

2303
S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZA DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP

PROCESSO: 1009060-84.1994
AÇÃO: Cumprimento de Sentença
REQUERENTE: Lurdes Saad Corteze
REQUERIDO: Stefan Lubliner e outro

JUSTIÇA
GRATUITA

LAUDO VALOR DE MERCADO DE APARTAMENTO

Jarbas Tena Cuvero, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos do Processo supra, tendo realizado as vistorias e pesquisas necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, seu Trabalho, através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SP13 20 - 10-02-2015 13:58 250V 000-0-0135085A

2304
8

O IMÓVEL AVALIANDO :

Apartamento n.º 1003 Edifício Marta
Rua Martinico Prado, 481 SÃO PAULO -SP
N.º Contribuinte: 007.043.0103-2

ÁREAS DO APARTAMENTO CONSIDERADAS :

Área útil (m ²)	117,04
Garagem(conta 50%) (m ²)	12,50
Área total considerada (m ²)	129,54

VALOR DE MERCADO:

(Demonstrado no decorrer deste Trabalho)

R\$ 976.439,00

(Novecentos e setenta seis mil quatrocentos e trinta e nove Reais

1. PRELIMINARES:

Nos presentes Autos, o Requerente, apresentou Petição, solicitando AÇÃO DE Cumprimento de Sentença contra o Requerido.

A fls, está juntada Matrícula 101716 do 2º R I da Capital, descrevendo o imóvel objeto. (Vide trecho escaneado abaixo):

UNION 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 101.716 ficha: 01 São Paulo, 17 de setembro de 2001

2^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1003, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO MARTHA", situado na rua Martinico Prado, nº 481, esquina da avenida Angélica, no 11º subdistrito - Santa Cecília, contendo a área construída de 145,28m², sendo 117,04m² de área útil e 28,24m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,125% no terreno e nas demais coisas inalienáveis e de uso comum do edifício; competindo-lhe, a esta unidade uma quota parte ideal de 15,9740m² do terreno todo.

CONTRIBUINTE: 007.043.0103-2.

2. NOMEAÇÃO:

Foi o signatário desta, honrado com nomeação como Perito Judicial para efetuar a Perícia, com o escopo de avaliar o imóvel.

3. TRABALHO PERICIAL:

No encargo de elaborar seu Laudo, procedeu o signatário à vistoria detalhada do local, onde colheu os dados necessários à identificação correta quantitativa e qualitativa. Elaborou relatório que também faz parte do presente Trabalho, constando de descrições e fotos elucidativas necessárias.

Pesquisa em amostras, foram feitas na mesma região fiscal geo-econômica, para atender aos requisitos do método utilizado.

4. METODOLOGIA:

Utilizou-se, neste Trabalho:

Método Comparativo, usando para tanto, amostras de apartamentos o mais possível similares, em oferta, na quantidade conveniente, indicada na metodologia, ou vendidos recentemente. e aplicando, para homogeneização, os índices e fatores adequados a cada caso.

2306
8

Na Homogeneização dos valores, utilizamos os fatores aplicados aos valores do Provimento 01/99 dos Peritos nomeados pelos dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda da Capital, publicado em 17/05/2002 - Valores de Venda. Tabela utilizada > IBAPE > Coeficientes R8N. Os valores unitários assim obtidos, após a classificação da benfeitoria, já englobam os eventuais acréscimos de "vantagem da coisa feita", "fator de comercialização", e após aplicação de fatores adequados, os decréscimos provenientes de obsolescência, necessidade de reparos, etc.

5. VISTORIA - O APTO. AVALIANDO:

Trata-se de apartamento de padrão médio. Prédio com vaga de garagem, , sendo que o avaliando possui 01 vaga É exclusivamente residencial. Tem andares tipo, aptos todos de padrão similar ao apartamento objeto. Os índices utilizados compensam as diferenças específicas. A Rua Martinico Prado é importante Via no centro da Cidade junto à Av. Angélica.

O prédio avaliando fica em trecho com média densidade; O apartamento avaliando: 13º andar.

DESCRIÇÃO DETALHADA EM FOTOS ELUCIDATICAS / ANEXO QUE ACOMPANHA ESTE TRABALHO

5.1- Benfeitorias públicas locais:

O bairro é provido de pavimentação, luz, água, esgoto, iluminação, telefone, rede de águas pluviais, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, prestação de serviços e comércio de alta densidade no bairro, sendo, nessa rua media a presença residencial.

5.2- Planta Genérica da Cidade:

O imóvel avaliando, está junto à P.M.S.P, classificado com o seguinte n.º de contribuinte:

n.º 007.043.103-2 Vide Matrícula acima

situa-se pois em:

Setor fiscal 007

Quadra fiscal 043

Para os quais foi utilizado o Índice fiscal (estimado para 2015):

$I_f = 4.074,00$ (R\$/m²)

2307
S

6. ANALISE DAS BENFEITORIAS:

O condomínio em geral, tem características exclusivas de moradia.

As áreas de apoio e de lazer, porventura existentes, já estão consideradas nos coeficientes adotados, tanto para o avaliando como para cada amostra.

Levando em conta o Mercado de Imóveis na região, considerou-se um fator oferta = 0,90 a ser aplicado ao valor pedido pelos imóveis.

6.1. Características construtivas:

Vide planilha de Homogeneização e Fotos Elucidativas em anexo.

Em geral caixilhos em metal
Instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

Dimensões suficientes para breve espera e entrada à unidade do andar.

Porta de entrada no apto: De madeira padrão diferenciado.

Detalhes de acabamento em Legendas das Fotos Elucidativas

Áreas molháveis: Parede com azulejos até o teto e piso de cerâmica.

Instalações elétricas embutidas.

Instalações hidráulicas embutidas e peças e acessórios de qualidade diferenciada.

Caixilhos em metal..

A vistoria deste Perito, verificou que a unidade, tem a idade de 35 (trinta e cinco) anos, em estado necessitando reparos simples (vide planilha);

Isso determina a aplicação de coeficiente de depreciação $k = 0,555$, de acordo com a Tabela do Ibape supra citada.

7. VALOR DE MERCADO ATUAL DO APARTAMENTO:

2308
S

Vide Detalhamento e explicações nas Planilhas com Pesquisa Imobiliária e Homogeneização:

7.1. Obtenção do valor:

O Valor foi obtido diretamente por comparação, com as amostras, aplicados os justos fatores a cada unidade. O Valor Atual básico, R8N, não aparece nas Planilhas pois trata-se de comparação, onde as divisões o simplificam. São considerados os valores pesquisados e comparados.

7.2. Valor Locativo do imóvel avaliando:

R\$ 976.439,00

Novecentos setenta seis mil quatrocentos e trinta e nove Reais

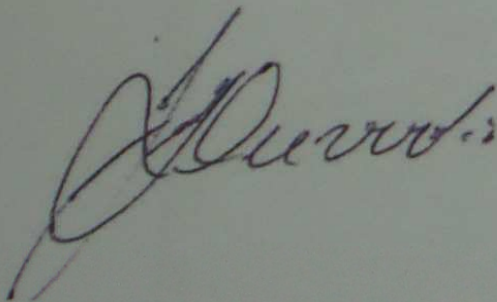
VIDE PLANILHA DE PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO EM ANEXO A ESTE TRABALHO

8. ENCERRAMENTO:

Sendo o que se apresenta, subscreve este Perito, o presente Laudo

São Paulo, 08 de fevereiro de 2015

Respeitosamente,



Jarbas Tena Cuvero

EM ANEXO
1-FOTOS ELUCIDATIVAS
2-TABELAS UTILIZADAS
3-PESQUISA IMOBILIÁRIA
E HOMOGENEIZAÇÃO

ENGENHARIA CIVIL
CONSULTORIA PERÍCIAS AVALIAÇÕES
R. Domingos de Moraes 1618 cj 33 - São Paulo - SP
CEP 04010-200 - Fones 5084-3247 / 98447-3887

JARBAS TENA CUVERO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 6.ª R 24.978/D
jarbastc@gmail.com

2309
J

APTO 1003 MARTINICO PRADO 481 EM 06 10 2014



03- IDENTIFICAÇÃO

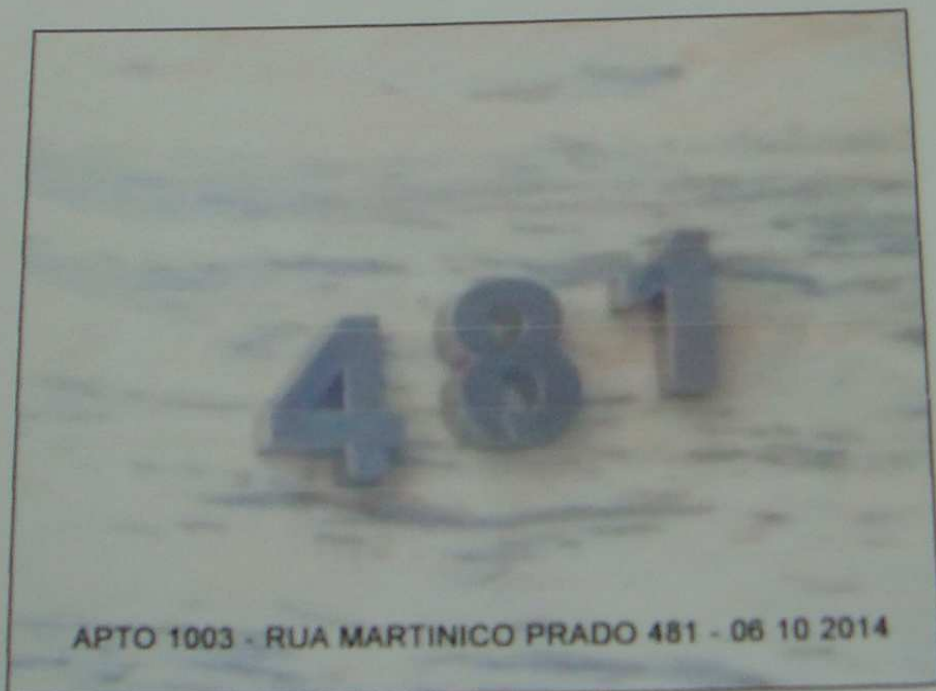


04- PRÉDIO OBJETO

2310
S



05- IDENTIFICAÇÃO



06- IDENTIFICAÇÃO

2311
f



07- ENTRADA SOCIAL -TRIAGEM



08- IDENTIFICAÇÃO

2312
S



09- SALÃO DE FESTAS



10- PARTES DO SALÃO DE FESTAS

2313
8



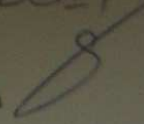
APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 -
06 10 2014

11- IDEM FOTO 10



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 -
06 10 2014

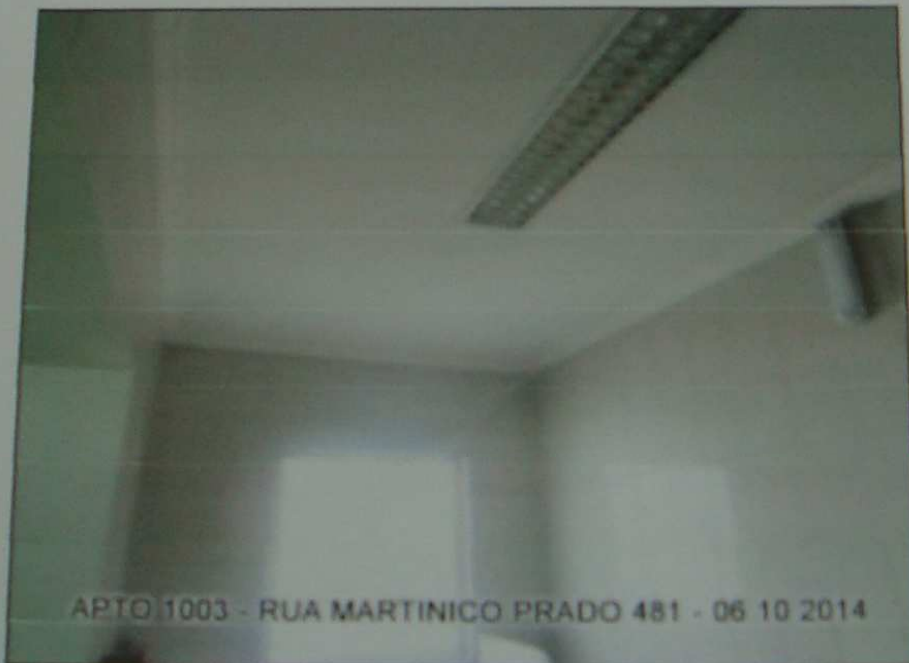
12- IDEM FOTO 11

2314




APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

13- COZINHA DO SALÃO DE FESTAS



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

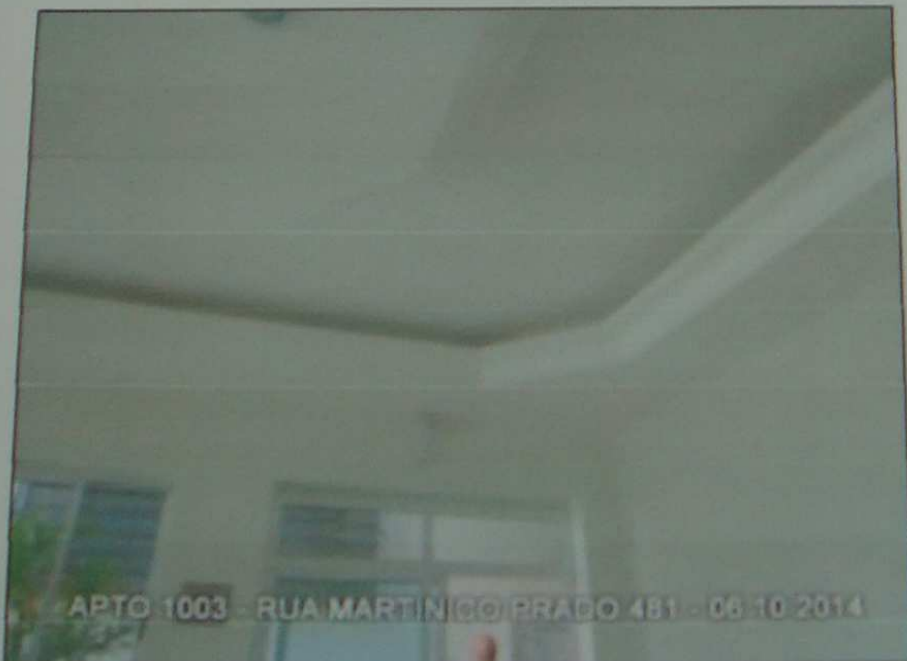
14-IDEM FOTO 13

2315



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

15- SALÃO DO SALÃO DE FESTAS



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

16- DETALHES DE FORRO

2316
S



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

17- CIRCULAÇÃO DO TÉRREO



APTO 1003 - RUA MARTINICO
PRADO 481 - 06 10 2014

18- ELEVADOR A T O 10º



19- APATO 1003 IDENTIFICAÇÃO NA PORTA



20- SALA PRINCIPAL

2318
C



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06-10-2014

21- MESMA SALA AMBIENTE 02



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

22- CAIXILHOS ALUMÍNIO

239
S



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

23- MESMA SALA



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

24- ACABAMENTO EM MADEIRA

2320
9



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

25- QUARTO 01



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

26-SUITE DO QUARTO 01

2321
J



01- LOGRADOURO



02- LOGRADOURO

2322
g



27- DETALHES DA FOTO 26



28- CHUVEIRO ELÉTRICO

2323
9

APTO 1003 MARTINICO PRADO 481 EM 06 10 2014



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

29- QUARTO 02



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

30- CAIXILHO ALUMINIO



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

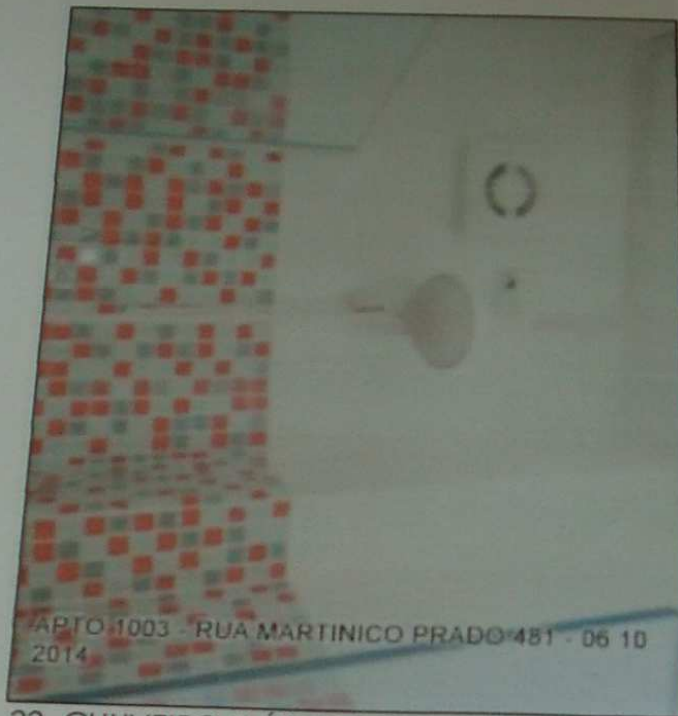
31- QUARTO 03



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 -
06 10 2014

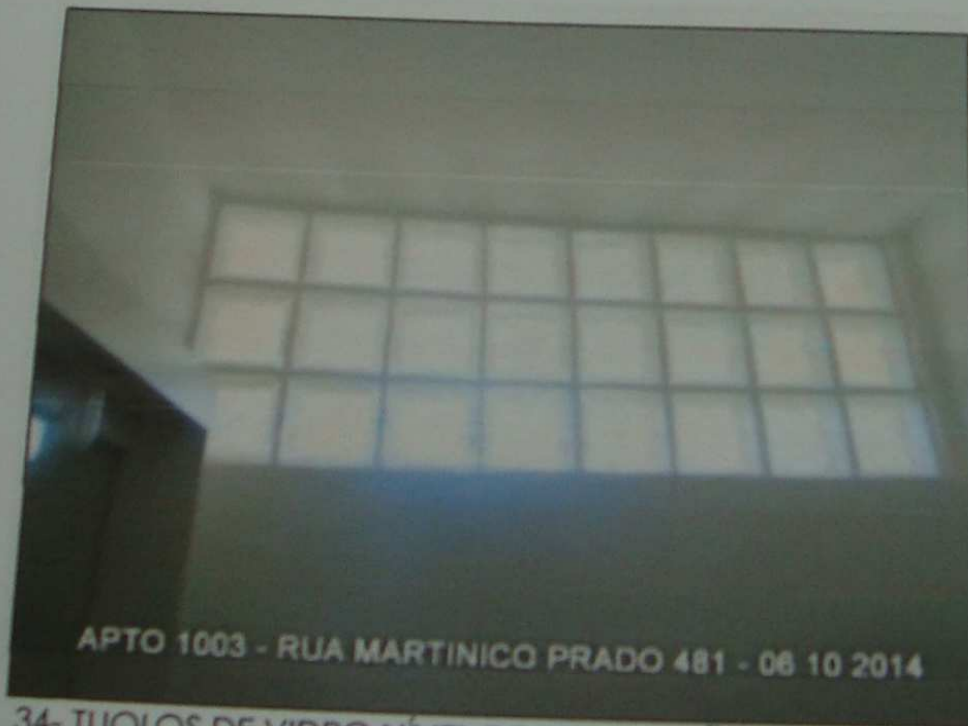
32- BANHEIRO SOCIAL

2324
S



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

33- CHUVEIRO ELÉTRICO



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

34- TIJOLOS DE VIDRO NÍVEL DE ILUMINAÇÃO

6325
g



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 -
06 10 2014

35- MAIS DETALHES DO BANHEIRO



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

36- COPA COZINHA

2326
9



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

37- COZINHA



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

38- PISO EM CERÂMICA

2327
S



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

39- ÁREA DE SERVIÇOS



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

40-CAILHARIA DE ALUMÍNIO

2328
9



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481
06 10 2014

41- ÁREA DE SERVIÇOS



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 EM 06 10 2014

42- ÁREA DE SERVIÇOS

2324
g



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

43- ASPECTO DE PAREDE E FORRO



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

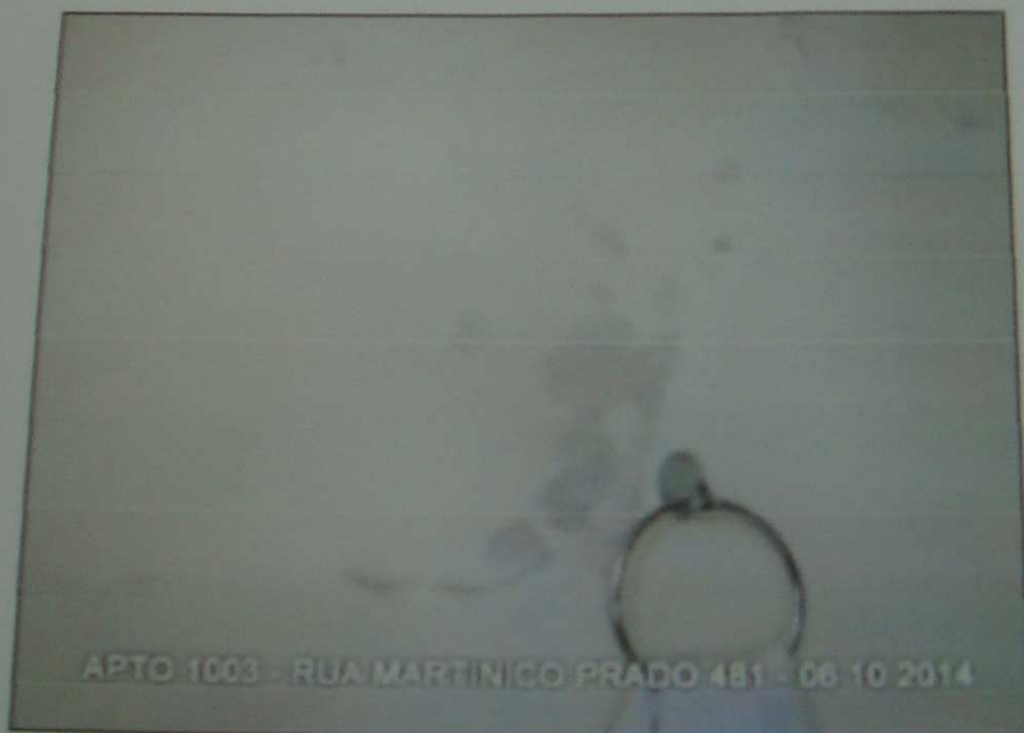
44- BANHEIRO DE EMPREGADA

2330



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

45- ASPECTO DE FORRO E PAREDE



APTO 1003 - RUA MARTINICO PRADO 481 - 06 10 2014

46- ASPECTO DE PAREDE

2331
J



47- PISO CERÂMICO



48- CHUVEIRO ELÉTRICO

2332
J



49- ASPECTO DE QUARTINHO



50- ESCADARIA COMUM

2333
J

INDICES CONSTRUTIVOS - IBAPE - R₀N

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,090	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
	1.3- CASA	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,384	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,982	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,816	1,020	
		1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,476	1,680
	1.3.3- Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,096	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,416	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,696	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,096	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,81				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,89				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,090	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,406	0,600	

2334
9

TABELA - VIDA UTIL

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		60	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

2835

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - ROSS HEYDECE

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação sem nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,08	Edificação sem nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2336
8

DEPRECIACÃO FÍSICA - NA % VIDA REFERENCIAL

ROSS HEIDECKE
DEPRECIACÃO FÍSICA - FATOR K

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,980	0,971	0,961	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,975	0,969	0,960	0,950	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,964	0,958	0,949	0,939	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,953	0,947	0,938	0,928	0,454	0,237
10	0,946	0,943	0,942	0,936	0,927	0,917	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,929	0,923	0,914	0,904	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,916	0,910	0,901	0,891	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,903	0,897	0,888	0,878	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,890	0,884	0,875	0,865	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,876	0,870	0,861	0,851	0,417	0,218
22	0,868	0,865	0,864	0,858	0,849	0,839	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,847	0,841	0,832	0,822	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,833	0,827	0,818	0,808	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,817	0,811	0,802	0,792	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,801	0,795	0,786	0,776	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,785	0,779	0,770	0,760	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,769	0,763	0,754	0,744	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,752	0,746	0,737	0,727	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,735	0,729	0,720	0,710	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,717	0,711	0,702	0,692	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,699	0,693	0,684	0,674	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,680	0,674	0,665	0,655	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,661	0,655	0,646	0,636	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,642	0,636	0,627	0,617	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,622	0,616	0,607	0,597	0,296	0,155
52	0,608	0,606	0,605	0,600	0,591	0,581	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,581	0,575	0,566	0,556	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,560	0,554	0,545	0,535	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,539	0,533	0,524	0,514	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,517	0,511	0,502	0,492	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,495	0,489	0,480	0,470	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,473	0,467	0,458	0,448	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,450	0,444	0,435	0,425	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,426	0,420	0,411	0,401	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,403	0,397	0,388	0,378	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,379	0,373	0,364	0,354	0,180	0,094
74	0,358	0,356	0,355	0,349	0,340	0,330	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,329	0,323	0,314	0,304	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,304	0,298	0,289	0,279	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,278	0,272	0,263	0,253	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,252	0,246	0,237	0,227	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,225	0,219	0,210	0,200	0,106	0,056
86	0,200	0,199	0,198	0,192	0,183	0,173	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,171	0,165	0,156	0,146	0,082	0,043
90	0,145	0,144	0,143	0,137	0,128	0,118	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,115	0,109	0,100	0,090	0,055	0,029
94	0,088	0,087	0,086	0,080	0,071	0,061	0,042	0,022
96	0,059	0,058	0,057	0,051	0,042	0,032	0,022	0,015
98	0,030	0,029	0,028	0,022	0,013	0,003	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO:

Valor Venda Mercado Apto Avaliando - Consolação
Rua Martinico Prado 481

Setor fiscal	007	Quad fiscal	043
Índice Fiscal do Imóvel Avaliando :	3.880,00	(a) Estimado	para 2015
coef. S/ Índice Fiscal :	1,05	garagem	conta 50%
Índice adotado :	4.074,00		1
Área útil cj(m2)	117,04	(total)	
Vagas garagem total(m2)	12,50	Heydeck	
Área Total considerada (m2) :	129,54	Coluna C	
Fator do Prov (vide texto do Laudo):		Idade (anos)	30
Apto superior Coef base	2,406		50,00
Estado Regular	1,00	(f) %v.util	
Padrão Construtivo: Índice(b)=	2,406		
Idade =Índice(c)=	0,687		
Fator constr * idade(d)=(b)*(c)=	1,653		
Padrões locais= Área urbana, Bairro Zona Central			
n.º do contribuinte= 007.043.0103-2		Bairro Resid+Misto	

0,609

Fatores Homogeneizadores Utilizados :

Fator Oferta : Deságio necessário em relação ao valor pedido, considerando contra-ofertas e negociações.

Coef. s/Índice Fiscal: Considera a relação de situação na localização dos imóveis comparados. A homogeneidade dos imóveis que compõem o conjunto determina o coefic=1,00. As diferenças, são matematicamente representadas por coeficiente maior ou menor Para conseguir num considerável de amostras usaram-se

Fator Esquina: Valorização em função das várias, frentes. Conforme tabela de Valvano. Não foi usado neste Trabalho

Coef. s/Índice Fiscal: Considera a relação de situação na localização dos imóveis comparados.

Coef sobre R8N : Coeficiente do padrão construtivo a ser aplicado no custo unitário da publicação do SINDUSCON, custo médio no mês, no metro quadrado de construção.

R8N(Subst H82QN): CUB Valor unitário de construção, em publicação d SINDUSCON, a ser aplicado, conforme PROVIMENTO 02, dos Peritos nomeados pelos Juizes das Varas da Fazenda.

Critério: Na procura de imóveis similares, foram consideradas as principais características dos mesmo.

Na depreciação Tabela Ross Heydeck = $R + V_{util} * (1 - 0,2)$

Fora Pesquisadas Amostras na mesma Região, com índice fiscal aceito, apesar de eventua Maratinico Prado 131 and 09 ,setor fiscal, entra com 30% de peso, na homogeneização)

PESQUISA 001

Data

31/jan

Tipo Apartamento Andar 9

Bairro Consolação

Local Martinico Prado 260

Índice Fiscal: 3.224,00

Área útil (m2): 180,00

1 vagas na garagem 6,25 1 vaga = $12,5 / 2 = 6,25m^2$

Área útil considerada (m2) 186,25

Valor (R\$) 850.000,00

Fator de Oferta: 0,90

Valor líquido (R\$): 765.000,00

Unitário (R\$) 4.107,38 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Moraes Imóveis

Contacto: Késsia

Fone: 3085-2334 / 994191216

2338
5

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores

Construção (%): 70,00 (%c)
Terreno (%): 30,00 (%t)

Valor Pesquisado = (R\$/m2) = 4.107,38

CONSTRUÇÃO

Área Considerada (m2) :	186,25			Necess
Padrão construtivo=	Apto Superior			Reparos
Fator Constr	1,776	(e)		Simplex
Idade (anos): 25			41,67	Rheydeck
0,575 Fator Idade=	0,660	(f)	%v. util	Coluna E
Fator Const*Idade=	1,172	(g)=(e)*(f)		
Fat (Const*Idade)Transposto =	1,411	(h)=(d)/(g)		
			Valor Pesquisado * (%c) * (h) =	
Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2)=				4.055,60

TERRENO

Índice Fiscal :	3.224,00			
Coefic. s/ Índ. Fiscal	0,90	Estim Local		
Índice Local Adotado:	2.901,60			
Fator de Transposição:	1,40	(i)		
			Valor Pesquisado * (%t) * (i) =	
Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2)=				1.730,09

Valor homogeneizado (R\$/m2) = 5.785,69

PESQUISA 002

Data

31/jan

Tipo Apartamento Andar 5

Bairro Santa Cecília

Local Lgo Sta Cecília 158

Índice Fiscal: 3.224,00

Área útil (m2): 100,00

1 vagas na garagem 6,25 1 vaga=12,5/2=6,25m2

Área útil considerada (m2) 106,25

Valor (R\$) 545.200,00 Atualizado

Fator de Oferta: 0,90

Valor líquido (R\$): 490.680,00

Unitário (R\$/m2) 4.618,16 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Dra Silvia Procuradora do Proprietário

Contacto: Dra Silvia Procuradora do Proprietário

Fone : 99605-5656

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores

Construção (%): 70,00 (%c)

Terreno (%): 30,00 (%t)

Valor Pesquisado = (R\$/m2) = 4.618,16

CONSTRUÇÃO

Área Considerada (m2) :	106,25			Estado
Padrão construtivo=	Apto Simplex			Nec Rep.
Fator Constr. Prov 02:	1,470	(e)		Simplex
Max consid Idade (anos): 40			66,67	R Heideck
0,47 Fator Idade=	0,576	(f)	%v. util	Coluna E
Fator Const+Idade=	0,847	(g)=(e)*(f)		
Fat (Const+Idade)Transposto =	1,953	(h)=(d)/(g)		
			Pesquisado * (%c) * (h) =	
Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2)=				6.312,57

TERRENO

Índice Fiscal :	3.224,00		
Coefic. s/ Índ. Fiscal	1,00		

Índice Local Adotado: 3.224,00
 Fator de Transposição: 1,264 (i)
 Valor Pesquisado * (%t) * (i) =
 Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2) = 1.750,72
 Valor homogeneizado (R\$/m2) = 8.063,29

PESQUISA 003

Data

31/jan

Tipo Apartamento Andar Tipo

Bairro Vila Buarque

Local Rua Aureliano Coutinho 121

Índice Fiscal: 2.017,24

Área útil (m2): 97,00

0 vagas na garagem - 1 vaga = 12,5/2 = 6,25m2

Área útil considerada (m2) 97,00

Valor R\$) 650.000,00

Fator de Oferta: 0,90

Valor líquido (R\$): 585.000,00

Unitário (R\$/m2) 6.030,93 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Conde Sim Imóveis

Contacto: Paulo

Fone: 3105-5264 / 99502-5068

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores, nessa região

Construção (%): 70,00 (%c)

Terreno (%): 30,00 (%t)

Alug Pesquisado = (R\$/m2) = 6.030,93

CONSTRUÇÃO

Área Construída (m2) : 97,00

Padrão construtivo = Apto. Médio

Fator Constr. Prov 02: 1,926 (e)

Max consid Idade (anos): 30

0,512 Fator Idad. = 0,610 (f)

Fator Const*Idade = 1,174 (g) = (e)*(f)

Fat (Const*Idade)Transposto = 1,408 (h) = (d)/(g)

Valor Pesquisado * (%c) * (h) =

Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2) = 5.945,11

TERRENO

Índice Fiscal : 2.017,24

Coefic. s/ Índ. Fiscal 1,20 Estimativa (Local)

Índice Local Adotado: 2.420,69

Fator de Transposição: 1,683 (i)

Valor Pesquisado * (%t) * (i) =

Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2) = 3.045,00

Valor homogeneizado (R\$/m2) = 8.990,11

PESQUISA 004

Data

31/jan

Tipo Apartamento Andar 11

Bairro Campos Elísios

Local AL Br de Limeira, 1283

Índice Fiscal: 2.017,24

Área útil (m2): 90,00

1 vagas na garagem 6,25 1 vaga = 12,5/2 = 6,25m2

Área útil considerada (m2) 96,25 Reajstado Estimado

Valor R\$) 550.000,00

Fator de Oferta: 0,90

2390
9

Valor líquido (R\$): 495.000,00
Unitário (R\$/m2) 5.142,86 (Valor Pesquisado)
Ofertante: Jardim Imóveis
Contacto: Armando
Fone: 3081-2251/99978-

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores

Construção (%): 70,00 (%c)
Terreno (%): 30,00 (%t)
Valor = (R\$/m2) = 5.142,86

CONSTRUÇÃO

Área Construída (m2): 96,25 Estado
Padrão construtivo= Apto Médio Nec Rep
Fator Constr. Prov 02: 1,926 (e) %v.util Simplex
Idade (anos): 30 50,00 a Importantes
0,512 Fator Idad.= 0,610 (f) R.Heydeck
Fator Const*Idade= 1,174 (g)=(e)*(f) Coluna F
Fat (Const*Idade)Transposto = 1,408 (h)=(d)/(g)
Valor Pesquisado * (%c) * (h) =

Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2) = 5.069,67

TERRENO

Índice Fiscal: 2.017,24
Coefic. s/ Índ. Fiscal 1,10 Estimativa (Local)
Índice Local Adotado: 2.218,96
Fator de Transposição: 1,836 (i)

Valor Pesquisado * (%t) * (i) =

Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2) = 2.832,67

Valor homogeneizado (R\$/m2) = 7.902,35

PESQUISA 005

Data
31/jan

Tipo Apartamento Andar tipo
Bairro Campos Elísios
Local Br de Limeira 1348

Índice Fiscal: 2.017,24
Área útil (m2): 75,00
1 vagas na garagem 6,25 1 vaga=12,5/2=6,25m2
Área útil considerada (m2) 81,25
Valor R\$) 440.000,00
Fator de Oferta: 0,90
Valor líquido (R\$): 396.000,00
Unitário (R\$/m2) 4.873,85 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Corretor Autônomo
Contacto: Aurélio
Fone: 3362-9539/993938

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores, nessa região

Construção (%): 70,00 (%c)
Terreno (%): 30,00 (%t)
Valor Pesquisado = (R\$/m2) = 4.873,85

CONSTRUÇÃO

Área Construída (m2): 81,25 Estado
Padrão construtivo= Apto Médio Nec Rep
Fator Constr. Prov 02: 1,926 (e) %v.util Simplex
Idade (anos): 40 66,67 R.Heydeck
0,37 Fator Idad.= 0,496 (f) Coluna E
Fator Const*Idade= 0,955 (g)=(e)*(f)

2341
8

Fat (Const*Idade)Transposto =	1.731	(h)=(d)/(g)
Valor Pesquisado * (%c) * (h) =		
Valor ref à construção homogeneizado(R\$/m2)=	5.904,87	
TERRENO		
Índice Fiscal :	2.017,24	
Coefic. s/ Índ. Fiscal	1,00	
Índice Local Adotado:	2.017,24	
Fator de Transposição:	2,020	(i)
Valor Pesquisado * (%t) * (i) =		
Valor ref ao terreno homogeneizado(R\$/m2)=	2.952,95	
Valor homogeneizado (R\$/m2)=	8.857,83	

Pesquisa n.º	Valor (R\$/m2)
1	5.785,69
2	8.063,29
3	8.990,11
4	7.902,35
5	8.857,83

Média com amostragem completa:

Mg= 7.919,85

Mg-30 %= 5.543,90

Intervalo usado 25% menor e maior para maior precisão

Mg+30 %= 10.295,81

MÉDIA SANEADA

Pesquisa n.º	Valor (R\$/m2)	válidas
1	5.785,69	1
2	8.063,29	2
3	8.990,11	3
4	7.902,35	4
5	8.857,83	5
6		
Ms=	7.919,85	(R\$/m2)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL AVALIANDO

DATA | 31/1/15

Tipo Apartamento Andar 10

Bairro Santa Cecília

Local Rua Martinico Prado 481

Setor Fiscal 007

Quadra Fiscal 043

Índice Fiscal: 4.074,00

Área útil (m2) 117,04 (cont garagem=50%)

1 vagas para auto consid 6,25 1vaga=12,5/2=6,25m2

Área útil considerada (m2) 123,29 (i) garagem conta50%

Média Homogeneizada Saneada (R\$/m2) 7.919,85 (k)

Valor de Mercado (R\$) Vlm= (i) * (k)
976.438,83

Valor de Venda de mercado (R\$/m2) Vlm= (i) * (k)	
31/1/15	(R\$)
estimado	976.439,00