020 e, desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

2.2 Local

O imóvel avaliando está situado na Rua Sebastião Lopes Grandio nº. 34, Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP.

No terreno do imóvel está edificada uma benfeitoria assobradada.

O terreno do imóvel está situado no meio da quadra e tem frente para a Rua Sebastião Lopes Grandio.

A Rua Sebastião Lopes Grandio tem intensidade de tráfego média no local.

O imóvel dista aproximadamente 37,00m da Rua Itajuíbe, sendo esta importante artéria da região.

2.3 Registro do Imóvel

O imóvel possui registro na Matrícula nº 80.667 do 12º Cartório de Registro de Imóveis.

Observação:

Uma parte do imóvel foi penhorada, ou seja, a parte cabente à Ré, conforme consta na Certidão de Penhora de fls. 264/266 e na Av. 06/80.667 de fls. 278.



Prot.nº 536009



Fls. 1 de 3

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

12º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

folha

80.667

01

São Paulo, 04 de Janeiro de 1985

IMÓVEL:- Um terreno situado à Rua Sebastião Lopes Grandio, lotado em 34, da quadra M, no lugar conhecido por Jardim Nélia, parte do quinhão 3-A da Gleba A, Fazenda Itaim, no Distrito de São Miguel Paulista, situado do lado direito de quem saindo da Avenida Luiz de Brito Almeida segue por aquela rua, em direção à Rua Itajuíbe, distante desta última rua 36,76m; medindo 8,20m, de frente, da frente aos fundos do lado direito visto da rua mede 13,25m, confrontando com a casa nº 15, do lado esquerdo mede 15,05m, confrontando com a casa nº 36, e nos fundos mede 8,20m, confrontando com a casa 17, da Rua José Matos, encerrando a área total de 113,20m².

CONTRIBUINTE:- 192.086.0020-2.

PROPRIETÁRIO:- NÉLIO DE TOLEDO, e sua mulher, IVANISE SALLES DE OLIVEIRA TOLEDO, brasileiros, proprietários RGs.nºs. 926.326-5P, e 3.497.698-5P, CIC.122.537.318-20, e 403.374.988-20, residentes e domiciliados em Caçapava, neste Estado, casados sob o regime da comunhão de bens, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Caçapava, em 09/05/78, registrada sob nº 343, às fls. 250/251, no livro 03-auxiliar.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 114.878, deste Cartório. O Oficial, *[assinatura]* mag.

-44-CRISTINA DOS SANTOS BORGES FERREIRA DE MORAES DA SILVA
REPUBLICANA/PROFESSORA DE LÍNGUA PORTUGUESA/PROFESSORA DE LÍNGUA PORTUGUESA/PROFESSORA DE LÍNGUA PORTUGUESA

Av.06/ 80.667, em 17 de abril de 2019. - Prenotação nº 536.009 de 10/04/2019.

Por Certidão expedida aos 09 de abril de 2019, pelo 4º Ofício Cível do Foro Regional - São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (penhora online), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1007206-48.2014.8.26.0005, valor da causa R\$. 23.166,41, exequente:- GERMANO DOS SANTOS EVANGELISTA JUNIOR, CPF/MF nº. 217.169.348-77, executada: MARCELA FERREIRA LIMA, CPF/MF nº. 219.175.578-09, consta conforme Auto Lavrado, foi PENHORADO 25% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de MARCELA FERREIRA LIMA, sendo nomeada como depositária:- MARCELA FERREIRA LIMA, já qualificada. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

Selo Digital: 11118733100000008723419D

2.4 Dados Cadastrais do Imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo

Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está classificado para fins tributários no cadastro de contribuintes nº. 192.086.0020-2.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do imóvel: 192.086.0020-2			
Local do imóvel:			
R SEBASTIAO LOPES GRANDIO, 34 - LT 34 QD M			
CEP 08142-220			
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R SEBASTIAO LOPES GRANDIO, 34 - LT 34 QD M			
CEP 08142-220			
Contribuinte(s):			
CPF 001.323.328-92	JOAO FERREIRA LIMA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	113	Testada (m):	8,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	113		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	233,00		
- da construção:	612,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	21.227,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	22.767,00		
Base de cálculo do IPTU:	43.994,00		
			
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 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/12/2020, em			

2.5 Região

A região onde se situa o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja:

- redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia;
- iluminação pública, coleta de lixo;
- guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.

A região é formada por uma ocupação residencial e comercial, predominantemente formada por imóveis horizontais. O padrão construtivo das edificações na região é assemelhado a padrões econômico e simples.



Mapa de Localização



Foto nº. 1- Vista da frente do imóvel



Foto nº. 2- Vista da frente do imóvel



Foto nº. 3- Vista externa à esquerda do imóvel



Foto nº. 4- Vista externa à direita do imóvel



Foto nº. 5- Vista da Rua Sebastião Lopes Grandio à direita do imóvel



Foto nº. 6- Vista da Rua Sebastião Lopes Grandio à esquerda do imóvel

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Tem formato irregular;

Sua topografia é em declive de quem a rua olha o imóvel;

O solo apresenta consistência firme e seca.

As suas medidas são:

Frente: 8,20m;

Frente aos fundos: 13,25m, do lado direito de quem da rua olha;
15,05m, do lado esquerdo de quem da rua olha;

Fundos: 8,20m;

Área total: 113,20m².

4. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.1 Geral

Sobre o terreno existe edificada uma construção assobradada de 2 (dois) pavimentos, ou seja, pavimento térreo e pavimento superior.

As edificações de cada pavimento são independentes, formando duas construções (residências) distintas de tipologia de imóvel residencial.

A edificação do imóvel foi construída com atendimento a projeto arquitetônico planejado de forma simples, contemplando poucos detalhes personalizados nas fachadas.

A edificação do imóvel apresenta características de que em sua construção houve algum acompanhamento por profissional qualificado na área civil.

A edificação do imóvel caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade mediana.

O estado de conservação do imóvel é considerado como necessitando de reparos simples.

As construções do imóvel existentes são caracterizadas por:

- pavimento térreo- tipologia de imóvel residencial;
- pavimento superior- tipologia de imóvel residencial.

A área total construída das benfeitorias do imóvel é de 160m².

A idade do imóvel se apresenta em torno de 18 (dezoito) anos.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômica".

4.2 Parte frontal

Na parte externa frontal do imóvel contém uma área livre coberta, uma garagem e, fechamento mediante dois portões de aço, sendo um para cada residência.

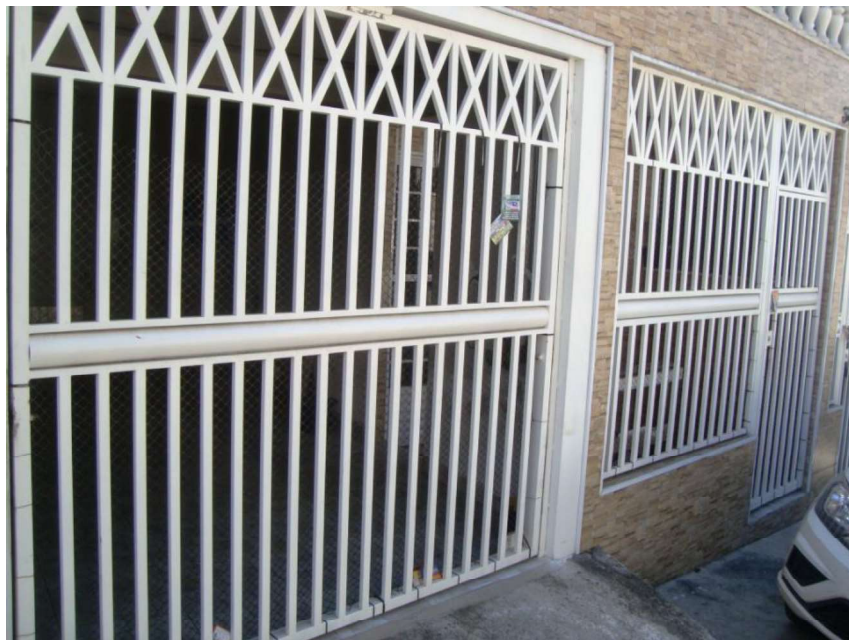


Foto nº 6 - Vista da entrada da garagem e portões de aço

4.3 Pavimento térreo

A construção é do tipo de um imóvel residencial.

Na parte da frente interna, localizado à esquerda, contém uma garagem e uma área livre coberta.

O acesso à parte interior do pavimento é feito pela parte frontal.

A construção contém 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha conjugada, 1 (um) banheiro e 2 (dois) dormitórios.

Na parte externa coberta do pavimento existe uma área livre coberta, uma garagem com fechamento mediante 1 (um) portão de aço basculante.

4.4 Pavimento superior

A construção é do tipo de um imóvel residencial.

O acesso ao pavimento é feito pela parte frontal térrea mediante 1 (um) portão de aço, localizado à direita e, uma pequena área livre coberta.

O acesso ao pavimento superior na parte interna é feito mediante uma escada.

A construção contém 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 1 (um) banheiro e 2 (dois) dormitórios.

Na parte externa frontal deste pavimento existe terraço descoberto.



Foto nº 7 - Vista do imóvel



Foto nº 8 - Vista do imóvel



Foto nº 9 - Vista do acesso ao pavimento superior



Foto nº 10 - Vista do portão de entrada de acesso ao pavimento superior

5. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel foi avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da norma "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP-2011".

5.1 Calculo do valor do terreno

O valor do terreno foi estabelecido em função de sua respectiva área e dos elementos de pesquisa obtidos no mercado, conforme apresentado no Anexo I.

Fórmula de calculo

$$Vt = At * Vut * Ca$$

onde:

Vt - valor terreno

At - área do terreno do imóvel

Vut - valor unitário básico

Ca - coeficiente de área

Observação:

Em face das características inerentes à localização do imóvel e das dimensões do terreno, os intervalos são definidos em norma para a 1ª Zona Residencial de Padrão Popular.

Desse modo, temos:

$$At = 113,20m^2$$

$$Vut = R\$ 912,91/m^2$$

$$Ca = (125,00/113,20)^{0,20} = 1,0200$$

$$Vt = 113,20 * 912,91 * 1,0200$$

$Vt = 105.408,24$

5.2 Calculo do valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias foi calculado pelo critério estabelecido pelo método dos preços de venda do estudo "VALORES DE EDIFICACÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006".

De acordo com o método, para o cálculo correspondente ao valor da benfeitoria foram aplicados os fatores de influência, quais sejam aqueles relativos à idade e ao padrão construtivo da mesma, ou seja:

a) Idade das 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 obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente;

b) Padrão construtivo das 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.

Os parâmetros adotados, tendo em consideração o referido estudo, foram os seguintes:

- Área total construída: 160m²;
- Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômica;
- Idade aparente: 18 anos;
- Custo unitário do tipo H8-N (SINDUSCON): R\$ 2.290,00/m² (Julho/2020);
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples (e).

Fórmulas de calculo

$$Vub = h * H8-N$$

$$Vb = Ab * Vub * Foc$$

onde:

Ab - área das benfeitorias

Vub1 - custo básico unitário

Foc - fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

h - coeficiente relativo ao padrão construtivo

Depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação:

$$\text{Foc} = R + K(1-R) \quad \text{sendo: } R = 0,2; K = 0,732$$

$$\text{Foc} = 0,2 + 0,732 (1-0,2) \quad \text{Foc} = 0,786$$

Calculo do valor

$$A_b = 160,00\text{m}^2$$

$$h = 0,786$$

$$\text{Foc} = 0,786$$

$$H8-N = 2.290,00/\text{m}^2$$

$$V_b = 160,00 * 0,786 * 0,786 * 2.290,00$$

$$V_b = 226.360,45$$

5.3 Calculo do valor do imóvel (Terreno mais Benfeitorias)

Fórmula de calculo

$$V_i = V_t + V_b$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_b = valor das benfeitorias

Calculo do valor

$$V_i = 105.408,24 + 226.360,45 \quad V_i = \text{R\$ } 331.768,69$$

Considerando-se os elementos de pesquisa e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 330.000,00
(Trezentos e trinta mil reais)
Mês base: Julho/2020



6. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 15 (quinze) folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este Laudo o seguinte anexo:

Anexo - Elementos de pesquisa de mercado, fls. 20/36

São Paulo, 28 de setembro de 2020

José Mandarino Neto



Anexo

Elementos de Pesquisa de Mercado

PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS**ELEMENTO Nº 01**

Tipo: Casa assobradada

Endereço: Rua Antonio Vieira de Lima nº. 5

Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 260.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 96,00 m²

Testada : 8,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 30 anos

Área Total : 90,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Curuca Imóveis

Contato - Sr. Anderson

Placa no local

Telefone: 2935 0805





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 260.000,00 x 0,90 = 234.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,785 (1-0,2) Foc = 0,828

90,00 * 0,786 * 0,828 * 2.290,00 = 134.131,53

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/96,00)^{0,20} = 1,0542

Vu1 = (234.000,00 – 134.131,53/96,00) x 1,0542

Vu1 = R\$ 1.096,68/m²

ELEMENTO Nº 02

Tipo: Casa assobradada

Endereço: Rua Forte do Desterro nº. 24

Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 320.000,00

DADOS DO TERRENOÁrea : 210,00 m²

Testada : 7,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 40 anos

Área Total : 100,00 m²**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Corretor autônomo

Contato - Sr. Alexandre

Placa no local

Telefone: 4119 5657





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 320.000,00 x 0,90 = 288.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,590 (1-0,2) Foc = 0,672

100,00 * 0,786 * 0,672 * 2.290,00 = 120.955,97

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/210,00)^{0,20} = 0,9557

Vu2 = (288.000,00 - 120.955,97/210,00) x 0,9557

Vu2 = R\$ 760,21/m²

ELEMENTO Nº 03

Tipo: Casa assobradada

Endereço: Rua Marcelino Correia de Sá nº. 28

Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 270.000,00

DADOS DO TERRENOÁrea : 125,00 m²

Testada : 5,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 30 anos

Área Total : 90,00 m²**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - União Imóveis

Contato - Sr. Osvaldo

Placa no local

Telefone: 25620053





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 270.000,00 x 0,90 = 243.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,740 (1-0,2) Foc = 0,792

90,00 * 0,786 * 0,792 * 2.290,00 = 128.299,72

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000

Vu3 = (243.000,00 - 128.299,72/125,00) x 1,0000

Vu3 = R\$ 917,60/m²

ELEMENTO Nº 04

Tipo: Casa assobradada
Endereço: Rua Torquato de Carvalho nº. 40
Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 450.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 210,00 m²

Testada : 7,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 40 anos

Área Total : 180,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – Rangel de Sá Imóveis

Contato - Sr. Rodrigo

Placa no local

Telefone: 2016 9910





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 450.000,00 x 0,90 = 405.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,590 (1-0,2) Foc = 0,672

180,00 * 0,786 * 0,672 * 2.290,00 = 217.720,74

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/210,00)^{0,20} = 0,9014

Vu4 = (405.000,00 – 217.720,74/210,00) x 0,9014

Vu4 = R\$ 803,87/m²

ELEMENTO Nº 05

Tipo: Casa assobradada

Endereço: Rua Sebastião Lopes Grandio nº. 16

Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 250.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00 m²

Testada : 5,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 20 anos

Área Total : 80,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Nova Residencial Imóveis

Contato - Sra. Andréia

Placa no local

Telefone: 3453 4058





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 250.000,00 x 0,90 = 225.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,858 (1-0,2) Foc = 0,886

80,00 * 0,786 * 0,886 * 2.290,00 = 127.579,75

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000

Vu5 = (225.000,00 – 127.579,75/125,00) x 1,0000

Vu5 = R\$ 779,36/m²

ELEMENTO Nº 06

Tipo: Casa assobradada

Endereço: Rua Sebastião Lopes Grandio nº. 82

Bairro: Jardim Nélia, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 220.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 76,00 m²

Testada : 4,00 m

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 40 anos

Área Total : 100,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A. Resende Imóveis

Contato - Sr. Resende

Placa no local

Telefone: 98127 6019





Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 220.000,00 x 0,90 = 198.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = $0,2 + 0,590 (1-0,2)$ Foc = 0,672

$100,00 * 0,786 * 0,672 * 2.290,00 = 120.955,97$

2- Valor do terreno

Ca = $(125,00/76,00)^{0,20} = 1,1046$

Vu6 = $(198.000,00 - 120.955,97/76,00) * 1,1046$

Vu6 = R\$ 1.119,77/m²



ELEMENTOS DE PESQUISA - CÁLCULO DA MÉDIA

Elemento	Valores (R\$/m ²)
n ^o 01	1.096,68
n ^o 02	760,21
n. ^o 03	917,60
n ^o 04	803,87
n. ^o 05	779,36
n. ^o 06	1.119,77
Média	912,91

Verificação dos limites:

Inferior - $912,91 * 0,70 = 639,04,64$

Superior - $912,91 * 1,30 = 1.186,78$

Conclusão:

A média saneada é igual à média obtida, ou seja: $V_{ut} = R\$ 912,91/m^2$

Considerações:

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral considerado como homogeneizante, conforme determina a Norma, foram os seguintes:

- Fator de oferta;
- Fator padrão construtivo;
- Fator depreciação;
- Fator de área.

Fator de oferta

A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) foi descontada do valor total pela aplicação do fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Fator depreciação

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 obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

Fator padrão construtivo

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Fator de área;

Em zona residencial horizontal popular aplica-se o fator de área, utilizado dentro dos limites de área previstos.

Face às características da região geoeconômica do imóvel, de acordo com a norma citada, os parâmetros de cálculo considerados foram para a Zona de Uso 1ª Zona- Residencial de Padrão Popular, conforme estabelecido na Tabela 1, ou seja:

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			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	