

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

252
M

Finalidade do Laudo Pericial

Processo nº 0005532-07.2014.8.26.0505

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Requerente: Banco Bradesco S/A

Executado: Claudio Pellicciotta

Laudo Pericial

Visita no local

Perito Judicial

Engenheiro Civil Angelo Pavani

Crea SP nº 5062992159

1- Finalidade do Laudo Pericial

parecer Técnico da Vistoria de Avaliação do Lote 26 ou assim um “Terreno” da Quadra 15 ao seu Capital Monetário, localizado no Endereço na Rua América, nº 15, Balneário Palmira, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, Ribeirão Pires, SP, dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP.

em sua análise foram incluídas portanto as informações de início desde a sua localização entre as suas fronteiras próximas em sua Região, o seu valor capital do seu nível do padrão imobiliário, sua dimensão da área de seu Lote e de suas características, e no final o perito avaliou e pesquisou diversos Terrenos próximos ao mesmo do referido para a realização do Processo dos Fatores para Homogeneização aos seus documentos, incluindo-se assim com a análise ou a crítica do Perito da vistoria no local, portanto dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE – SP, dentro dos Autos do Processo nº 0005532-07.2014.8.26.0505.

2- Vistoria no local

A vistoria realizada na data do dia 6 de fevereiro de 2021 as 10:00 horas, foram utilizados equipamentos no local para o uso de máquina fotográfica digital para a realização das documentações fotográficas atuais no devido terreno ou o Lote 26, lapiseira, papel sulfite e prancheta, na data da vistoria não estavam presentes no local os envolvidos entre ambas as partes do Processo, pois um funcionário do Condomínio auxiliou o Perito a ir ao local do devido Lote ou Terreno existente.

3- A Localização do Terreno constituído pelo Lote 26 em Questão sob o Processo

O Terreno está localizado dentro do Condomínio Fechado chamado “Balneário Palmira” no Endereço da Rua América, nº 15, Balneário Palmira, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, em sua Região há uma grande influência de áreas Verdes e é banhado pela a Represa Billings, e entre em seu trajeto inicial a Avenida Palmira que leva o acesso ao Condomínio há alguns pontos turísticos como a área de lazer “Tahiti Náutica Club”, possuindo assim um fácil acesso à Rodovia Índio Tibiriçá onde assim se localizam diversas Empresas da cidade como a Four Rubber Industria e Comercio, Feg Brasil Construções e Instalações Metálicas, na figura a seguir colhida através do Google ilustra a localização do Condomínio Fechado “Balneário Palmira” como toda a área abrangente do Balneário Palmira, sob o Processo com o ponto em traçado em vermelho.

1- Finalidade do Laudo Pericial

parecer Técnico da Vistoria de Avaliação do Lote 26 ou assim um "Terreno" da Quadra 15 ao seu Capital Monetário, localizado no Endereço na Rua América, nº 15, Balneário Palmira, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, Ribeirão Pires, SP, dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP.

em sua análise foram incluídas portanto as informações de início desde a sua localização entre as suas fronteiras próximas em sua Região, o seu valor capital do seu nível do padrão imobiliário, sua dimensão da área de seu Lote e de suas características, e no final o perito avaliou e pesquisou diversos Terrenos próximos ao mesmo do referido para a realização do Processo dos Fatores para Homogeneização aos seus documentos, incluindo-se assim com a análise ou a crítica do Perito da vistoria no local, portanto dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE - SP, dentro dos Autos do Processo nº 0005532-07.2014.8.26.0505.

2- Vistoria no local

A vistoria realizada na data do dia 6 de fevereiro de 2021 as 10:00 horas, foram utilizados equipamentos no local para o uso de máquina fotográfica digital para a realização das documentações fotográficas atuais no devido terreno ou o Lote 26, lapiseira, papel sulfite e prancheta, na data da vistoria não estavam presentes no local os envolvidos entre ambas as partes do Processo, pois um funcionário do Condomínio auxiliou o Perito a ir ao local do devido Lote ou Terreno existente.

3- A Localização do Terreno constituído pelo Lote 26 em Questão sob o Processo

O Terreno está localizado dentro do Condomínio Fechado chamado "Balneário Palmira" no Endereço da Rua América, nº 15, Balneário Palmira, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, em sua Região há uma grande influência de áreas Verdes e é banhado pela a Represa Billings, e entre em seu trajeto inicial a Avenida Palmira que leva o acesso ao Condomínio há alguns pontos turísticos como a área de lazer "Tahiti Náutica Club", possuindo assim um fácil acesso à Rodovia Índio Tibiriçá onde assim se localizam diversas Empresas da cidade como a Four Rubber Industria e Comercio, Feg Brasil Construções e Instalações Metálicas, na figura a seguir colhida através do Google ilustra a localização do Condomínio Fechado "Balneário Palmira" como toda a área abrangente do Balneário Palmira, sob o Processo com o ponto em traçado em vermelho.

Angelo Pavani

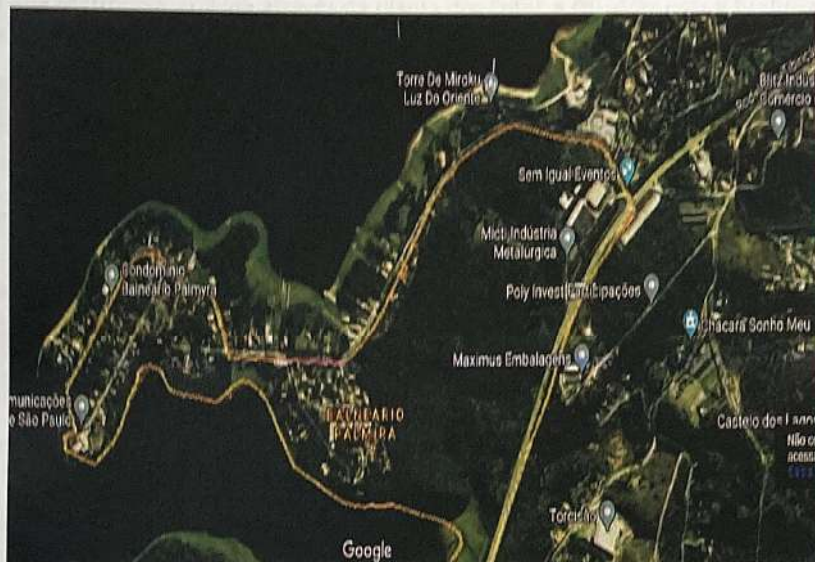
Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

254
m

Vista da área da localização do Balneário Palmira e as suas benfeitorias ao seu redor



Vista da área da localização marcada em **vermelho** do Terreno ou o Lote 26 no Condomínio Balneário Palmira na Rua América, nº 15 com o início da Rua Metrôpole, colhida através do Google.



Angelo Pavani

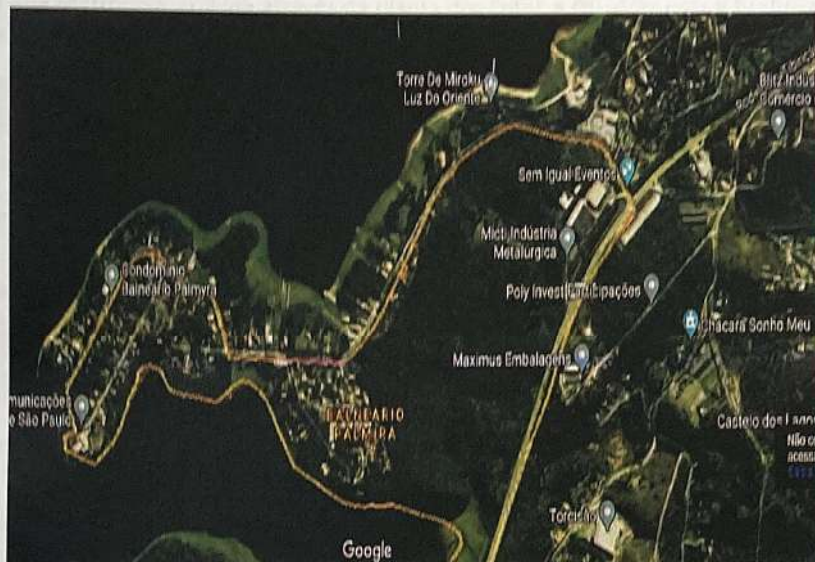
Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

254
m

Vista da área da localização do Balneário Palmira e as suas benfeitorias ao seu redor



Vista da área da localização marcada em **vermelho** do Terreno ou o Lote 26 no Condomínio Balneário Palmira na Rua América, nº 15 com o início da Rua MetrÓpole, colhida através do Google.



Angelo Pavani

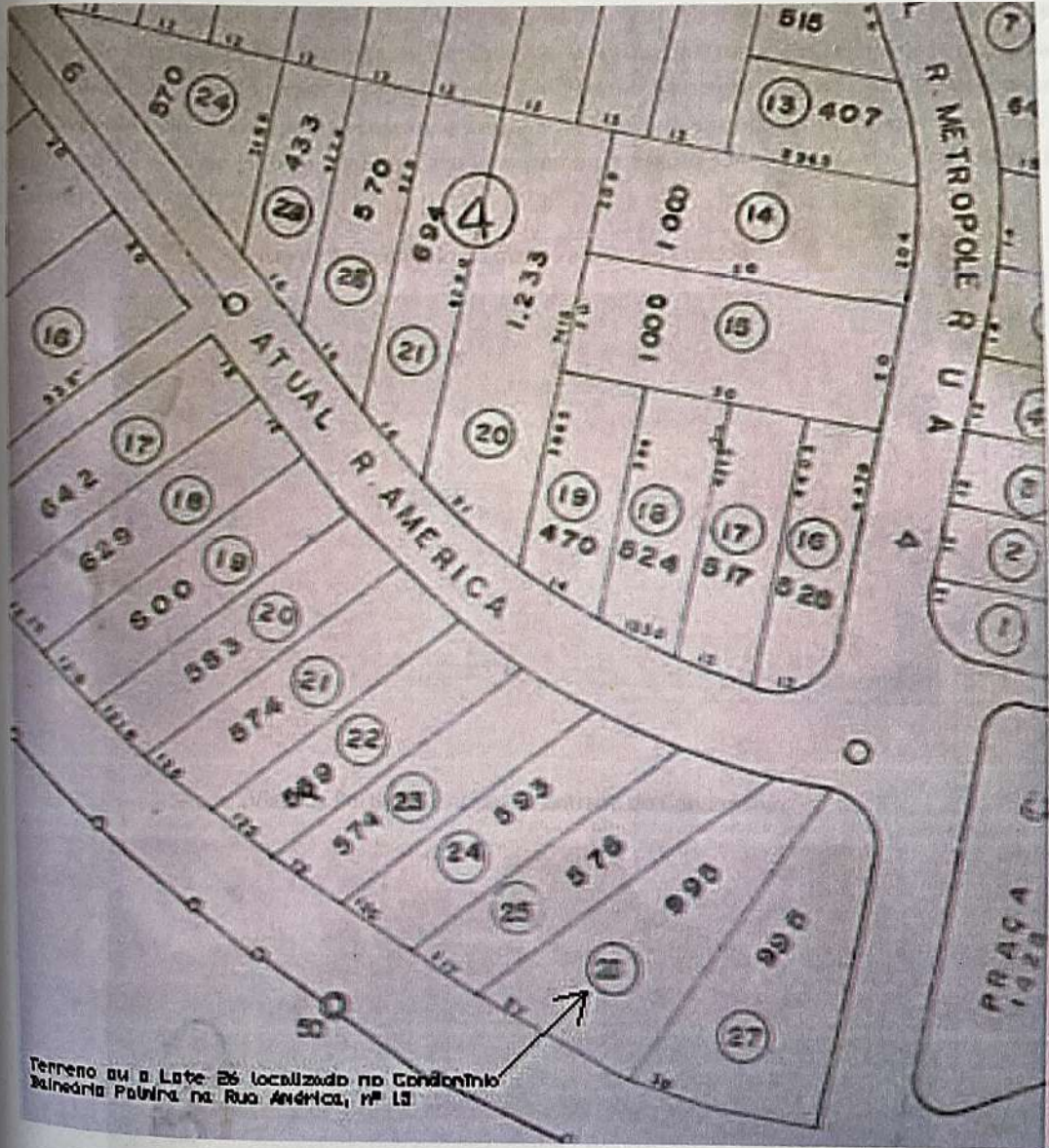
Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

255
m

Lista da área da localização do Terreno ou o Lote 26 no Condomínio Balneário Palmira na Rua América, nº 15 com o início da Rua Metrópole, colhida através da planta dos Lotes e Quadras pela a Prefeitura do Município de Ribeirão Pires, SP.



Angelo Pavani

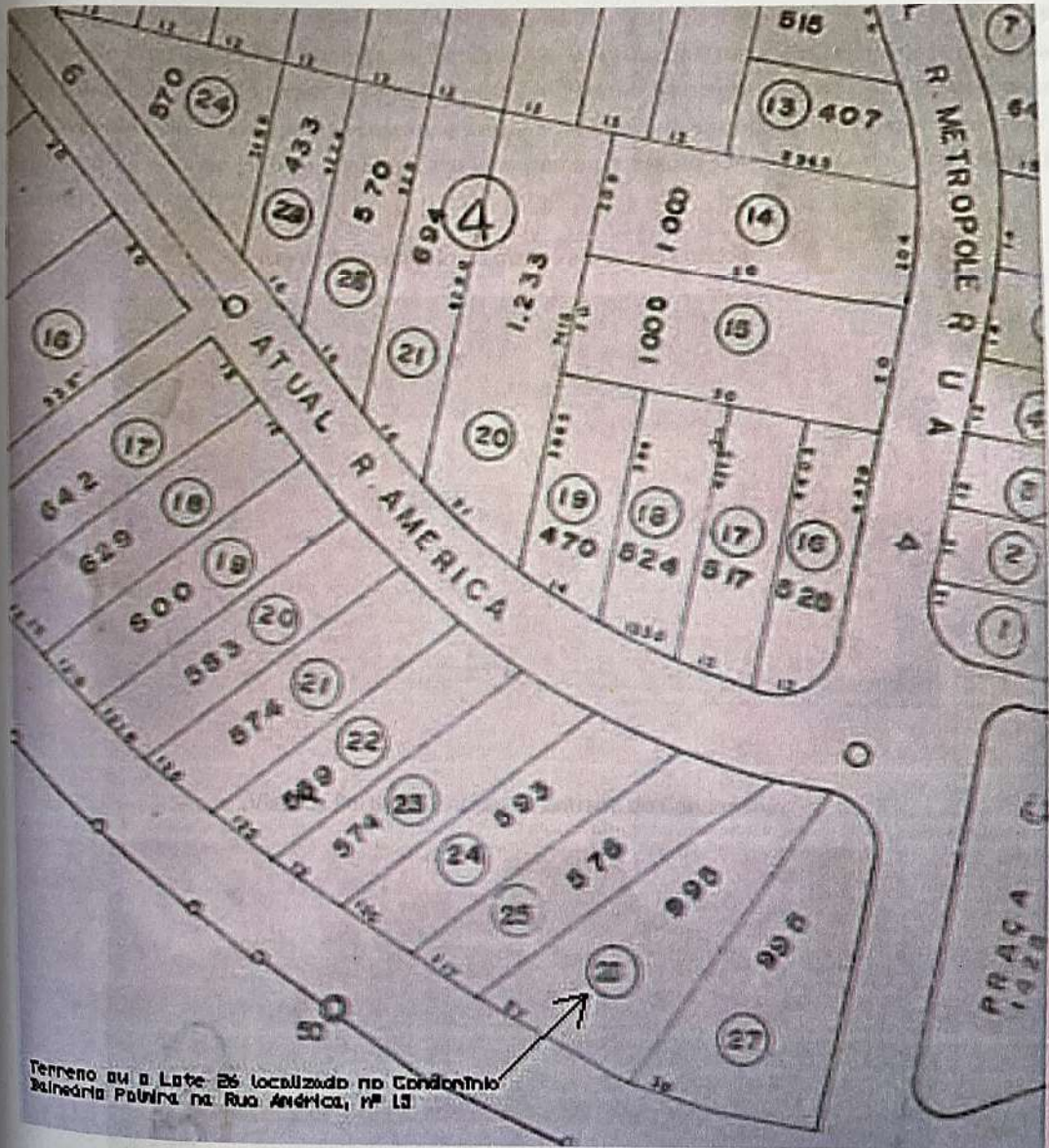
Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

255
m

Lista da área da localização do Terreno ou o Lote 26 no Condomínio Balneário Palmira na Rua América, nº 15 com o início da Rua Metrôpole, colhida através da planta dos Lotes e Quadras pela a Prefeitura do Município de Ribeirão Pires, SP.



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

256
m

4- Características do Terreno constituído pelo Lote 26

As fotos seguintes ilustram a sua referida localização do Terreno sob o Processo, as suas características e a sua posição em sua área abrangente, as benfeitorias ao seu redor, nas fotos a seguir são observadas que o Terreno está situado numa área interna do Condomínio Balneário Palmira onde é discriminado desde a Avenida Palmira ao que dá acesso e a portaria 24 horas de entrada, observa-se um local há um fornecimento de energia elétrica, água encanada, sistema de esgoto sanitário, rua de paralelepípedo e arçamento.

Vista da Avenida Palmira que dá acesso ao Condomínio



Vista da Portaria Principal de entrada do Condomínio



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

256
m

4- Características do Terreno constituído pelo Lote 26

As fotos seguintes ilustram a sua referida localização do Terreno sob o Processo, as suas características e a sua posição em sua área abrangente, as benfeitorias ao seu redor, nas fotos a seguir são observadas que o Terreno está situado numa área interna do Condomínio Balneário Palmira onde é discriminado desde a Avenida Palmira ao que dá acesso e a portaria 24 horas de entrada, observa-se um local há um fornecimento de energia elétrica, água encanada, sistema de esgoto sanitário, rua de paralelepípedo e arborização.

Vista da Avenida Palmira que dá acesso ao Condomínio



Vista da Portaria Principal de entrada do Condomínio



Angelo Pavani

Crea –SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

257
M

Vista da Rua Palmira, parte interna pertencente ao Condomínio Balneário Palmira



5- Análise da Matrícula nº 33.774 e pontos importantes no Imóvel

entro dos Autos do Processo nas **folhas 108,109,110,127,128,129,179,180,181,213,214,215 e 216** é constatado uma matrícula do Cartório de Registros de Imóveis de Ribeirão Pires a **matrícula nº 33.774**, portanto relatando inicialmente:

Um Terreno constituído pelo Lote 26 da quadra 15, do Balneário Palmira, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros de frente para a Rua América, da frente aos fundos: do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 54,80 metros, , confrontando com o Lote 25, do lado esquerdo mede 51,80 metros, confrontando com o Lote 27, e nos fundos mede 37,00 metros, confrontando com a Orla da Represa Billings, encerrando a área de 995,00 metros quadrados”

Na análise da matrícula nº 33.774 não é constatado em seu Registro (1) uma Edificação de 1 (um) imóvel, somente “um Terreno constituído pelo Lote 26, da Quadra 15 ...”, entretanto, portanto assim na atual realidade em seu local não há nenhuma Edificação existente, pois há somente um Terreno cercado ou murado, como a seguir será relatado no Laudo Pericial.

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

257
M

Vista da Rua Palmira, parte interna pertencente ao Condomínio Balneário Palmira



5- Análise da Matrícula nº 33.774 e pontos importantes no Imóvel

entro dos Autos do Processo nas **folhas 108,109,110,127,128,129,179,180,181,213,214,215 e 216** é constatado uma matrícula do Cartório de Registros de Imóveis de Ribeirão Pires a **matrícula nº 33.774**, portanto relatando inicialmente:

Um Terreno constituído pelo Lote 26 da quadra 15, do Balneário Palmira, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros de frente para a Rua América, da frente aos fundos: do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 54,80 metros, , confrontando com o Lote 25, do lado esquerdo mede 51,80 metros, confrontando com o Lote 27, e nos fundos mede 37,00 metros, confrontando com a Orla da Represa Billings, encerrando a área de 995,00 metros quadrados"

Na análise da matrícula nº 33.774 não é constatado em seu Registro (1) uma Edificação de 1 (um) imóvel, somente "um Terreno constituído pelo Lote 26, da Quadra 15 ...", entretanto, portanto assim na atual realidade em seu local não há nenhuma Edificação existente, pois há somente um Terreno cercado ou murado, como a seguir será relatado no Laudo Pericial.

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

258
m

6- A Vistoria do Lote 26 sob o Processo

O Perito Judicial colheu as informações necessárias in loco, verificando as condições atuais que o Lote 26 encontrava, na data da vistoria o devido terreno ou o lote 26 estava murado em toda a sua extensão com um portão baixo e se apresentava em toda a sua área interna abrangente todo recoberto por uma vegetação de mata virgem e árvores nas partes mais aos fundos beirando a Represa Billings, dificultando o acesso interno, portanto ao perito judicial para a sua entrada.

As fotos a seguir relatam o Lote 26 em suas condições atuais:

4 Fotos abaixo demonstra a Vista da fachada principal que faz parte da Rua América com o muro de fechamento e 1 (um) portão do Lote 26 em questão sob o Processo



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

258
m

6- A Vistoria do Lote 26 sob o Processo

O Perito Judicial colheu as informações necessárias in loco, verificando as condições atuais que o Lote 26 encontrava, na data da vistoria o devido terreno ou o lote 26 estava murado em toda a sua extensão com um portão baixo e se apresentava em toda a sua área interna abrangente todo recoberto por uma vegetação de mata virgem e árvores nas partes mais aos fundos beirando a Represa Billings, dificultando o acesso interno, portanto ao perito judicial para a sua entrada.

As fotos a seguir relatam o Lote 26 em suas condições atuais:

4 Fotos abaixo demonstra a Vista da fachada principal que faz parte da Rua América com o muro de fechamento e 1 (um) portão do Lote 26 em questão sob o Processo



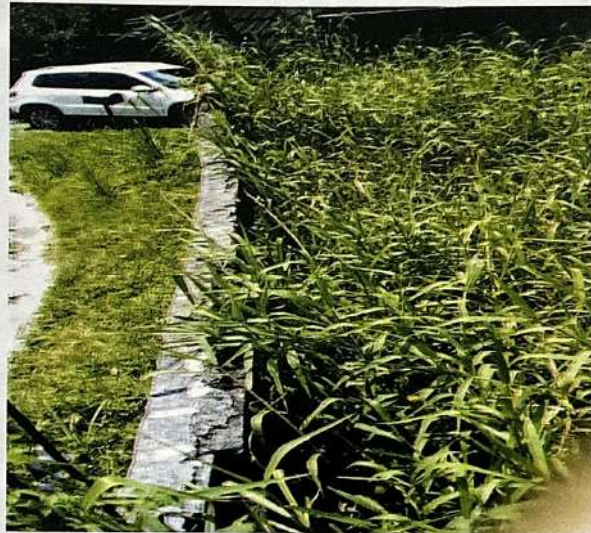
Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

259
m



4 Fotos abaixo a seguir demonstra a área interna do Lote 26 e a confrontação do lado esquerdo com o Lote 27



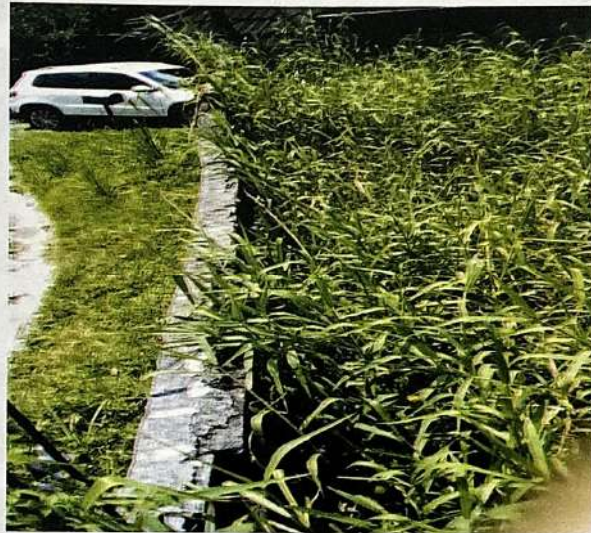
Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

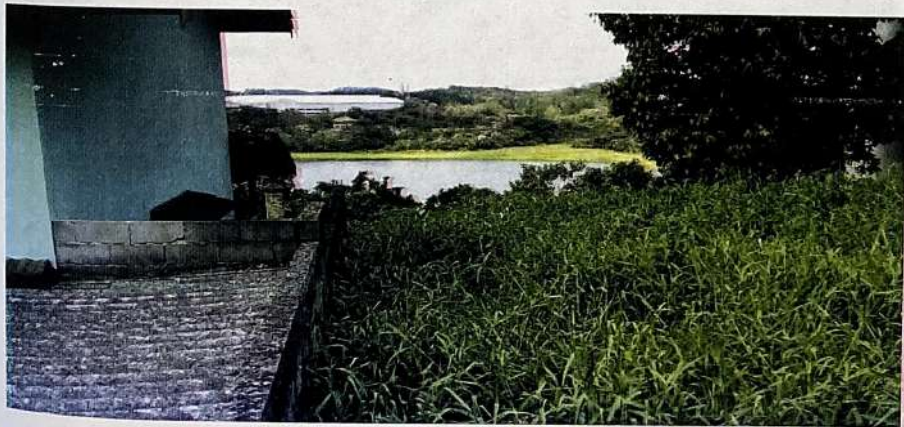
Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

259
m



4 Fotos abaixo a seguir demonstra a área interna do Lote 26 e a confrontação do lado esquerdo com o Lote 27



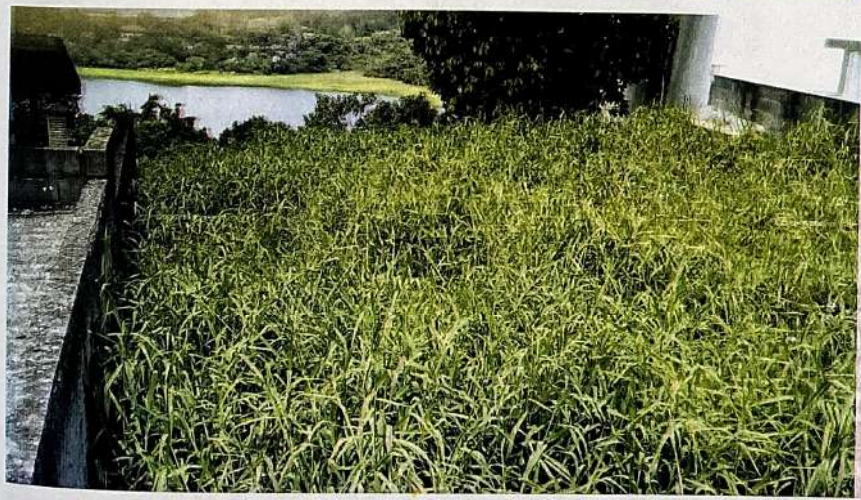
Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

260
m



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

260
m



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

261
m

3 Fotos abaixo a seguir demonstra a área interna do Lote 26 e a confrontação do lado direito com o Lote 25



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

261
m

3 Fotos abaixo a seguir demonstra a área interna do Lote 26 e a confrontação do lado direito com o Lote 25



Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

262
m

Observando nas fotos anteriores, nota-se que a superfície topográfica do Terreno ou o Lote 26 não aparenta ser assim plana ao longo do seu espaço, portanto possui um certo ponto acentuado de inclinação de declividade ao decorrer da sua extensão seguindo em direção aos fundos confrontando com a Represa Billings, ou seja, o Lote 26 em sua superfície não apresenta uma topografia plana em toda a sua dimensão, por estar, portanto, numa área um pouco mais alta do Condomínio.

7- Avaliação Técnica do Lote 26 dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP na Avaliação do Valor Capital

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes "Normas para Avaliação de Engenharia" – IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este conceito é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo VALORES DE VENDA já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de "antagem por coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes nele contidos.

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do "capital imóvel no total" é determinado somando-se as parcelas "capital terreno", que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação.

AS ABNT NBR 14.652-2: 2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos regulamenta dois procedimentos para o tratamento dos dados amostrais para a consecução do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: o Tratamento por Fatores e o Tratamento Científico.

O tratamento por fatores admite relações predeterminadas de atributos físicos com a variação de preços enquanto o tratamento científico busca na própria amostra a influência dos atributos físicos na variação de preços e valores.

Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

262
m

Observando nas fotos anteriores, nota-se que a superfície topográfica do Terreno ou o Lote 26 não aparenta ser assim plana ao longo do seu espaço, portanto possui um certo ponto acentuado de inclinação de declividade ao decorrer da sua extensão seguindo em direção aos fundos confrontando com a Represa Billings, ou seja, o Lote 26 em sua superfície não apresenta uma topografia plana em toda a sua dimensão, por estar, portanto, numa área um pouco mais alta do Condomínio.

7- Avaliação Técnica do Lote 26 dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP na Avaliação do Valor Capital

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes "Normas para Avaliação de Engenharia" – IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este conceito é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo VALORES DE VENDA já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de "antagem por coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes nele contidos.

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do "capital imóvel no total" é determinado somando-se as parcelas "capital terreno", que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação.

AS ABNT NBR 14.652-2: 2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos regulamenta dois procedimentos para o tratamento dos dados amostrais para a consecução do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: o Tratamento por Fatores e o Tratamento Científico.

O tratamento por fatores admite relações predeterminadas de atributos físicos com a variação de preços enquanto o tratamento científico busca na própria amostra a influência dos atributos físicos na variação de preços e valores.

Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

263
m

8- O Método Utilizado de Avaliação

Para avaliação do lote 26 será empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme as Normas, sendo utilizado preferencialmente para a determinação do valor de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios e entre outros, e, portanto, recomendado pela própria Jurisprudência dos Tribunais do Poder Judiciário, ou seja, o valor do imóvel será determinado por comparação com outros semelhantes que tenham seus preços conhecidos no mercado imobiliário ao tratamento da homogeneização.

Na Coleta de dados, é recomendável buscar entre as suas características físicas e a localização estando, portanto na mesma região e em condições econômicas mercadológicas equivalentes as do bem avaliado, também em sua constituição onde o bem avaliado fique o mais próximo do centroide amostral. No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o tratamento de fatores e inferência estatística, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, na aplicação do Método Comparativo Direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

9- Cálculo do Valor Capital Unitário do Lote 26

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na Região que o lote 26 ou o Terreno se localiza, tendo sido relacionados os **6(seis) elementos** de ofertas de terrenos, em seguida as amostras foram submetidas ao tratamento da homogeneização por "estatística inferencial" como demonstrado nos **Anexos** assim colhidos pelo Perito Judicial, por empresas do Ramo Imobiliário, consoante as informações necessárias para o devido Laudo. Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os terrenos oferecidos a venda no bairro. Pela NBR-14.653 - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em: Grau III, II e I. A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II**, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística" que permite calcular estimativas não tendenciosas. Para a determinação da Homogeneização dos Valores de cada Comparativo com os seus seguintes Anexos em suas pesquisas com as Empresas do Ramo Imobiliário, segue, portanto, os Comparativos Amostrais:

Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

263
m

8- O Método Utilizado de Avaliação

Para avaliação do lote 26 será empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme as Normas, sendo utilizado preferencialmente para a determinação do valor de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios e entre outros, e, portanto, recomendado pela própria Jurisprudência dos Tribunais do Poder Judiciário, ou seja, o valor do imóvel será determinado por comparação com outros semelhantes que tenham seus preços conhecidos no mercado imobiliário ao tratamento da homogeneização.

Na Coleta de dados, é recomendável buscar entre as suas características físicas e a localização estando, portanto na mesma região e em condições econômicas mercadológicas equivalentes as do bem avaliado, também em sua constituição onde o bem avaliado fique o mais próximo do centroide amostral. No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o tratamento de fatores e inferência estatística, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, na aplicação do Método Comparativo Direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

9- Cálculo do Valor Capital Unitário do Lote 26

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na Região que o lote 26 ou o Terreno se localiza, tendo sido relacionados os **6(seis) elementos** de ofertas de terrenos, em seguida as amostras foram submetidas ao tratamento da homogeneização por "estatística inferencial" como demonstrado nos **Anexos** assim colhidos pelo Perito Judicial, por empresas do Ramo Imobiliário, constando as informações necessárias para o devido Laudo. Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os terrenos oferecidos a venda no bairro. Pela NBR-14.653 - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em: Grau III, II e I. A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II**, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística" que permite calcular estimativas não tendenciosas. Para a determinação da Homogeneização dos Valores de cada Comparativo com os seus seguintes Anexos em suas pesquisas com as Empresas do Ramo Imobiliário, segue, portanto, os Comparativos Amostrais:

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

264
m

Comparativo 1

08/02/2021



Tandeli Imóveis
VENDAS

Terreno 948 m² (Ribeirão Pires) - 004123 Part

(11) 2774-4222 | (11) 9 9792-1111

Tandeli Imóveis
Rua Diadema, 929 - Parque Marajoara

Terreno 948 m² (Ribeirão Pires)

Venda: R\$ 790.000,00
Condomínio: R\$ 340,00

Código: 004123



Área total	948,00 m ²
Venda	R\$ 790.000,00
Condomínio	R\$ 340,00

Terreno alvará de construção de Residencial Unifamiliar com área de 250,44m² com validade: até março de 2021.

Agende sua visita e faça sua proposta.

www.tandeliimoveis.com.br - tandeliimoveis@gmail.com

Fones: (11) 2774-4222 ou (11) 9 9792-1111

- Água Encanada
- Energia Elétrica

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

264
m

Comparativo 1

08/02/2021



Tandeli Imóveis
Imóveis e Serviços

Terreno 948 m² (Ribeirão Pires) - 004123 Pmt

(11) 2774-4222 | (11) 9 9792-1111

Tandeli Imóveis
Rua Diadema, 929 - Parque Marajoara

Terreno 948 m² (Ribeirão Pires)

Venda: R\$ 790.000,00
Condomínio: R\$ 340,00

Código: 004123



Área total	948,00 m ²
Venda	R\$ 790.000,00
Condomínio	R\$ 340,00

Terreno alvará de construção de Residencial Unifamiliar com área de 250,44m² com validade: até março de 2021.

Agende sua visita e faça sua proposta.

www.tandeliimoveis.com.br - tandeliimoveis@gmail.com

Fones: (11) 2774-4222 ou (11) 9 9792-1111

- Água Encanada
- Energia Elétrica

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

265
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 1** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 1:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Herculano de Freitas, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Tandeli Imóveis, Corretora Daiane, tel. 2774 4222 / 99792 1111
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 790.000,00
- **Área do Terreno:** At = 948,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$\text{Unit} = \text{Vof} \times \text{ff} / \text{At}$$

$$\text{Unit} = \text{R\$ } 790.000,00 \times 0,90 / 948,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 1)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 1:

Índice Fiscal: R\$ 119,63

$$= \text{R\$ } 119,63 / \text{R\$ } 119,63 = \text{R\$ } 1,00$$

$$= \text{R\$ } 1,00 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (\text{FI} - 1) \times \text{Vunit}$$

$$\Delta V1 = (1,00 - 1) \times \text{R\$ } 750,00$$

$$\Delta V1 = \text{R\$ } 00,00 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu1)

$$\text{Vunit} + \Delta V1$$

$$\text{R\$ } 750,00 + (- \text{R\$ } 00,00) = \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

265
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 1** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 1:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Herculano de Freitas, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Tandeli Imóveis, Corretora Daiane, tel. 2774 4222 / 99792 1111
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 790.000,00
- **Área do Terreno:** At = 948,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$\text{Unit} = \text{Vof} \times \text{ff} / \text{At}$$

$$\text{Unit} = \text{R\$ } 790.000,00 \times 0,90 / 948,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 1)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 1:

$$\text{Índice Fiscal: R\$ } 119,63$$

$$= \text{R\$ } 119,63 / \text{R\$ } 119,63 = \text{R\$ } 1,00$$

$$= \text{R\$ } 1,00 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (\text{FI} - 1) \times \text{Vunit}$$

$$\Delta V1 = (1,00 - 1) \times \text{R\$ } 750,00$$

$$\Delta V1 = \text{R\$ } 00,00 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu1)

$$\text{Vunit} + \Delta V1$$

$$\text{R\$ } 750,00 + (- \text{R\$ } 00,00) = \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2$$

266
m

Coeficiente de Profundidade - Cp (Comparativo 1)

Cálculo da Profundidade equivalente

A_t = área total
 F_p = frente principal do terreno em pesquisa

$$C_p = A_t / F_p$$

$$C_p = 948,00 / 20$$

$$C_p = 47,40 \text{ m}$$

Profundidade Equivalente (Pe)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,79

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$$

$$\Delta V_2 = R\$ 750,00 / m^2 \times (0,79 - 1)$$

$$\Delta V_2 = - R\$ 157,50 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_u_2)

$$V_u_2 = V_o + \Delta V_2$$

$$V_u_2 = R\$ 750,00 / m^2 + (- R\$ 157,50 / m^2)$$

$$V_u_2 = R\$ 592,50 / m^2$$

Coeficiente de Testada (Frente) - Cf (Comparativo 1)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibapec - SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 20,00 m

$$C_f = F_r / F_p$$

$$C_f = 10,00 / 20,00$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$$

$$\Delta V_3 = R\$ 750,00 / m^2 \times (0,90 - 1)$$

$$\Delta V_3 = - R\$ 75,00 / m^2$$

266
m

1) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 1)

Cálculo da Profundidade equivalente

A_t = área total

F_p = frente principal do terreno em pesquisa

$P_e = A_t / F_p$

$P_e = 948,00 / 20$

$P_e = 47,40$ m

Profundidade Equivalente (P_e)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,79

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$$V_2 = V_o \times (C_p - 1)$$

$$V_2 = R\$ 750,00 / m^2 \times (0,79 - 1)$$

$$V_2 = - R\$ 157,50 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_u_2)

$$V_u_2 = V_o + \Delta V_2$$

$$V_u_2 = R\$ 750,00 / m^2 + (- R\$ 157,50 / m^2)$$

$$V_u_2 = R\$ 592,50 / m^2$$

2) Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 1)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (C_f)

Norma do Ibope -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 20,00 m

$$C_f = F_r / F_p = 10,00 / 20,00 = 0,50$$

Coeficiente de Testada (C_f) = 0,90

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$$V_3 = V_o \times (C_f - 1)$$

$$V_3 = R\$ 750,00 / m^2 \times (0,90 - 1)$$

$$V_3 = - R\$ 75,00 / m^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

267
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 750,00 / m^2 + (- R\$ 75,00 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 675,00 / m^2$$

d) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 1)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 750,00 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 82,50 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 750,00 / m^2 + (R\$ 82,50 / m^2)$$

$$Vu4 = R\$ 832,50 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$R\$ 750,00 / m^2 + (R\$ 00,00 / m^2) + (- R\$ 157,50 / m^2) + (- R\$ 75,00 / m^2) + (R\$ 82,50 / m^2)$$

$$R\$ 600,00 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 600,00 / 750,00 = 0,80$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

267
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 750,00 / m^2 + (- R\$ 75,00 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 675,00 / m^2$$

d) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 1)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 750,00 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 82,50 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 750,00 / m^2 + (R\$ 82,50 / m^2)$$

$$Vu4 = R\$ 832,50 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$R\$ 750,00 / m^2 + (R\$ 00,00 / m^2) + (- R\$ 157,50 / m^2) + (- R\$ 75,00 / m^2) + (R\$ 82,50 / m^2)$$

$$R\$ 600,00 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 600,00 / 750,00 = 0,80$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

260 m

Comparativo 2

08/02/2021

Terreno à venda, 432 m² por R\$ 330.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno à venda, 432 m² por R\$ 330.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 330.000
Condomínio	R\$ 336/mês
IPTU	R\$ 160/mês



Terreno em declive bem localizado. Aceitamos financiamento Bancário. O Condomínio Palmira está localizado em uma das regiões mais agradáveis, uma generosa área verde preservada a beira da represa, excelente para esportes náuticos com pier no condomínio, praça para ginástica, linda praça central com uma linda Capela e salão de festas. Não esquecendo da sua segurança, portaria totalmente monitorada, 24hs, ronda interna permanente, ruas calçadas e muito conforto e tranquilidade e mais importante com segurança e privacidade, a sua localização é excelente com fácil acesso as Rodovias, Indú Tibiriça, Anchieta, Imigrantes e Rodoanel. E aceitamos propostas e financiamento bancário, venha conferir.



Cti Transações Imobiliárias:

(11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545

<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

260
m

Comparativo 2

08/02/2021

Terreno à venda, 432 m² por R\$ 330.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno à venda, 432 m² por R\$ 330.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 330.000
Condomínio	R\$ 336/mês
IPTU	R\$ 160/mês



Terreno em declive bem localizado. Aceitamos financiamento Bancário. O Condomínio Palmira está localizado em uma das regiões mais agradáveis, uma generosa área verde preservada a beira da represa, excelente para esportes náuticos com pier no condomínio, praça para ginástica, linda praça central com uma linda Capela e salão de festas. Não esquecendo da sua segurança, portaria totalmente monitorada, 24hs, ronda interna permanente, ruas calçadas e muito conforto e tranquilidade e mais importante com segurança e privacidade, a sua localização é excelente com fácil acesso as Rodovias, Indú Tibiriça, Anchieta, Imigrantes e Rodoanel. E aceitamos propostas e financiamento bancário, venha conferir.



Cti Transações Imobiliárias:

(11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545

<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

269
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 2** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 2:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Oswaldo Bartolo Caio, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Idealiza Imóveis, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** $ff = 0,90$
- **Valor da Oferta:** $Vof = R\$ 330.000,00$
- **Área do Terreno:** $At = 432,00 \text{ m}^2$
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 330.000,00 \times 0,90 / 432,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 687,50 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 2)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 2:

Índice Fiscal: R\$ 101,39

$$= R\$ 119,63 / R\$ 101,39 = R\$ 1,17$$

$$= R\$ 1,17 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$\Delta V1 = (1,17 - 1) \times R\$ 687,50$$

$$\Delta V1 = R\$ 116,87 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 687,50 + R\$ 116,87 = R\$ 804,37 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

269
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 2** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 2:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Oswaldo Bartolo Caio, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Idealiza Imóveis, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** $ff = 0,90$
- **Valor da Oferta:** $Vof = R\$ 330.000,00$
- **Área do Terreno:** $At = 432,00 \text{ m}^2$
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 330.000,00 \times 0,90 / 432,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 687,50 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 2)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 2:

Índice Fiscal: R\$ 101,39

$$= R\$ 119,63 / R\$ 101,39 = R\$ 1,17$$

$$= R\$ 1,17 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$\Delta V1 = (1,17 - 1) \times R\$ 687,50$$

$$\Delta V1 = R\$ 116,87 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 687,50 + R\$ 116,87 = R\$ 804,37 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

270
m

a) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 2)

Cálculo da Profundidade equivalente

A_t = área total

F_p = frente principal do terreno em pesquisa

$P_e = A_t / F_p$

$P_e = 432,00 / 10$

$P_e = 43,20m$

Profundidade Equivalente (P_e)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,84

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$

$\Delta V_2 = R\$ 687,50 / m^2 \times (0,84 - 1)$

$\Delta V_2 = - R\$ 110,00 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_u_2)

$V_u_2 = V_o + \Delta V_2$

$V_u_2 = R\$ 687,50 / m^2 + (- R\$ 110,00 / m^2)$

$V_u_2 = R\$ 577,50 / m^2$

b) Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 2)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 12,00 m

0,15

Logo $C_f = (F_r / F_p)$

Coeficiente de Testada (C_f) = 0,97

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$

$\Delta V_3 = R\$ 687,50 / m^2 \times (0,97 - 1)$

$\Delta V_3 = - R\$ 20,62 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

270
m

a) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 2)

Cálculo da Profundidade equivalente

A_t = área total

F_p = frente principal do terreno em pesquisa

$P_e = A_t / F_p$

$P_e = 432,00 / 10$

$P_e = 43,20m$

Profundidade Equivalente (P_e)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,84

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$

$\Delta V_2 = R\$ 687,50 / m^2 \times (0,84 - 1)$

$\Delta V_2 = - R\$ 110,00 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_u_2)

$V_u_2 = V_o + \Delta V_2$

$V_u_2 = R\$ 687,50 / m^2 + (- R\$ 110,00 / m^2)$

$V_u_2 = R\$ 577,50 / m^2$

b) Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 2)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 12,00 m

0,15

Logo $C_f = (F_r / F_p)$

Coeficiente de Testada (C_f) = 0,97

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$

$\Delta V_3 = R\$ 687,50 / m^2 \times (0,97 - 1)$

$\Delta V_3 = - R\$ 20,62 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

271
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 687,50 / m^2 + (-R\$ 20,62 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 666,88 / m^2$$

2) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 2)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 687,50 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 75,62 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 687,50 / m^2 + R\$ 75,62 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 763,12 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$R\$ 687,50 / m^2 + R\$ 116,87 / m^2 + (-R\$ 110,00 / m^2) + (-R\$ 20,62 / m^2) + R\$ 75,62 / m^2$$

$$R\$ 749,37 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (Σ)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 749,37 / 687,50 = 1,08$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

271
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 687,50 / m^2 + (-R\$ 20,62 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 666,88 / m^2$$

2) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 2)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 687,50 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 75,62 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 687,50 / m^2 + R\$ 75,62 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 763,12 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$R\$ 687,50 / m^2 + R\$ 116,87 / m^2 + (-R\$ 110,00 / m^2) + (-R\$ 20,62 / m^2) + R\$ 75,62 / m^2$$

$$R\$ 749,37 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (Σ)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 749,37 / 687,50 = 1,08$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

272
m

Comparativo 3

08/02/2021

Terreno à venda, 660 m² por R\$ 720.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno à venda, 660 m² por R\$ 720.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 720.000
Condomínio	R\$ 335/mês



Lindo terreno de fundos para a represa, totalmente plano, desmatado, com 14mts de frente por 47mts de fundos, documentação em ordem. Venha conhecer...



Cti Transações Imobiliárias
 (11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545
<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

272
m

Comparativo 3

08/02/2021

Terreno à venda, 660 m² por R\$ 720.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno à venda, 660 m² por R\$ 720.000,00 - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 720.000
Condomínio	R\$ 335/mês



Lindo terreno de fundos para a represa, totalmente plano, desmatado, com 14mts de frente por 47mts de fundos, documentação em ordem. Venha conhecer...



Cti Transações Imobiliárias
 (11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545
<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

273
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 3** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 3:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária CTI Transações Imobiliárias, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** $ff = 0,90$
- **Valor da Oferta:** $Vof = R\$720.000,00$
- **Área do Terreno:** $At = 660,00 \text{ m}^2$
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 720.000,00 \times 0,90 / 660,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 981,82 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 3)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 3:

$$\text{Índice Fiscal: } R\$ 107,78$$

$$= R\$ 119,63 / R\$ 107,78 = R\$ 1,10$$

$$= R\$ 1,10 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$\Delta V1 = (1,10 - 1) \times R\$ 981,82$$

$$\Delta V1 = R\$ 98,18 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 981,82 + R\$ 98,18 = R\$ 1.080,00 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

273
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 3** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 3:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária CTI Transações Imobiliárias, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** $ff = 0,90$
- **Valor da Oferta:** $Vof = R\$720.000,00$
- **Área do Terreno:** $At = 660,00 \text{ m}^2$
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 720.000,00 \times 0,90 / 660,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 981,82 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 3)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 3:

$$\text{Índice Fiscal: } R\$ 107,78$$

$$= R\$ 119,63 / R\$ 107,78 = R\$ 1,10$$

$$= R\$ 1,10 / \text{m}^2$$

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$\Delta V1 = (1,10 - 1) \times R\$ 981,82$$

$$\Delta V1 = R\$ 98,18 / \text{m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 981,82 + R\$ 98,18 = R\$ 1.080,00 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

274
w

b) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 3)

Cálculo da Profundidade equivalente

At = área total

Fp = frente principal do terreno em pesquisa

$Pe = At / Fp$

$Pe = 660,00 / 15,00$

$Pe = 44,00$ m

Profundidade Equivalente (Pe)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,82

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$

$\Delta V_2 = R\$ 981,82 / m^2 \times (0,82 - 1)$

$\Delta V_2 = - R\$ 176,72 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_{u2})

$V_{u2} = V_o + \Delta V_2$

$V_{u2} = R\$ 981,82 / m^2 + (-R\$ 176,72 / m^2)$

$V_{u2} = R\$ 805,10 / m^2$

c) Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 3)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (C_f)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 15,00 m

0,15

$C_f = (F_r / F_p)$

Coeficiente de Testada (C_f) = 0,94

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$

$\Delta V_3 = R\$ 981,82 / m^2 \times (0,94 - 1)$

$\Delta V_3 = - R\$ 58,90 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

274
w

b) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 3)

Cálculo da Profundidade equivalente

At = área total

Fp = frente principal do terreno em pesquisa

$Pe = At / Fp$

$Pe = 660,00 / 15,00$

$Pe = 44,00$ m

Profundidade Equivalente (Pe)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (C_p) = 0,82

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$

$\Delta V_2 = R\$ 981,82 / m^2 \times (0,82 - 1)$

$\Delta V_2 = - R\$ 176,72 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (V_{u2})

$V_{u2} = V_o + \Delta V_2$

$V_{u2} = R\$ 981,82 / m^2 + (-R\$ 176,72 / m^2)$

$V_{u2} = R\$ 805,10 / m^2$

c) Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 3)

Frente Principal do Terreno avaliado (F_p) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (F_r) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (F_p) = 15,00 m

0,15

$C_f = (F_r / F_p)$

Coeficiente de Testada (Cf) = 0,94

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$

$\Delta V_3 = R\$ 981,82 / m^2 \times (0,94 - 1)$

$\Delta V_3 = - R\$ 58,90 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

275
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 981,82 / m^2 + (-R\$ 58,90 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 922,92 / m^2$$

a) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 3)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 981,82 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 108,00 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 981,82 / m^2 + R\$ 108,00 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 1,089,82 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4$

$$R\$ 981,82 / m^2 + R\$ 98,18 / m^2 + (-R\$ 176,72 / m^2) + (-R\$ 58,90 / m^2) + R\$ 108,00 / m^2$$

$$R\$ 952,38 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 952,38 / 981,82 = 0,97$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

275
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 981,82 / m^2 + (-R\$ 58,90 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 922,92 / m^2$$

a) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 3)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 981,82 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 108,00 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 981,82 / m^2 + R\$ 108,00 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 1,089,82 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4$

$$R\$ 981,82 / m^2 + R\$ 98,18 / m^2 + (-R\$ 176,72 / m^2) + (-R\$ 58,90 / m^2) + R\$ 108,00 / m^2$$

$$R\$ 952,38 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 952,38 / 981,82 = 0,97$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

276
m

Comparativo 4

08/02/2021

Terreno em condomínio Fechado à venda, 1000 m² - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno em condomínio Fechado à venda, 1000 m² -
Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 720.000
Condomínio	R\$ 380/mês
IPTU	R\$ 0,01/mês



Clique para navegar

Excelente terreno em Condomínio Fechado em Ribeirão Pires, com área de 1000m², 20 X 50 m, totalmente plano, com projeto aprovado na prefeitura e Cetesb para construção de 240 m². O Condomínio Palmira está localizado em uma das regiões mais agradáveis, uma generosa área verde preservada a beira da represa, excelente para esportes náuticos com pier no condomínio, praça para ginástica, linda praça central com uma linda Capela e salão de festas, Não esquecendo da sua segurança, portaria totalmente monitorada, por 24 h, ronda interna permanente, ruas calçadas e muito conforto e tranquilidade e mais importante com segurança e privacidade, a sua localização é excelente com fácil acesso as Rodovias, indio Tibiriça, Anchieta, Imigrantes e Rodanel e aceita propostas e financiamento bancário.



Cti Transações Imobiliárias

(11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545

<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

<https://www.ctimobiliaria.com.br/movel-impressao/TE0076-CTI>

1/1

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

276
m

Comparativo 4

08/02/2021

Terreno em condomínio Fechado à venda, 1000 m² - Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP - Cti Transações Imobiliárias

Balneário Palmira

Terreno em condomínio Fechado à venda, 1000 m² -
Balneário Palmira - Ribeirão Pires/SP

Venda	R\$ 720.000
Condomínio	R\$ 380/mês
IPTU	R\$ 0,01/mês



Clique para navegar

Excelente terreno em Condomínio Fechado em Ribeirão Pires, com área de 1000m², 20 X 50 m, totalmente plano, com projeto aprovado na prefeitura e Cetesb para construção de 240 m². O Condomínio Palmira está localizado em uma das regiões mais agradáveis, uma generosa área verde preservada a beira da represa, excelente para esportes náuticos com pier no condomínio, praça para ginástica, linda praça central com uma linda Capela e salão de festas, Não esquecendo da sua segurança, portaria totalmente monitorada, por 24 h, ronda interna permanente, ruas calçadas e muito conforto e tranquilidade e mais importante com segurança e privacidade, a sua localização é excelente com fácil acesso as Rodovias, indio Tibiriça, Anchieta, Imigrantes e Rodanel e aceita propostas e financiamento bancário.



Cti Transações Imobiliárias

(11) 94775-0256 / (11) 98543-2686 / (11) 94010-2479 / (11) 4337-4545

<http://www.ctimobiliaria.com.br/>

<https://www.ctimobiliaria.com.br/movel-impressao/TE0076-CTI>

1/1

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 4** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 4:** Oferta de imóvel, localizado na Rua Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária CTI Transações Imobiliárias, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$720.000,00
- **Área do Terreno:** At = 1000,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 720.000,00 \times 0,90 / 1000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 648,00 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) - FI (Comparativo 4)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 4:

$$\text{Índice Fiscal: } R\$ 107,78$$

$$= R\$ 119,63 / R\$ 107,78 = R\$ 1,10$$

$$= R\$ 1,10 / \text{m}^2$$

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$= (1,10 - 1) \times R\$ 648,00$$

$$= R\$ 64,80 / \text{m}^2$$

Valor do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 648,00 + R\$ 64,80 = R\$ 712,80 / \text{m}^2$$

277
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 4** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 4:** Oferta de imóvel, localizado na Rua Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária CTI Transações Imobiliárias, Corretor Carlos, tel. 4337 4545
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$720.000,00
- **Área do Terreno:** At = 1000,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{unit} = Vof \times ff / At$$

$$V_{unit} = R\$ 720.000,00 \times 0,90 / 1000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 648,00 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) - FI (Comparativo 4)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 4:

$$\text{Índice Fiscal: } R\$ 107,78$$

$$= R\$ 119,63 / R\$ 107,78 = R\$ 1,10$$

$$= R\$ 1,10 / \text{m}^2$$

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (FI - 1) \times V_{unit}$$

$$= (1,10 - 1) \times R\$ 648,00$$

$$= R\$ 64,80 / \text{m}^2$$

Valor do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{unit} + \Delta V1$$

$$R\$ 648,00 + R\$ 64,80 = R\$ 712,80 / \text{m}^2$$

270
m

b) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 4)

Cálculo da Profundidade equivalente

At = área total

Fp = frente principal do terreno em pesquisa

$Pe = At / Fp$

$Pe = 1000,00 / 20,00$

$Pe = 50,00$ m

Profundidade Equivalente (Pe)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre Pmi = 30 e Pma = 60, logo o Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,77

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V2$)

$\Delta V2 = Vo \times (Cp - 1)$

$\Delta V2 = R\$ 648,00 / m^2 \times (0,77 - 1)$

$\Delta V2 = - R\$ 149,04 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$Vu2 = Vo + \Delta V2$

$Vu2 = R\$ 648,00 / m^2 + (-R\$ 149,04 / m^2)$

$Vu2 = R\$ 498,96 / m^2$

Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 4)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 20,00 m

0,15

$Cf = (Fr / Fp)$

Coeficiente de Testada (Cf) = 0,90

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V3$)

$\Delta V3 = Vo \times (Cf - 1)$

$\Delta V3 = R\$ 648,00 / m^2 \times (0,90 - 1)$

$\Delta V3 = - R\$ 64,80 / m^2$

270
m

b) Coeficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 4)

Cálculo da Profundidade equivalente

At = área total

Fp = frente principal do terreno em pesquisa

$Pe = At / Fp$

$Pe = 1000,00 / 20,00$

$Pe = 50,00$ m

Profundidade Equivalente (Pe)

O Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre Pmi = 30 e Pma = 60, logo o Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,77

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V2$)

$\Delta V2 = Vo \times (Cp - 1)$

$\Delta V2 = R\$ 648,00 / m^2 \times (0,77 - 1)$

$\Delta V2 = - R\$ 149,04 / m^2$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$Vu2 = Vo + \Delta V2$

$Vu2 = R\$ 648,00 / m^2 + (-R\$ 149,04 / m^2)$

$Vu2 = R\$ 498,96 / m^2$

Coeficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 4)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Cálculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 20,00 m

0,15

$Cf = (Fr / Fp)$

Coeficiente de Testada (Cf) = 0,90

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V3$)

$\Delta V3 = Vo \times (Cf - 1)$

$\Delta V3 = R\$ 648,00 / m^2 \times (0,90 - 1)$

$\Delta V3 = - R\$ 64,80 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

279
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 648,00 / m^2 + (-R\$ 64,80 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 583,20 / m^2$$

c) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 4)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 648,00 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 71,28 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 648,00 / m^2 + R\$ 71,28 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 719,28 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4$

$$648,00 / m^2 + R\$ 64,80 / m^2 + (-R\$ 149,04 / m^2) + (-R\$ 64,80 / m^2) + R\$ 71,28 / m^2$$

$$570,24 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Fator Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 570,24 / 648,00 = 0,88$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

279
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 648,00 / m^2 + (-R\$ 64,80 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 583,20 / m^2$$

c) Coeficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 4)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Índice de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 648,00 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 71,28 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 648,00 / m^2 + R\$ 71,28 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 719,28 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

$$Vu_{\text{unit}} + \Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4$$

$$R\$ 648,00 / m^2 + R\$ 64,80 / m^2 + (-R\$ 149,04 / m^2) + (-R\$ 64,80 / m^2) + R\$ 71,28 / m^2$$

$$R\$ 570,24 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$Vu_{\text{Final Homog.}} / \text{Valor Unit} = 570,24 / 648,00 = 0,88$$

Angelo Pavani
 Crea -SP 5062992159
 Projetos e Laudos Técnicos
 Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

200
 M

Comparativo 5

09/02/2021



Medieval Negócios Imobiliários

Ligue para nós
 (11) 4827-4243
 WhatsApp: (11) 99727-7214
 4.080,168 Acessos

Home Imóveis Terrenos Locais Lançamentos Contato Pesquisar

Terrenos - Condomínio Palmira - Ribeirão Pires (DLT 156)



Características

Transação: Venda
 Bairro: Condomínio Palmira
 Domo: 0
 Cidade: Ribeirão Pires
 Valor: R\$ 395.000,00

Descrição do Imóvel

- Terreno: 495,00 m²
- Topografia: Plano

Gostou? Entre em contato:

Nome:
 Email:

Bairros Relacionados:



Valor relacionado:



BRVM
 Newsletter:
 Cadastre-se e receba nossos informativos por email.



Calcule seu imóvel / Empresa: Contato: Vendas: medievalmoveis.com.br/detalhes.php?id=1893

Angelo Pavani
 Crea - SP 5062992159
 Projetos e Laudos Técnicos
 Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

200
 M

Comparativo 5

09/02/2021



Medieval Negócios Imobiliários

Ligue para nós
(11) 4827-4243
 WhatsApp: (11) 99727-7214
 4.080,168 Acessos

Terrenos - Condomínio Palmira - Ribeirão Pires (DLT 156)



Características

Transação: Venda Domo: 0
 Bairro: Condomínio Palmira Cidade: Ribeirão Pires
Valor: R\$ 395.000,00

Descrição do Imóvel

- Terreno: 495,00 m²
- Topografia: Plano

Gostou? Entre em contato:

Nome:
 Email:

Bairros Relacionados:



Valor relacionado:



Calcule seu imóvel!
 Empresa: Contato:
 Vendas:
medievalmoveis.com.br/detalhes.php?id=1893

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

281
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 5** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 5:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Paris, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Medieval, Corretor Gabriel, tel. 4827 4243
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 395.000,00
- **Área do Terreno:** At = 495,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{uf} = Vof \times ff / At$$

$$V_{uf} = R\$ 395.000,00 \times 0,90 / 495,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 718,19 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 5)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 5:

$$\text{Valor Fiscal: } R\$ 119,63$$

$$R\$ 119,63 / R\$ 119,63 = R\$ 1,00$$

$$R\$ 1,00 / \text{m}^2$$

Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$(F-1) \times V_{unit}$$

$$(1,00-1) \times R\$ 718,19$$

$$R\$ 00,00 / \text{m}^2$$

Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{uf} + R\$ 00,00 = R\$ 718,19 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

281
m

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 5** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 5:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Paris, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Medieval, Corretor Gabriel, tel. 4827 4243
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 395.000,00
- **Área do Terreno:** At = 495,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{uf} = Vof \times ff / At$$

$$V_{uf} = R\$ 395.000,00 \times 0,90 / 495,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = R\$ 718,19 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 5)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 5:

$$V_{fiscal} = R\$ 119,63$$

$$V_{fiscal} = R\$ 119,63 / R\$ 119,63 = R\$ 1,00$$

$$V_{fiscal} = R\$ 1,00 / \text{m}^2$$

Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$(\Delta V1) \times V_{unit}$$

$$(1,00 - 1) \times R\$ 718,19$$

$$R\$ 00,00 / \text{m}^2$$

Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{uf} + R\$ 00,00 = R\$ 718,19 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

282
m

Coefficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 5)

Calculo da Profundidade equivalente

= área total

= frente principal do terreno em pesquisa

= At/Fp

= 495,00/15,00

= 33,00 m

Profundidade Equivalente (Pe)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre Pmi = 30 e Pma = 60, logo o Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,77

Calculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V2$)

$\Delta V2 = Vo \times (Cp - 1)$

$\Delta V2 = R\$ 718,19 / m^2 \times (0,95 - 1)$

$\Delta V2 = -R\$ 35,90 / m^2$

Calculo do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$Vu2 = Vo + \Delta V2$

$Vu2 = R\$ 718,19 / m^2 + (-R\$ 35,90 / m^2)$

$Vu2 = R\$ 682,29 / m^2$

Coefficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 5)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Calculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 15,00 m

0,15

Logo Cf = (Fr / Fp)

Coefficiente de Testada (Cf) = 0,94

Calculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V3$)

$\Delta V3 = Vo \times (Cf - 1)$

$\Delta V3 = R\$ 718,19 / m^2 \times (0,94 - 1)$

$\Delta V3 = -R\$ 43,09 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

282
m

Coefficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 5)

Calculo da Profundidade equivalente

= área total

= frente principal do terreno em pesquisa

= A_t / F_p

= $495,00 / 15,00$

= 33,00 m

Profundidade Equivalente (Pe)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre $P_{mi} = 30$ e $P_{ma} = 60$, logo o Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,77

Calculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_2)

$\Delta V_2 = V_o \times (C_p - 1)$

$\Delta V_2 = R\$ 718,19 / m^2 \times (0,95 - 1)$

$\Delta V_2 = - R\$ 35,90 / m^2$

Calculo do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$Vu_2 = V_o + \Delta V_2$

$Vu_2 = R\$ 718,19 / m^2 + (-R\$ 35,90 / m^2)$

$Vu_2 = R\$ 682,29 / m^2$

Coefficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 5)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Calculo do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 15,00 m

0,15

Logo $C_f = (Fr / F_p)$

Coefficiente de Testada (Cf) = 0,94

Calculo da Variação do Valor Unitário (ΔV_3)

$\Delta V_3 = V_o \times (C_f - 1)$

$\Delta V_3 = R\$ 718,19 / m^2 \times (0,94 - 1)$

$\Delta V_3 = - R\$ 43,09 / m^2$

Valor do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$\begin{aligned} Vu3 &= Vo + \Delta V3 \\ &= R\$ 718,19 / m^2 + (-R\$ 43,09 / m^2) \\ &= R\$ 675,10 / m^2 \end{aligned}$$

Coefficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 5)

Valor do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Coefficiente de topografia referente ao comparativo avaliado (ltp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto ltn = 0,90

Logo Ft = (ltp/ltn) = 1,11

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\begin{aligned} \Delta V4 &= Vo \times (Ft - 1) \\ &= R\$ 718,19 / m^2 \times (1,11 - 1) \\ &= R\$ 79,00 / m^2 \end{aligned}$$

Valor do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$\begin{aligned} Vu4 &= Vo + \Delta V4 \\ &= R\$ 718,19 / m^2 + R\$ 79,00 / m^2 \\ &= R\$ 797,19 / m^2 \end{aligned}$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$\begin{aligned} &= R\$ 718,19 / m^2 + R\$ 00,00 / m^2 + (- R\$ 35,90 / m^2) + (- R\$ 43,09 / m^2) + R\$ 79,00 / m^2 \\ &= R\$ 718,20 / m^2 \end{aligned}$$

Valor do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Fator Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 718,20 / 718,19 = 1,00$$

Valor do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 718,19 / m^2 + (-R\$ 43,09 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 675,10 / m^2$$

Coefficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 5)

Valor do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Coefficiente de topografia referente ao comparativo avaliado (ltp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto ltn = 0,90

$$\text{Então } Ft = (ltp / ltn) = 1,11$$

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 718,19 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 79,00 / m^2$$

Valor do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 718,19 / m^2 + R\$ 79,00 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 797,19 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

$$\text{Valor unit} + \Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4$$

$$718,19 / m^2 + R\$ 00,00 / m^2 + (- R\$ 35,90 / m^2) + (- R\$ 43,09 / m^2) + R\$ 79,00 / m^2$$

$$718,20 / m^2$$

Valor do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Valor Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 718,20 / 718,19 = 1,00$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

204
m

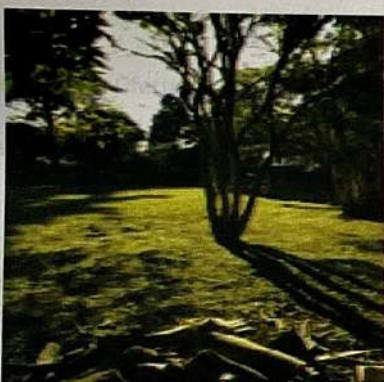
Comparativo 6

09/02/2021

Detalhes do Imóvel


Idealiza
IMÓVEIS
4824-6875

Imobiliária: Idealiza Imóveis
E-mail: contato@idealizaimoveis.com.br
Telefone: (11) 4824 6875



Referência: TE5539
Município/UF: Ribeirão Pires, SP
Bairro: Balneário Palmira
Preço de venda: R\$ 360.000,00

Área total: 520,00 m²

DESCRIÇÃO

Terreno Balneário Palmira Área: 520 m² Testada: 12 m Topografia plana:

CARACTERÍSTICAS

- Plano:

Preços podem ser alterados sem aviso prévio.

<https://idealizaimoveis.com.br/moveis/prim/6785/terreno-balneario-palmira>

1/1

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

204
m

Comparativo 6

09/02/2021

Detalhes do Imóvel


Idealiza
IMÓVEIS
4824-6875

Imobiliária: Idealiza Imóveis
E-mail: contato@idealizaimoveis.com.br
Telefone: (11) 4824 6875



Referência: TE5539
Município/UF: Ribeirão Pires, SP
Bairro: Balneário Palmira
Preço de venda: R\$ 360.000,00

Área total: 520,00 m²

DESCRIÇÃO

Terreno Balneário Palmira Área: 520 m² Testada: 12 m Topografia plana:

CARACTERÍSTICAS

- Plano:

Preços podem ser alterados sem aviso prévio.

<https://idealizaimoveis.com.br/moveis/prim/6785/terreno-balneario-palmira>

1/1

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

285
m

página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 6** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 6:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Idealiza, Corretor Enivaldo, tel. 4824 6875
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 360.000,00
- **Área do Terreno:** At = 520,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{\text{unit}} = \text{Vof} \times \text{ff} / \text{At}$$

$$V_{\text{unit}} = \text{R\$ } 360.000,00 \times 0,90 / 520,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = \text{R\$ } 623,08 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 6)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 6:

Valor Fiscal: R\$ 107,78

$$\text{R\$ } 119,63 / \text{R\$ } 107,78 = \text{R\$ } 1,10$$

$$\text{R\$ } 1,10 / \text{m}^2$$

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (\text{FI} - 1) \times V_{\text{unit}}$$

$$= (1,10 - 1) \times \text{R\$ } 623,08$$

$$= \text{R\$ } 62,30 / \text{m}^2$$

Valor do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{\text{unit}} + \Delta V1$$

$$623,08 + \text{R\$ } 62,30 = \text{R\$ } 685,38 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

285
m

página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 6** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 6:** Oferta de imóvel, localizado na Avenida Palmira, Bairro Condomínio Balneário Palmira, Ribeirão Pires, SP
- **Fonte:** Imobiliária Idealiza, Corretor Enivaldo, tel. 4824 6875
- **Data da Oferta:** fevereiro / 2021
- **Fator de Fonte ou Oferta:** ff = 0,90
- **Valor da Oferta:** Vof = R\$ 360.000,00
- **Área do Terreno:** At = 520,00 m²
- **Topografia do terreno:** plana

Valor unitário deduzido do fator oferta:

$$V_{\text{unit}} = \text{Vof} \times \text{ff} / \text{At}$$

$$V_{\text{unit}} = \text{R\$ } 360.000,00 \times 0,90 / 520,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário deduzido do fator oferta} = \text{R\$ } 623,08 / \text{m}^2$$

Fator transposição (localização) -FI (Comparativo 6)

Elemento Comparativo de pesquisa nº 6:

Valor Fiscal: R\$ 107,78

$$\text{R\$ } 119,63 / \text{R\$ } 107,78 = \text{R\$ } 1,10$$

$$\text{R\$ } 1,10 / \text{m}^2$$

Valor da Variação do Valor Unitário ($\Delta V1$)

$$\Delta V1 = (\text{FI} - 1) \times V_{\text{unit}}$$

$$= (1,10 - 1) \times \text{R\$ } 623,08$$

$$= \text{R\$ } 62,30 / \text{m}^2$$

Valor do Valor Unitário Ajustado ($Vu1$)

$$V_{\text{unit}} + \Delta V1$$

$$623,08 + \text{R\$ } 62,30 = \text{R\$ } 685,38 / \text{m}^2$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

286
m

Coefficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 5)

Índice da Profundidade equivalente

$= \frac{A}{At}$

$= \frac{10,00}{14,00}$

$= 0,71$

$= 0,71 \times 1,25$

$= 0,89$

Profundidade Equivalente (Pe)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre Pmi = 30 e Pma = 60,

Logo Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,89

Índice da Variação do Valor Unitário ($\Delta V2$)

$= Vo \times (Cp - 1)$

$= R\$ 623,08 / m^2 \times (0,89 - 1)$

$= - R\$ 68,53 / m^2$

Índice do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$= Vo + \Delta V2$

$= R\$ 623,08 / m^2 + (-R\$ 68,53 / m^2)$

$= R\$ 554,55 / m^2$

Coefficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 5)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Índice do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 15,00 m

$= \frac{10,00}{15,00}$

Logo Cf = (Fr / Fp)

Coefficiente de Testada (Cf) = 0,67

Índice da Variação do Valor Unitário ($\Delta V3$)

$= Vo \times (Cf - 1)$

$= R\$ 623,08 / m^2 \times (0,67 - 1)$

$= - R\$ 197,38 / m^2$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

286
m

Coefficiente de Profundidade -Cp (Comparativo 5)

Índice da Profundidade equivalente

$= \frac{A}{At}$

$= \frac{10,00}{14,00}$

$= 0,71$

$= 0,71 \times 1,25$

$= 0,89$

Profundidade Equivalente (Pe)

Comparativo se enquadra no Residencial Horizontal Alto, portanto o valor da Profundidade Equivalente se encontra nos intervalos entre Pmi = 30 e Pma = 60,

Logo Coeficiente de Profundidade (Cp) = 0,89

Índice da Variação do Valor Unitário ($\Delta V2$)

$= Vo \times (Cp - 1)$

$= R\$ 623,08 / m^2 \times (0,89 - 1)$

$= - R\$ 68,53 / m^2$

Índice do Valor Unitário Ajustado (Vu2)

$= Vo + \Delta V2$

$= R\$ 623,08 / m^2 + (-R\$ 68,53 / m^2)$

$= R\$ 554,55 / m^2$

Coefficiente de Testada (Frente) -Cf (Comparativo 5)

Frente Principal do Terreno avaliado (Fp) = 10,00 m

Índice do Coeficiente de Frente (Cf)

Norma do Ibape -SP inclui na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto

Frente de referência do terreno avaliado (Fr) = 10,00 m

Frente principal do terreno de pesquisa (Fp) = 15,00 m

$= \frac{10,00}{15,00}$

Logo Cf = (Fr / Fp)

Coefficiente de Testada (Cf) = 0,67

Índice da Variação do Valor Unitário ($\Delta V3$)

$= Vo \times (Cf - 1)$

$= R\$ 623,08 / m^2 \times (0,67 - 1)$

$= - R\$ 197,38 / m^2$

AVISO

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159
Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

207
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 623,08 / m^2 + (-R\$ 37,38 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 585,70 / m^2$$

Coefficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 5)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Coefficiente de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

Portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário (ΔV4)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 623,08 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 68,53 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 623,08 / m^2 + R\$ 68,53 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 691,61 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + ΔV1 + ΔV2 + ΔV3 + ΔV4

$$R\$ 623,08 / m^2 + R\$ 62,30 / m^2 + (- R\$ 68,53 / m^2) + (- R\$ 37,38 / m^2) + R\$ 68,53 / m^2$$

$$R\$ 648,00 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Fator Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 648,00 / 623,08 = 1,03$$

Média do valor unit básica homogeneizado = R\$ 706,37 / m²

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159
Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

207
m

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu3)

$$Vu3 = Vo + \Delta V3$$

$$Vu3 = R\$ 623,08 / m^2 + (-R\$ 37,38 / m^2)$$

$$Vu3 = R\$ 585,70 / m^2$$

Coefficiente do Fator Topografia - Ft (Comparativo 5)

Cálculo do Fator de topografia (Ft)

Norma do Ibape -SP inclui em declive de 5% até 10%

Coefficiente de topografia referente ao comparativo avaliado (Itp) = 1,00

Norma do Ibape -SP inclui em terreno em declive, portanto Itn = 0,90

Portanto Ft = (Itp/Itn) = 1,11

Cálculo da Variação do Valor Unitário ($\Delta V4$)

$$\Delta V4 = Vo \times (Ft - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 623,08 / m^2 \times (1,11 - 1)$$

$$\Delta V4 = R\$ 68,53 / m^2$$

Cálculo do Valor Unitário Ajustado (Vu4)

$$Vu4 = Vo + \Delta V4$$

$$Vu4 = R\$ 623,08 / m^2 + R\$ 68,53 / m^2$$

$$Vu4 = R\$ 691,61 / m^2$$

Valor Final Homogeneizado (R\$/m²)

Valor unit + $\Delta V1$ + $\Delta V2$ + $\Delta V3$ + $\Delta V4$

$$R\$ 623,08 / m^2 + R\$ 62,30 / m^2 + (-R\$ 68,53 / m^2) + (-R\$ 37,38 / m^2) + R\$ 68,53 / m^2$$

$$R\$ 648,00 / m^2$$

Cálculo do Fator Resultante Final (ΣC)

$$\text{Fator Final Homog.} / \text{Valor Unit} = 648,00 / 623,08 = 1,03$$

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159
Projetos e Laudos Técnicos
Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

288
m

10- Resumo dos Valores encontrados da Média Saneada

Valor Unit.1=R\$ 600,00 / m²
Valor Unit.2=R\$ 749,37 / m²
Valor Unit.3=R\$ 952,38 / m²
Valor Unit.4=R\$ 570,24 / m²
Valor Unit.5=R\$ 718,20 / m²
Valor Unit.6=R\$ 648,00 / m²

Média aritmética dos valores encontrados, assim se expressa:

$$\frac{\text{R\$ 4.238,19 / m}^2}{6}$$

$$\text{R\$ 706,37 / m}^2$$

11- Média da Tendência Central Saneada

De acordo com as normas recomendadas pelo IBAPE para saneamento dos dados amostrais, deve-se considerar como intervalo de variação tolerável 30% em torno da média. Para o caso em tela tem-se, portanto:

Limite Superior R\$ 918,28 / m²

Limite Inferior R\$ 494,46 / m²

Portanto:

Média do Valor Unit básico homogeneizado = R\$ 706,37 / m²

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159
Projetos e Laudos Técnicos
Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

288
m

10- Resumo dos Valores encontrados da Média Saneada

Valor Unit.1=R\$ 600,00 / m²
Valor Unit.2=R\$ 749,37 / m²
Valor Unit.3=R\$ 952,38 / m²
Valor Unit.4=R\$ 570,24 / m²
Valor Unit.5=R\$ 718,20 / m²
Valor Unit.6=R\$ 648,00 / m²

Média aritmética dos valores encontrados, assim se expressa:

$$\frac{\text{R\$ } 4.238,19 / \text{m}^2}{6}$$

$$\text{R\$ } 706,37 / \text{m}^2$$

11- Média da Tendência Central Saneada

De acordo com as normas recomendadas pelo IBAPE para saneamento dos dados amostrais, deve-se considerar como intervalo de variação tolerável 30% em torno da média. Para o caso em tela tem-se, portanto:

Limite Superior R\$ 918,28 / m²

Limite Inferior R\$ 494,46 / m²

Portanto:

Média do Valor Unit básico homogeneizado = R\$ 706,37 / m²

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

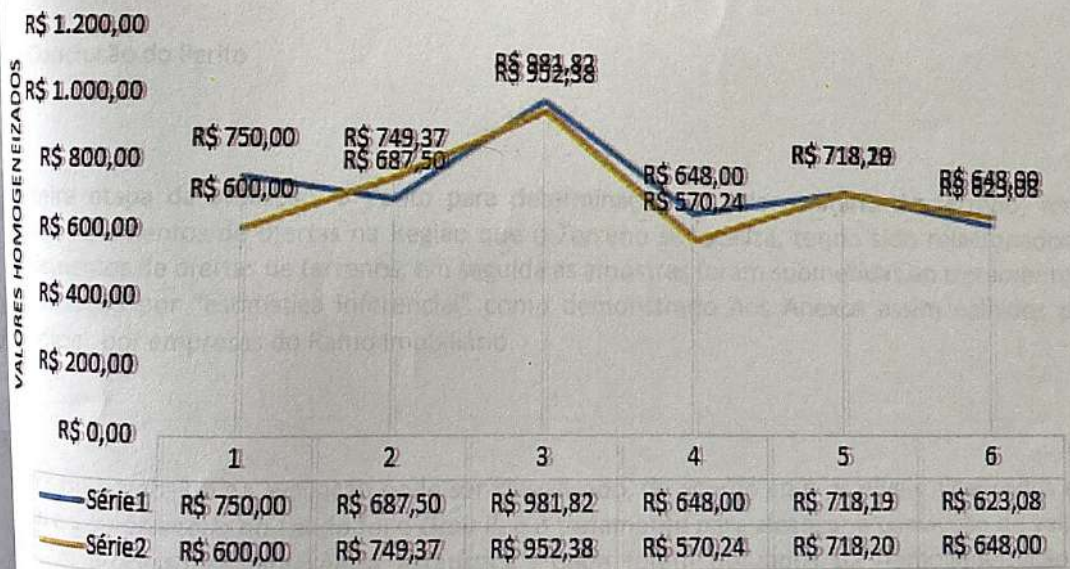
Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

209
m

12- Quadro com os Valores Unitários e Homogeneizados

Comparativo	Valores Unitários	Valores Homogeneizados
1	R\$ 750,00	R\$ 600,00
2	R\$ 687,50	R\$ 749,37
3	R\$ 981,82	R\$ 952,38
4	R\$ 648,00	R\$ 570,24
5	R\$ 718,19	R\$ 718,20
6	R\$ 623,08	R\$ 648,00

GRÁFICO DA DISPERSÃO



VALORES UNITÁRIOS DO FATOR OFERTA

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

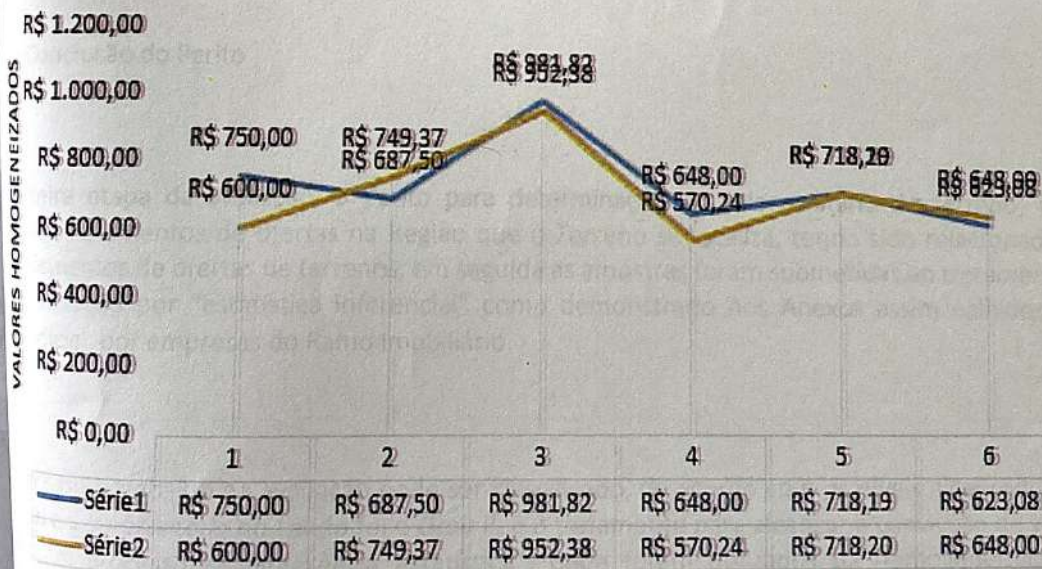
Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

209
m

12- Quadro com os Valores Unitários e Homogeneizados

Comparativo	Valores Unitários	Valores Homogeneizados
1	R\$ 750,00	R\$ 600,00
2	R\$ 687,50	R\$ 749,37
3	R\$ 981,82	R\$ 952,38
4	R\$ 648,00	R\$ 570,24
5	R\$ 718,19	R\$ 718,20
6	R\$ 623,08	R\$ 648,00

GRÁFICO DA DISPERSÃO



VALORES UNITÁRIOS DO FATOR OFERTA

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

290
m

13- Valor do Terreno

Valor do Terreno sob o processo avaliando resulta:
Determinação do Fam:

Fam = Fator de ajuste ao mercado

U = Valor Unitário

At = Valor do Terreno

$$Fam = 1 / (1 + FI + Cp + Cf + Ft - 4) = 1,00$$

$$U = \text{Valor Unit. Homog.} \times Fam = R\$ 706,37 / m^2 \times 1,00 = R\$ 706,37 / m^2$$

$$At = \text{At} \times \text{Valor Unit. Homog.} = 995,00 \text{ m} \times R\$ 706,37 / m^2$$

$$= R\$ 702.838,15$$

(setecentos e Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Quinze Centavos)

(para fevereiro de 2021)

14- Conclusão do Perito

Na primeira etapa da avaliação, o Perito para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na Região que o Terreno se localiza, tendo sido relacionados os elementos de ofertas de terrenos, em seguida as amostras foram submetidas ao tratamento da homogeneização por "estatística inferencial" como demonstrado nos Anexos assim colhidos pelo Perito Judicial, por empresas do Ramo Imobiliário.

No processo o trabalho na avaliação pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em: Grau III, II e I, apresentado no Laudo foi o Grau II, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística", onde foram utilizados na homogeneização os elementos de fatores de localização ou transposição, profundidade ou a diferença de comprimento de terreno linear entre ambos, testada e topografia para assim chegar ao valor monetário específico.

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

290
m

13- Valor do Terreno

Valor do Terreno sob o processo avaliando resulta:
Determinação do Fam:

Fam = Fator de ajuste ao mercado

U = Valor Unitário

V = Valor do Terreno

$$Fam = 1 / (1 + FI + Cp + Cf + Ft - 4) = 1,00$$

$$V = \text{Valor Unit. Homog.} \times Fam = R\$ 706,37 / m^2 \times 1,00 = R\$ 706,37 / m^2$$

$$V = At \times \text{Valor Unit. Homog.} = 995,00 m \times R\$ 706,37 / m^2$$

$$V = R\$ 702.838,15$$

(setecentos e Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Quinze Centavos)

(para fevereiro de 2021)

14- Conclusão do Perito

Na primeira etapa da avaliação, o Perito para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na Região que o Terreno se localiza, tendo sido relacionados os elementos de ofertas de terrenos, em seguida as amostras foram submetidas ao tratamento da homogeneização por "estatística inferencial" como demonstrado nos Anexos assim colhidos pelo Perito Judicial, por empresas do Ramo Imobiliário.

No processo o trabalho na avaliação pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em: Grau III, II e I, apresentado no Laudo foi o Grau II, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística", onde foram utilizados na homogeneização os elementos de fatores de localização ou transposição, profundidade ou a diferença de comprimento entre o terreno linear entre ambos, testada e topografia para assim chegar ao valor monetário específico.

Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

291
m

Trabalho elaborado pelo o Perito Judicial seguiu os Conceitos Relevantes e Fundamentais aos procedimentos Estabelecidos dentro dos Parâmetros Seguidos das Normas Técnicas pelo o IBAPE-SP desde ao Relatório Fotográfico, as informações apresentadas e atuais do Imóvel referente.

conclui-se portanto ao:


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP, na CONCLUSÃO FINAL do Perito Judicial, o Engenheiro Civil Angelo Pavani, conclui ao Valor Capital Monetário ao Terreno localizado no Endereço Rua América, nº 15, Balneário Mirra, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, Ribeirão Pires, SP, sendo, portanto, o:

Valor Monetário Correspondente ao Terreno constituído pelo Lote 26:

o Valor Total do Capital Monetário do Imóvel = R\$ 702.838,15

(setecentos e Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Quinze Centavos)

(para fevereiro de 2021)



Angelo Pavani

Crea -SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

291
m

O Trabalho elaborado pelo o Perito Judicial seguiu os Conceitos Relevantes e Fundamentais aos procedimentos Estabelecidos dentro dos Parâmetros Seguidos das Normas Técnicas pelo o IBAPE-SP desde ao Relatório Fotográfico, as informações apresentadas e atuais do Imóvel referente.

conclui-se portanto ao:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP, na CONCLUSÃO FINAL do Perito Judicial, o Engenheiro Civil Angelo Pavani, conclui ao Valor Capital Monetário ao Terreno localizado no Endereço Rua América, nº 15, Balneário Mirra, Município de Ribeirão Pires-SP, CEP 09416-450, Ribeirão Pires, SP, sendo, portanto, o:

Valor Monetário Correspondente ao Terreno constituído pelo Lote 26:

o Valor Total do Capital Monetário do Imóvel = R\$ 702.838,15

(setecentos e Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Quinze Centavos)

(para fevereiro de 2021)

Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

292
m

15- Considerações do Perito

O Laudo de Avaliação Técnica Pericial foi elaborado através dos dados colhidos no local da vistoria in loco ou seja no local do imóvel, assim determinado entre ambas as partes na data mencionada da vistoria técnica como consta-se no início.

Na avaliação do trabalho realizado o perito procurou apresentar todas as documentações fotográficas e suas anotações no local para assim haver um melhor entendimento das informações.

As pesquisas foram consideradas e coletadas e analisadas as informações obtidas nas demais fontes importantes dentro nos autos do processo 0005532-07.2014.8.26.0505

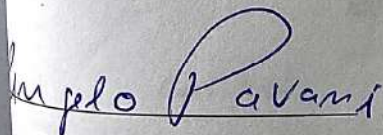
O Laudo Pericial apresentado, portanto, o Perito não possui nenhum interesse pessoal na relação com os envolvidos dentro do Processo e nem contempla para o futuro, interesse algum deste trabalho.

Assim o presente Laudo Pericial foi elaborado pelo Perito e analisado dentro assim dos autos do processo, sendo assim encerrando o presente Laudo com as suas respectivas 43 folhas e coloco assim as informações ou esclarecimentos necessários, honrado e agradecido, portanto com a Nomeação presente.

Em termos em que,

de deferimento

em Piracicaba, SP, 26 de fevereiro de 2021



Angelo Pavani

Perito Civil

Crea SP nº 5062992159

Angelo Pavani

Crea - SP 5062992159

Projetos e Laudos Técnicos

Contato: jpavani38@hotmail.com / (11) 98673 0019

292
m

15- Considerações do Perito

O Laudo de Avaliação Técnica Pericial foi elaborado através dos dados colhidos no local da vistoria in loco ou seja no local do imóvel, assim determinado entre ambas as partes na data mencionada da vistoria técnica como consta-se no início.

Na avaliação do trabalho realizado o perito procurou apresentar todas as documentações fotográficas e suas anotações no local para assim haver um melhor entendimento das informações.

As pesquisas foram consideradas e coletadas e analisadas as informações obtidas nas demais fontes importantes dentro nos autos do processo 0005532-07.2014.8.26.0505

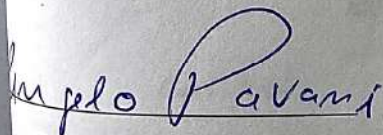
O Laudo Pericial apresentado, portanto, o Perito não possui nenhum interesse pessoal na relação com os envolvidos dentro do Processo e nem contempla para o futuro, interesse algum deste trabalho.

Assim o presente Laudo Pericial foi elaborado pelo Perito e analisado dentro assim dos autos do processo, sendo assim encerrando o presente Laudo com as suas respectivas 43 folhas e coloco assim as informações ou esclarecimentos necessários, honrado e agradecido, portanto com a Nomeação presente.

Em termos em que,

de deferimento

em Piracicaba, SP, 26 de fevereiro de 2021



Angelo Pavani

Perito Civil

Crea SP nº 5062992159