

AL DE JUSTIÇA DO ESTADO
CA DE SANTA ISABEL
AL DE ARUJÁ

394, Center Ville - CEP 07400-
it: aruja@fisp.jus.br
*h30min às 19h00min

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

398

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE ARUJÁ**

PROCESSO : 0012044-48.2002.8.26.0045 (045.01.2002.012044)
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III
REQUERIDO : SIDNEY ALVES DE SOUZA

045 FAUJ.21.0000445-3 261021 1350 95

VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 5.062.095.304/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, dando por terminados seus estudos, exames, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos

P. Deferimento.

Arujá, 26 de outubro de 2021.


VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

VAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
CA DE SANTA ISABEL
DE ARUJÁ

194, Center Ville - CEP 07400-
arujá@tjsp.jus.br
10min às 19h00min

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

399

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 258.000,00

(Duzentos e cinquenta e oito mil reais)

Válido para Outubro de 2021



Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento
"Arujazinho II" – Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá – SP

Matrícula nº 49.993, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Santa Isabel – SP

OBS.: TERRENO SEM BENFEITORIAS

M

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
Cidade - CEP 07400-000
Fone: (11) 3101-6533 / 3105-3893
E-mail: stj@tjsp.jus.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

400

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS**, movida pelo **CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III**, em face de **SIDNEY ALVES DE SOUZA**, em curso na **1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ARUJÁ – SP**.

Autos: 0012044-48.2002.8.26.0045

De forma geral, conforme informações contidas nos autos, foi determinada a avaliação do valor de venda do imóvel **registrado na Matrícula nº 49.993, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel - SP**, correspondente ao imóvel localizado na **Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento “Arujzinho II” – Condomínio Arujzinho I, II, III – Arujá – SP**.

Deferida a produção de prova pericial foi honrosamente nomeado, às **fls. 357**, como Perito Oficial do MM. Juízo de Direito, o signatário do presente Laudo para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a determinação do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

O Autor indicou como assistente técnico o Eng. Gilberto de Camilo, bem como apresentou rol de quesitos às **fls. 362/363**.

u

Vinicius Bertelli Murça ^{NQ1}

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO II – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a determinação do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

Referido imóvel está localizado na Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento "Arujazinho II" – Condomínio Arujazinho I, II, III – Arujá – SP, objeto da Matrícula nº 49.993, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel – SP, descrito como:

"IMÓVEL: Lote 09 (nove), Quadra 13 (treze), área de 1.360,00 m² (um mil, trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "Arujazinho I, II, III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 19,30m de frente para a Rua Tupã; do lado direito de quem da referida Rua mede 48,00m e confronta com o Lote 8; do lado esquerdo mede 55,70m e confronta com a Viela 5; nos fundos mede 38,00m e confronta com os Lote 27 e 28, encerrando a área acima. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Arujá sob nº SE-12.04.01.09.000 [...]"

(DESTAQUE E GRIFO NOSSO)

u

402

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – ESCLARECIMENTOS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **21 de julho de 2021**, com início às **10h00min**, conforme agendamento prévio enviado aos advogados das partes, **ANEXO III**, nos termos do Art. 474 e Art. 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil.

A vistoria foi acompanhada unicamente pelo assistente técnico do Requerente.

III.2 – DESCRIÇÃO DO LOCAL

III.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, objeto da presente ação, está situado na **Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento “Arujzinho II” – Condomínio Arujzinho I, II, III – Arujá – SP**, objeto da Matrícula nº 49.993, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel – SP.

III.2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

u

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
SANTA ISABEL
SANTA ISABEL

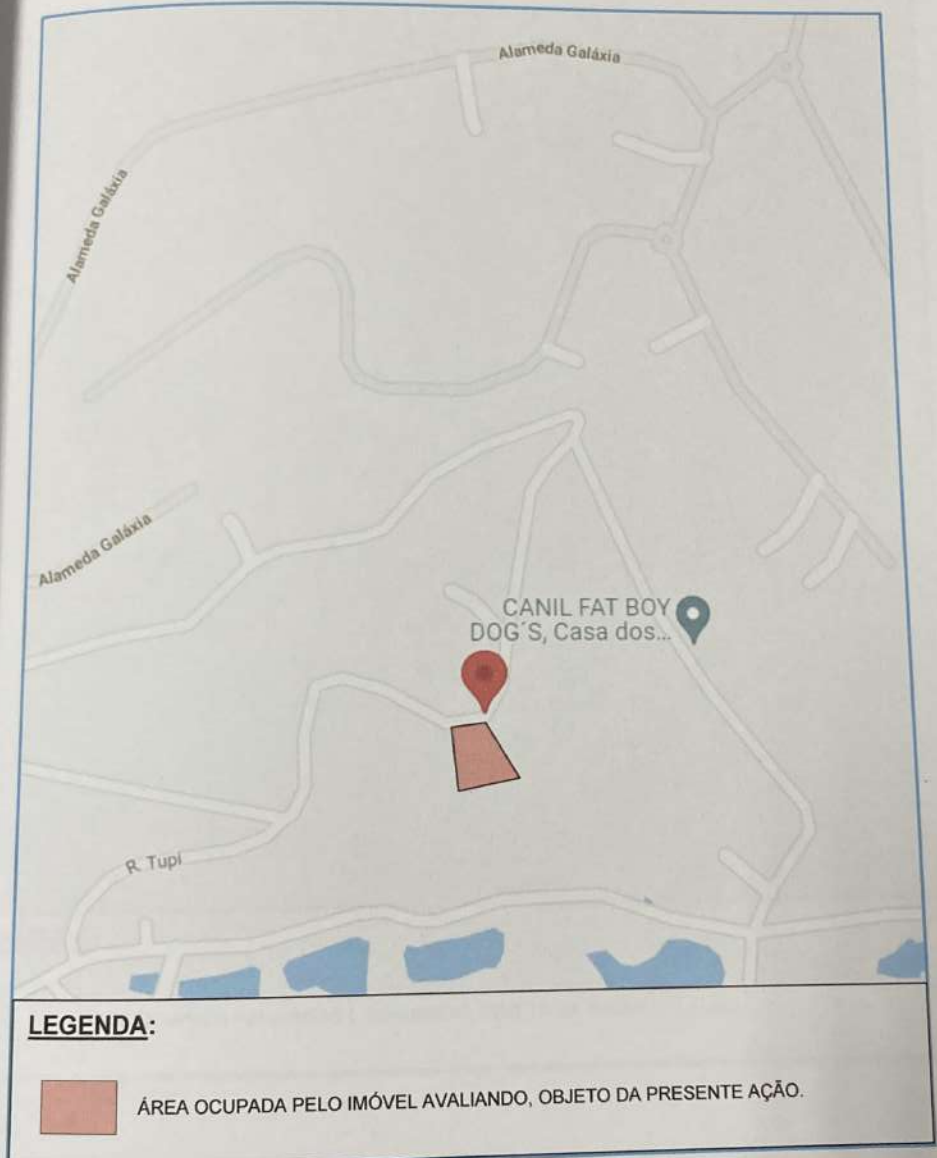
Center Ville - CEP 07400-000
@tjisp.jus.br
in às 19h00min

2018 26 0027
33000 NW

403

III.2.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

As reproduções parciais do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>) e da planta do **Loteamento Arujazinho I, II, III**, abaixo apresentadas, melhor ilustram a localização do imóvel e de seu entorno.



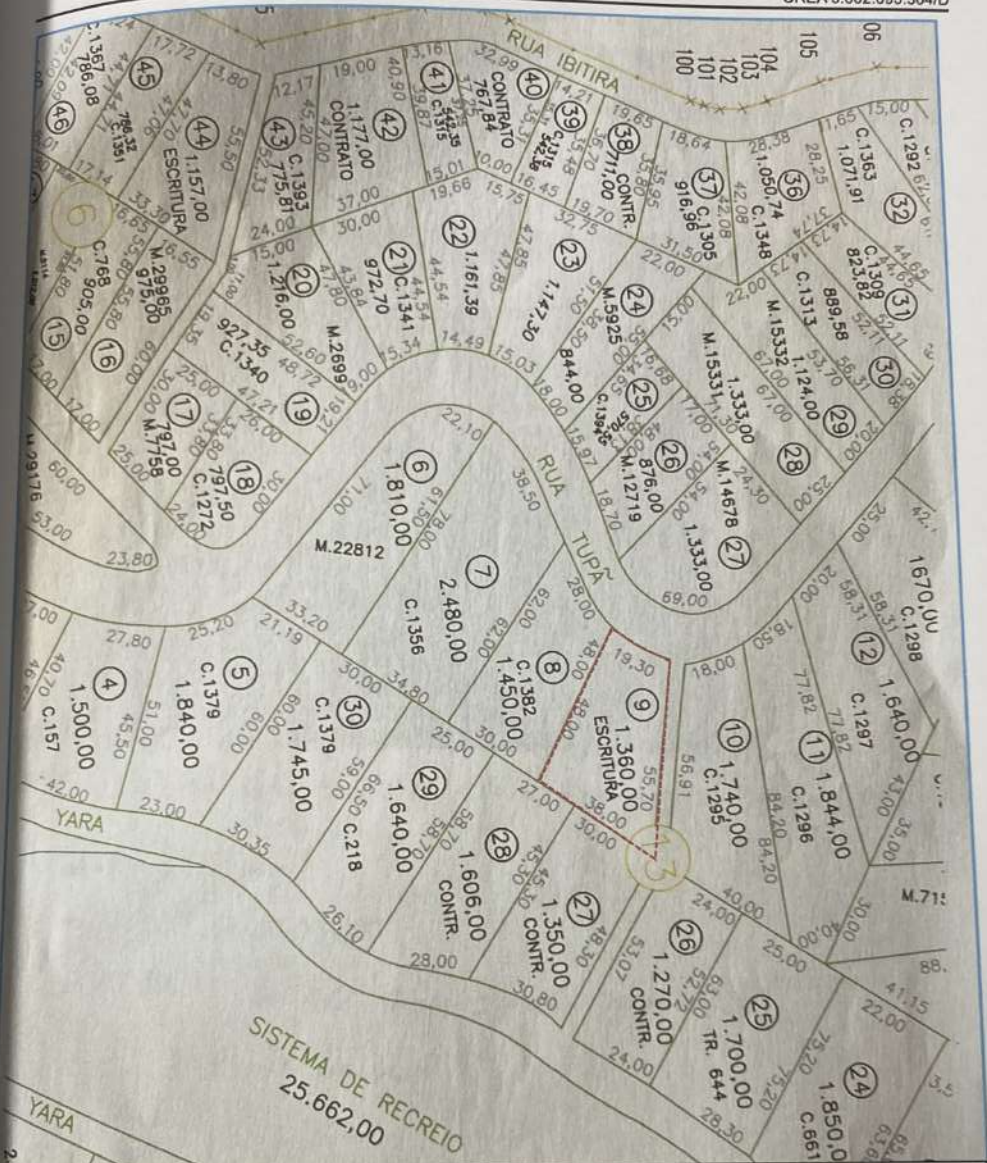
u

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

404

Avaliações e Perícias de Engenharia



LEGENDA:



ÁREA OCUPADA PELO IMÓVEL AVALIANDO, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

10

405

III.2.4 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do Google Earth mostra de maneira detalhada a situação do local.



LEGENDA:



LIMITE DO TERRENO OCUPADO PELO IMÓVEL AVALIANDO, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

11

406

III.2.5 – FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

As fotografias seguintes melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Foto 01 – Vista geral da portaria de acesso ao Condomínio Arujazinho I, II, III, onde se encontra inserido o imóvel objeto da presente demanda, de propriedade do Requerido.



te

407

Foto 02 – Vista parcial da Rua Tupã, Loteamento “Arujzinho II”, Condomínio Arujzinho I, II, III, Arujá/SP. O imóvel avaliando, Lote nº 09, da Quadra nº 13, encontra-se indicado pela seta vermelha.



u

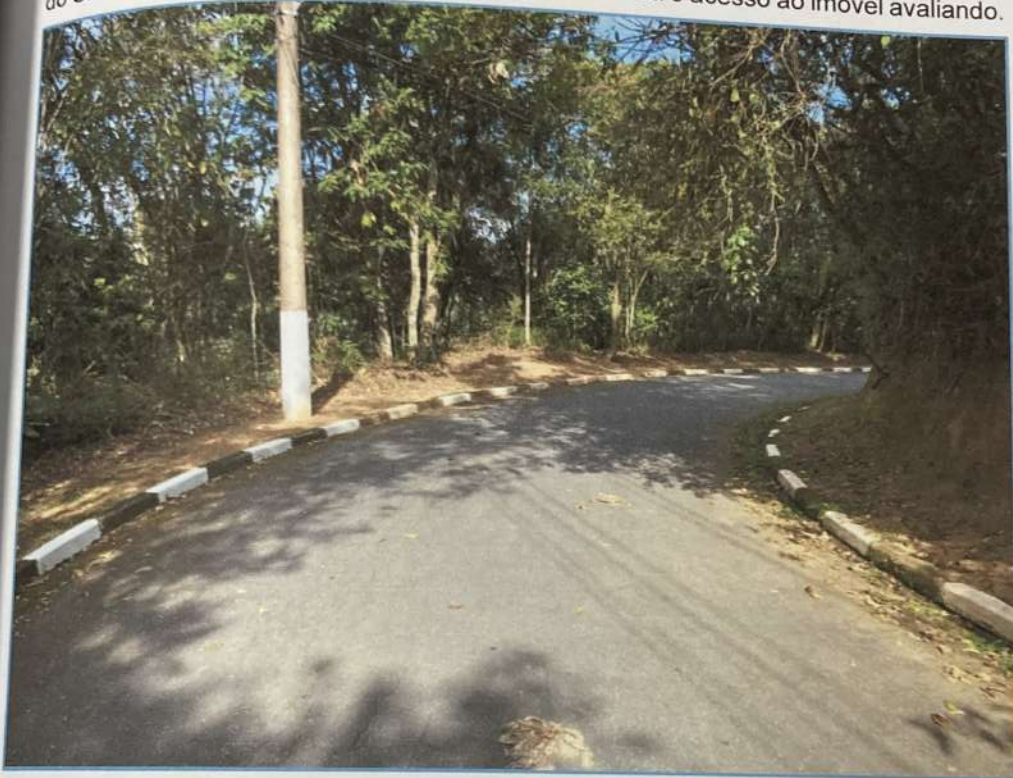
408

Foto 03 – Outra vista parcial da Rua Tupã, Loteamento “Arujzinho II”, Condomínio Arujzinho I, II, III, Arujá/SP. O imóvel avaliando, Lote nº 09, da Quadra nº 13, encontra-se indicado pela seta vermelha.



u

Foto 04 – Vista do trecho frontal do lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento "Arujazinho II", Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP, objeto da Matrícula nº 49.993 do CRI da Comarca de Santa Isabel/SP, por onde se dá o acesso ao imóvel avaliando.



411

III.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.3.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato retangular, com uma testada de 19,30 m e uma profundidade equivalente de 70,46 m, perfazendo uma área total de **1.360,00 m² (um mil, trezentos e sessenta metros quadrados)**, conforme matrícula reproduzida na página seguinte.

Possui topografia em acentuado declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

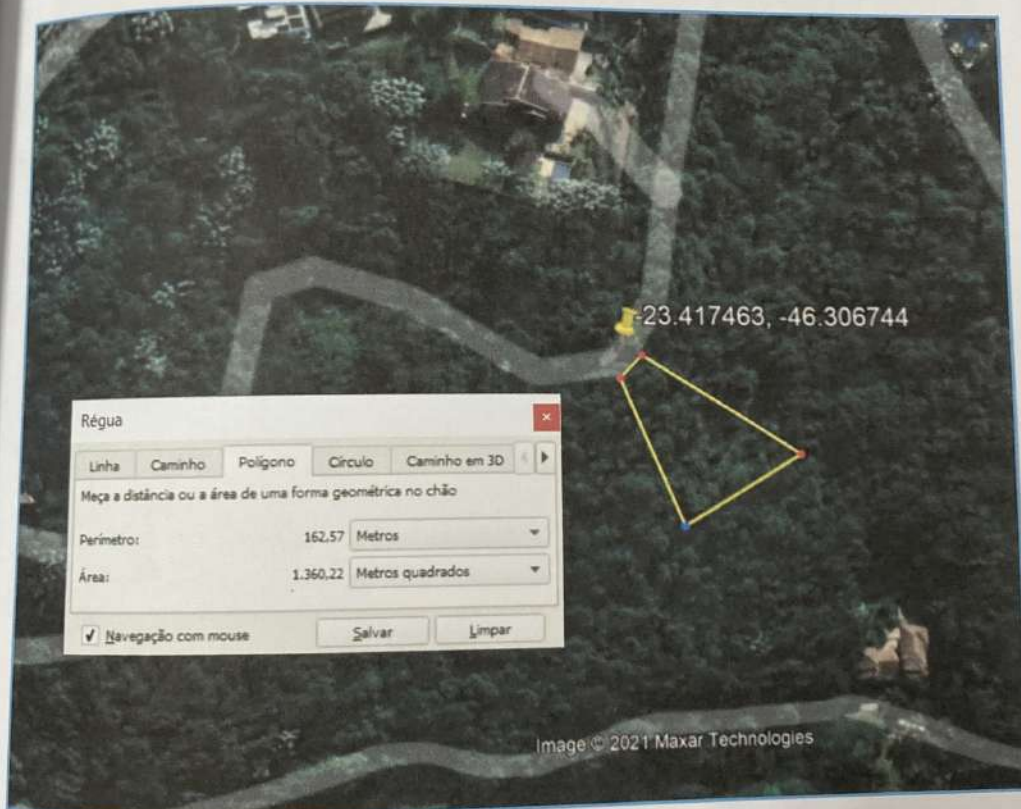


Figura 1 – Imagem aérea de satélite do imóvel avaliando (Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento "Arujazinho II" – Condomínio Arujazinho I, II, III – Arujá – SP)

11

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
49.993	02	01F	25/04/2014	12019-6

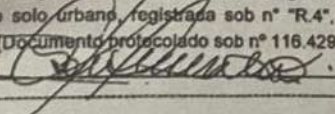
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ - IGARATÁ
SANTA ISABEL

IMÓVEL: Lote 09 (nove), Quadra 13 (treze), Área de 1.360,00m² (um mil, trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 19,30m de frente para a Rua Tupã; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 48,00m e confronta com o Lote 8; do lado esquerdo mede 55,70m e confronta com a Viela 5; nos fundos mede 38,00m e confronta com os Lotes 27 e 28, encerrando a área acima. -----

CADASTRO: SE.12.04.01.09.000.

PROPRIETARIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA ARUJÁ LTDA, CNPJ 60.894.466/0001-00, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Nove de Julho, 3229, 6º andar, sala 607, Jardim Paulista, Moema, São Paulo/SP. -----

TÍTULOS AQUISITIVOS: Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz\$ 9.520,95 (moeda da época), registrada sob nº "R.3" na Matrícula 13.616, em 17/05/1989; Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz\$ 11.346,65 (moeda da época), registrada sob nº "R.2" na Matrícula 14.608, em 01/02/1989; Escritura pública de 15/12/1983, pelo valor de Cr.\$ 1.600.000,00 (moeda da época), registrada sob nº "R.1" na Matrícula 18.168, em 27/09/1984; Escritura pública de 27/06/1952, pelo valor de Cr\$ 300,00 (moeda da época), registrada na Transcrição 6.057, em 06/09/1952; Carta de adjudicação de 16/07/1954, pelo valor de Cr\$ 726.000,00 (moeda da época), registrada na Transcrição 7.172, em 08/11/1954; e, Escrituras públicas de 10/06/1953 e 04/11/1953, pelo valor de Cr\$ 135.000,00 (moeda da época), registradas na Transcrição 7.509, em 23/07/1955, todas desta serventia, e a regularização do parcelamento do solo, loteamento denominado "Arujzinho I II III" nos termos do disposto no artigo 22, da Lei 6.766/1979, artigos 288A, § 2º e 288F, § 1º, da Lei 9.151/1973 e artigo 67 da Lei 11.977/2009, e a regularização do parcelamento do solo urbano, registrada sob nº "R.4", da matrícula nº 47.430, em 25/04/2014, nesta serventia. (Documento protocolado sob nº 116.429, em 24/04/2014). -----

O Escrevente,  (Renê Rodrigues de Miranda).

413

III.3.2 – BENFEITORIAS:

Conforme constatado no dia da vistoria técnica, não existem benfeitorias erigidas no terreno em questão.

III.3.3 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474 e 466, § 2º, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria realizada, conforme agendamento prévio enviado para o endereço eletrônico dos respectivos patronos das partes litigantes, **ANEXO III**.

A vistoria foi acompanhada unicamente pelo assistente técnico do Requerente.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observada em **21 de julho de 2021**.

u

414

Foto 05 – Vista geral do imóvel avaliando, com detalhes para a mata fechada no lote.



10

415

Foto 06 – Outra vista geral do imóvel avaliando, com detalhes para a mata fechada no lote.



Ne

416

CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado **Método Evolutivo**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- CB = Custo de reedição da Benfeitoria
- FC = Fator de Comercialização

Handwritten signature

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Por sua vez, o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, estabelece que os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por **já estarem estes componentes neles contidos**.

A partir dessa premissa, o Valor de Mercado do Imóvel (VI) ficará reduzido à seguinte expressão:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VB = Valor das Benfeitorias

IV.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES:

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes similares ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor do terreno será determinado através do desenvolvimento do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização através da aplicação de tratamento por fatores.

Assim, no **tratamento por fatores**, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são

levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

No caso específico da Região Metropolitana de São Paulo – **RMS**P, os bairros possuem diversas características de diferenciação classificadas, conforme Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence:

- Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

- 1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à autoconstrução e no uso mínimo de materiais de acabamento.

➤ **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

➤ **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

• **Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):**

➤ **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infraestrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

➤ **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

➤ **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

• **Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal**

➤ **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

➤ **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

➤ **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

423

Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns:

➤ **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

➤ **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste dos mesmos para as condições do imóvel *sub judice*, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:



21

1. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (F_f) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP - 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provierem de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1,00$).

Portanto:

- $F_f = 1,00$ quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- $F_f = 0,90$ quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2. Fator Localização ou Transposição (FL) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP - 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, editada pela Prefeitura Municipal de Arujá/SP, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- I_{La} = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- I_{Le} = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Esta metodologia está de acordo com o item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011.

426

3. Fatores aplicáveis ao valor de terreno (item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As fórmulas dos fatores, previstas na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011*, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

3.1. Fatores Profundidade e Testada (item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

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

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

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

11

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

$$C_p = \frac{1}{\left\{ \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \frac{P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right] \right\}}$$

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

- b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} < F_p < 2 \cdot F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do item 10.3 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2. Fator Área (item 10.3.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = \left(\frac{A}{125} \right)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

3.3. Fator Frentes Múltiplas (item 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator *
4ª Zona – Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona – Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona – Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
9ª Zona – Comercial Padrão Popular	5%	0,95

* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

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

Tabela 1 - Grupos I e II

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a	m ²	m ²			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1.000	
Grupo II: Zonas de Incorporação Vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Aplica-se item 10.3.3	1.500	800 - 2.500 (1)*				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2.500	1.200 - 4.500 (1)*				

Tabela 2 - Grupos III e IV

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"F"	"D"	C _e	C _a	m ²	m ²			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	250 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1.000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Obs.: Em outros municípios, os parâmetros acima devem ser adaptados.

le

4. Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP - 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

432

5. Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP - 2011)

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

5.1. Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes, podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

5.2. Fatores relativos à Topografia (F_t)

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18

1

Topografia	Depreciação	Fator *
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos, etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

5.3. **Fatores quanto à Consistência do terreno devido à presença ou ação da água**

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

434

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

5.4. Fator de Atualização (F_{at})

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela "Fundação Getúlio Vargas - FGV", no conceito de "disponibilidade interna" - Coluna 2, índice este sobejamente utilizado para reajustes de contratos de alugueis.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

- I_{IGP-Ma} = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- I_{IGP-Me} = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

W

H35

5.5. Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias

Existem fatores que podem valorizar ou desvalorizar o valor unitário de um imóvel, em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias.

Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições, conforme fatores depreciativos elencados a seguir:

Situação	Fator
Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

5.6. Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto

Existem fatores que podem valorizar ou desvalorizar o valor unitário de um imóvel, em função de não possuir acesso direto, conforme fatores depreciativos elencados a seguir:

Situação	Fator
Terreno encravado	0,50
Terreno de fundo	0,60
Terreno interno	0,70

11

6. Aplicação dos Fatores (item 10.6 da Norma do IBAPE/SP - 2011)

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011**, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme equações abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

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

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)
- V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)
- V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- A_T = Área do Terreno
- $F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante,

recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
 - a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

438

- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no **item 13.1.1 d)** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta;
- F_t = Fator Transposição;
- C_p = Coeficiente de Profundidade;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada);
- F_T = Fator de Topografia;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno.

h

439

IV.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.3.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**", publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP** em 2011.

Resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formação e a finalização.

Referido trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2 da NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da "*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005*" do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**" é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo - RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização

u

440

- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno
- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **RaN (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$Vb = RaN \times PC \times Ac \times Foc, \text{ onde:}$$

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **RaN** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão RaN (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **Ac** = Área da Construção (m²)
- **Foc** = Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação

(Handwritten signature)

IV.3.2 – VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	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 – Casa	1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	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	3,066	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	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,200
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	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 1,69				
3 – Especial	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

1142

IV.3.3 - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc, para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de ROSS-HEIDECKE, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc*.

O *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

$$\triangleright \text{ ROSS: } D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\triangleright \text{ HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

10

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	0
		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	50	20
Comercial	Escritório	Luxo	50	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
	Galpões	Luxo	50	20
		Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
	Coberturas	Superior	80	20
		Rústico	20	10
Simples		20	10	
		Superior	30	10

1144

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
a	Novo	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 novo 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 seminova 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo 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 simples e 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 panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.

11

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla

entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

447

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATIVOS

V.1 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO			
TIPO	Terreno sem benfeitorias		
LOCALIZAÇÃO	Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, Loteamento "Arujzinho II", Condomínio Arujzinho I, II, III – Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
			X
DADOS DO TERRENO	Área:	1360,00 m ²	Testada (F _{pt}): 19,30 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive acima de 20%	Consistência: Seco

U

448

V.2 - SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando, de acordo com as características da região e com base no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP", está situado na 3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto, dentro do Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Lote Paradigma Lote de Aproveitamento Econômico Ideal
- Área de referência do Lote 600 m²
- Intervalo característico de áreas 400 m² a 1000 m²

- Frente de Referência (Fr) 15,00 m
- Profundidade Mínima (P_{mi}) 30,00 m
- Profundidade Máxima (P_{ma}) 60,00 m

- Fatores e Expoentes aplicáveis:
 - Expoente do Fator Frente ("f") 0,15
 - Expoente do Fator Profundidade ("p") 0,50
 - Múltiplas frentes ou esquina ("C_e") Não se aplica
 - Coeficiente de Área ("C_a") Não se aplica dentro do intervalo

N

449

V.3 - PESQUISA DE MERCADO:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do **Critério Residual**, conforme preconiza o item 11.1 do Estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**", publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP** em 2011.

10

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_t) - V_b, \text{ onde:}$$

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_t = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos 6 (seis) elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, juntado no **Anexo I**.

451

V.4 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V.4.1. - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Conforme cálculos apresentados no Anexo II, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (V_u) corresponde a:

$$V_u = R\$ 273,80/m^2$$

(Duzentos e setenta e três reais e oitenta centavos por metro quadrado)

Válido para Outubro de 2021

A determinação do valor unitário homogeneizado do terreno avaliando (V_{uT}), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$V_{uT} = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1)]\}}$$

Onde:

- V_{uT} = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando
- F_t = Fator Topografia do imóvel avaliando
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando

lv

452

Uma vez que o coeficiente de frente projetada (ou testada) (C_p) heterogeneizou a amostra, quando da aplicação conjunta de todos os fatores, a equação passa a figurar da seguinte maneira:

$$Vu_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1)]\}}$$

Assim, para o imóvel avaliando:

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = R\$ 273,80/m²
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando = 1,0000
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando = 1,0116
- F_T = Fator Topografia do imóvel avaliando (declive maior que 20%) = 1,4286
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = 1,0000

$$Vu_T = \frac{273,80}{\{1 + [(1 - 1) + (1,0116 - 1) + (1,4286 - 1) + (1 - 1)]\}}$$

$$Vu_T = R\$ 190,12/m^2$$

(Cento e noventa reais e doze centavos por metro quadrado)

Válido para Outubro de 2021

19

453

V.4.2 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte

equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$ 190,12/m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 1.360,00 m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 190,12 \times 1.360,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 258.563,20$$

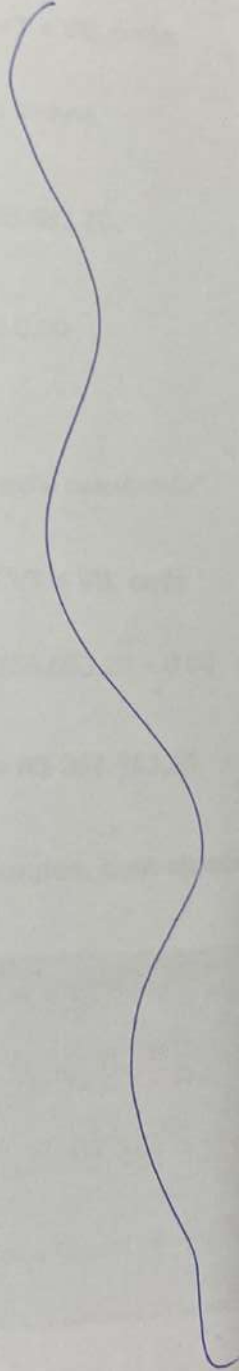
(Duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e sessenta e três reais e vinte centavos)

Válido para Outubro de 2021

19

1.4.3 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Conforme constatado na vistoria técnica *in loco*, o Lote nº 08, da Quadra nº 13, objeto da Matrícula nº 49.993, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel - SP, não possui qualquer benfeitoria erigida.



V.A.4 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O Valor Total de mercado do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor da Benfeitoria (VB), conforme equação abaixo:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno = R\$ 258.563,20
- VB = Valor da Benfeitoria = R\$ 0,00

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

$$VI = 258.563,20 + 0,00$$

$$VI = \text{R\$ } 258.563,20$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 258.000,00

(Duzentos e cinquenta e oito mil reais)

Válido para Outubro de 2021

HSP

VI - CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que, para o imóvel objeto da presente ação, localizado na **Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento "Arujzinho II" - Condomínio Arujzinho I, II, III - Arujá - SP, registrado na Matrícula nº 49.993, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel - SP, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias,** é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 258.000,00

(Duzentos e cinquenta e oito mil reais)

Válido para Outubro de 2021

OBS: TERRENO SEM BENFEITORIAS

le

Site documento foi liberado automaticamente pelo sistema de acesso ao acervo digitalizado do E-Proc

VII - QUESITOS

VII.1 - QUESITOS DO AUTOR (Fls. 362/363 dos autos)

1. Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

RESPOSTA: "IMÓVEL: Lote 09 (nove), Quadra 13 (treze), área de 1.360,00 m² (um mil, trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "Arujazinho I, II, III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 19,30m de frente para a Rua Tupã; do lado direito de quem da referida Rua mede 48,00m e confronta com o Lote 8; do lado esquerdo mede 55,70m e confronta com a Viela 5; nos fundos mede 38,00m e confronta com os Lote 27 e 28, encerrando a área acima. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Arujá sob nº SE-12.04.01.09.000 [...].

Possui topografia em declive e não contém benfeitorias.

2. Existe construções/edificações no imóvel objeto da presente ação? Em caso positivo, descrever detalhadamente a construção.

RESPOSTA: Não há construções no imóvel.

3. A construção possui quantos cômodos?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

4. A construção possui quantos metros quadrados?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

5. A construção possui acabamento? Se sim, qual o tipo de acabamento?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

6. É possível dizer qual a idade aparente da construção?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

7. É possível afirmar com certeza que a construção pode ser utilizada com segurança?
Se sim, por quanto tempo?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

8. Qual é o valor do terreno e o valor da construção?

RESPOSTA: Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que, para o imóvel objeto da presente ação, localizado na **Rua Tupã, s/nº, Lote nº 09, da Quadra nº 13, do Loteamento "Arujzinho II" – Condomínio Arujzinho I, II, III – Arujá – SP, registrado na Matrícula nº 49.993, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel - SP, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais), válido para outubro de 2021.**

9. A construção é regularizada perante os órgãos competentes?

RESPOSTA: Não há construção no imóvel.

489

VIII – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de **100 (cem)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

Anexo III – Agendamento prévio de vistoria enviado para o endereço eletrônico dos respectivos patronos das partes litigantes

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Arujá, 26 de outubro de 2021.


VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho
CREA nº 5.062.095.304/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

H60

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

M61

Atividades e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01			
TIPO	Terreno sem Benefeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Tupã, s/nº, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1666,00 m ²	Testada (F _{pr}): 20,00 m
	Formato:	Regular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive acima de 20%	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 350.000,00	Natureza: Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Marc5 Imobiliária (Ref.: 1491)	Contato: Tales
	Telefone:	(11) 4654-3113	Data da Pesquisa: 29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_r) - V_b$ $V_t = (350.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\$ 315.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 315.000,00 \div 1.666,00$ $V_u = 189,08 / m^2$



462

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Maranhão, 16, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1260,00 m ²	Testada (F _{pr}): 19,50 m
	Formato:	Regular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive de 10% até 20%	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 320.000,00	Natureza: Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Gorelli Imóveis (Ref.: TE0571)	Contato: Thiago
	Telefone:	(11) 4654-2425	Data da Pesquisa: 29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_r) - V_b		V_u = V_t ÷ A_t
	V _t = (320.000,00 x 0,90) - 00.000,00		V _u = 288.000,00 ÷ 1.260,00
	V _t = R\$ 288.000,00		V _u = 228,57 / m ²



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de documentos do escritório. Para mais informações, consulte o site do escritório.

463

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Avenida Yara, s/nº, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1570,00 m ²	Testada (F _{pr}):	22,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Em aclave acima de 20%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 300.000,00	Natureza:	Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Golen Imóveis (Ref.: 0419_2-1131005)	Contato:	Neusa
	Telefone:	(11) 4653-4864	Data da Pesquisa:	29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_r) - V_b		V_u = V_t ÷ A_t	
	V _t = (300.000,00 x 0,90) - 00.000,00		V _u = 270.000,00 ÷ 1.570,00	
	V _t = R\$ 270.000,00		V _u = 171,97 / m ²	



Este documento é propriedade exclusiva do autor e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do autor.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Alameda Via Láctea, s/nº, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP			
DADOS DA REGIÃO	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1060,00 m ²	Testada (F _{pr}):	18,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Declive de 10% até 20%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 300.000,00	Natureza:	Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Corretora (Ref.: 19656)	Contato:	Nanci
	Telefone:	(11) 97569-9618	Data da Pesquisa:	29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _r) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (300.000,00 x 0,90) - 00.000,00		V _u = 270.000,00 ÷ 1.060,00	
	V _t = R\$ 270.000,00		V _u = 254,72 / m ²	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

TIPO	Terreno sem Benefeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Tupi, s/nº, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1060,00 m ²	Testada (F _{pr}): 16,00 m
	Formato:	Regular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive de 5% até 10%	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 300.000,00	Natureza: Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária: Cort Imóveis (Ref.: 2910)		Contato: Tânia
	Telefone: (11) 4652-6001		Data da Pesquisa: 29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_r) - V_b$		$V_u = V_t \div A_t$
	$V_t = (300.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$		$V_u = 270.000,00 \div 1.060,00$
	$V_t = R\$ 270.000,00$		$V_u = 254,72 / m^2$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Maranhão, nº 18, Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1335,00 m ²	Testada (F _{pr}): 20,00 m
	Formato:	Regular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive de 10% até 20%	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 320.000,00	Natureza: Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Gorelli Imóveis (Ref.: TE0571)	Contato: Thiago
	Telefone:	(11) 4654-2425	Data da Pesquisa: 29/09/2021
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_r) - V_b$		$V_u = V_t \div A_t$
	$V_t = (320.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$		$V_u = 288.000,00 \div 1.335,00$
	$V_t = R\$ 288.000,00$		$V_u = 215,73 / m^2$



468



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gerenciamento de documentos e arquivos em 26/10/2016 às 14:58:58. Para mais informações, consulte o site <http://www.inec.org.br> ou o e-mail inec@inec.org.br.
Sistema de Gerenciamento de Documentos e Arquivos - SIDA
Rua Conde do Pinhal, 8 - 3º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-060
Fone: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - Fax: (11) 3101-6534

copias

12

469

**ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO
RUA TUPÃ, S/Nº, LOTE Nº 09, DA QUADRA Nº 13, DO LOTEAMENTO
“ARUJAZINHO II”, CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III – ARUJÁ/SP
(MATRÍCULA Nº 49.993, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO
DA COMARCA DE SANTA ISABEL – SP)**

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Fator Transposição - FI				Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
			Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)	
Paradigma			1,00	-	-	-	-
1	1.666,00	189,08	1,00	1,0000	0,00	189,08	
2	1.260,00	228,57	1,00	1,0000	0,00	228,57	
3	1.570,00	171,97	1,00	1,0000	0,00	171,97	
4	1.060,00	254,72	1,00	1,0000	0,00	254,72	
5	1.060,00	254,72	1,00	1,0000	0,00	254,72	
6	1.335,00	215,73	1,00	1,0000	0,00	215,73	
Média		219,13	-	-	-	219,13	
Desvio Padrão		33,94	-	-	-	33,94	
Coef. de Variação		15,49%	-	-	-	15,49%	

470

Este documento foi liberado nos termos da Lei nº 12.527/2011, que institui a Lei de Acesso à Informação. Para mais informações, consulte o site do Portal da Transparência: www.transparencia.gov.br

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	3			
			Frente Projetada (Fp)	Coefficiente de Frente Projetada (Cf)	Varição V3 (R\$/m²)	Vu3 Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m²)
Paradigma			15,00	-	-	-
1	1.666,00	189,08	20,00	0,9578	-7,99	181,09
2	1.260,00	228,57	19,50	0,9614	-8,82	219,75
3	1.570,00	171,97	22,00	0,9442	-9,60	162,37
4	1.060,00	254,72	18,00	0,9730	-6,87	247,85
5	1.060,00	254,72	16,00	0,9904	-2,45	252,26
6	1.335,00	215,73	20,00	0,9578	-9,11	206,62
Média		219,13	-	-	-	211,66
Desvio Padrão		33,94	-	-	-	35,81
Coef. de Variação		15,49%	-	-	-	16,92%

f 0,15

472

Este documento foi liberado nos atos em 26/02/2014...
 acesso o site <http://www.legal.br>...
 ELLANK GALVÃO DKS 2018/05/27...
 processo 70818/2018...

002/2013

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Fator Topografia - Ft				Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m²)
			Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Varição V4 (R\$/m²)	
Paradigma			Plana	1,00	-	-	-
1	1.666,00	189,08	Declive acima de 20%	0,7000	1,4286	81,03	270,11
2	1.260,00	228,57	Declive de 10% até 20%	0,8000	1,2500	57,14	285,71
3	1.570,00	171,97	Declive de 5% até 10%	0,8500	1,1765	30,35	202,32
4	1.060,00	254,72	Declive de 10% até 10%	0,8000	1,2500	63,68	318,40
5	1.060,00	254,72	Declive de 5% até 10%	0,9000	1,1111	28,30	283,02
6	1.335,00	215,73	Declive de 10% até 10%	0,8000	1,2500	53,93	269,66
Média		219,13		-	-	-	271,54
Desvio Padrão		33,94		-	-	-	38,27
Coef. de Variação		15,49%		-	-	-	14,10%

473

Este documento foi liberado nos atos em 28/02/2016 de acordo com a Lei nº 12.527/2012, art. 6º, inciso I. Para mais informações, acesse o site <http://esaj.jus.br> ou envie e-mail para esaj@tjrs.jus.br ou pelo telefone (51) 3091-8200. Por ELYAN GAIANO GAIANO, Procurador de Justiça, inscrita no OAB nº 100.181/RS, sob o nº 2018-8200.

3/06/2013

12

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	Fator Consistência do Terreno					Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m ²)
			Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Variação V5 (R\$/m ²)	Vu5	
Paradigma			Seco	1,00	-	-	-	-
1	1.666,00	189,08	Seco	1,00	1,0000	0,00	189,08	
2	1.260,00	228,57	Seco	1,00	1,0000	0,00	228,57	
3	1.570,00	171,97	Seco	1,00	1,0000	0,00	171,97	
4	1.060,00	254,72	Seco	1,00	1,0000	0,00	254,72	
5	1.060,00	254,72	Seco	1,00	1,0000	0,00	254,72	
6	1.335,00	215,73	Seco	1,00	1,0000	0,00	215,73	
Média		219,13		-	-	-	219,13	
Desvio Padrão		33,94		-	-	-	33,94	
Coef. de Variação		15,49%		-	-	-	15,49%	

HFH

Este documento foi liberado nos autos em 26/02/2018 às 17:00:00 por ELYNA GALVÃO DIAS. Proibido o uso para qualquer fim. Para saber mais detalhes, acesse o site <https://reaj.raj.gov.br> ou ligue para 0800-000-0000.

23/08/2018

112

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
Paradigma			-	-
1	1.666,00	189,08	1,4305	270,48
2	1.260,00	228,57	1,2140	277,49
3	1.570,00	171,97	1,1340	195,03
4	1.060,00	254,72	1,2230	311,52
5	1.060,00	254,72	1,1061	281,73
6	1.335,00	215,73	1,2130	261,69
Média		219,13	-	266,32
Desvio Padrão		33,94	-	38,80
Coef. de Variação		15,49%	-	14,57%

475

Site desenvolvido por: [illegible]
 Acesso ao site: <https://www.ajz.com.br>
 E-MAIL: ajz@ajz.com.br
 Telefone: (11) 3011-1234

2/2020

12

Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Exclusão dos Fatores									
		1		2		3		4		5	
		Fator Localização (Fl)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)	
Varição V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Varição V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Varição V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	Varição V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	Varição V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)		
1	270,48	0,00	270,48	8,36	262,12	-7,99	278,46	81,03	189,45	0,00	270,48
2	277,49	0,00	277,49	0,60	276,89	-8,82	286,31	57,14	220,35	0,00	277,49
3	195,03	0,00	195,03	2,31	192,72	-8,60	204,63	30,35	164,68	0,00	195,03
4	311,52	0,00	311,52	0,00	311,52	-6,87	318,40	63,68	247,95	0,00	311,52
5	281,73	0,00	281,73	1,17	280,56	-2,45	284,19	28,30	253,43	0,00	281,73
6	261,69	0,00	261,69	1,14	260,55	-9,11	270,80	53,93	207,76	0,00	261,69
Média	266,32		266,32		264,06		273,80		213,92		266,32
Desvio Padrão	38,80		38,80		39,48		37,60		34,10		38,80
Coef. de Variação	14,57%		14,57%		14,95%		13,73%		15,94%		14,57%

476

Este documento foi liberado nos atos em 28/02/2016 às 17:00:00. O acesso ao conteúdo original, acesso o site <https://portal.tjpb.jus.br/portal>.
 O documento foi liberado nos atos em 28/02/2016 às 17:00:00. O acesso ao conteúdo original, acesso o site <https://portal.tjpb.jus.br/portal>.
 O documento foi liberado nos atos em 28/02/2016 às 17:00:00. O acesso ao conteúdo original, acesso o site <https://portal.tjpb.jus.br/portal>.

3/2016

12

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Fator Transposição - FI				Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
			Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Varição V1 (R\$/m²)	Vu1	
Paradigma			100,00	-	-	-	-
1	1.666,00	189,08	100,00	1,0000	0,00	189,08	
2	1.260,00	228,57	100,00	1,0000	0,00	228,57	
3	1.570,00	171,97	100,00	1,0000	0,00	171,97	
4	1.060,00	254,72	100,00	1,0000	0,00	254,72	
5	1.060,00	254,72	100,00	1,0000	0,00	254,72	
6	1.335,00	215,73	100,00	1,0000	0,00	215,73	
Média		219,13	-	-	-	219,13	
Desvio Padrão		33,94	-	-	-	33,94	
Coef. de Variação		15,49%	-	-	-	15,49%	

24/1

Este documento foi liberado nos autos em 26/02/2018 às 17:03 e...
 acesso o site <https://esaj.trf4.jus.br/detalhe>...
 ELMAN GALVAO DIAS PROCOPIAO...
 processo 1008/82-38-2018-8-26-0021

23/08/2018

12

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Coeficiente de Profundidade - Cp				Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m²)
			Profundidade Equivalente (Pe)	Coefficiente de Profundidade (Cp)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu2	
Paradigma			30,60	-	-	-	-
1	1.666,00	189,08	83,30	1,0442	8,36	197,43	
2	1.260,00	228,57	64,82	1,0026	0,60	229,17	
3	1.570,00	171,97	71,36	1,0134	2,31	174,28	
4	1.060,00	254,72	58,89	1,0000	0,00	254,72	
5	1.060,00	254,72	66,25	1,0046	1,17	255,88	
6	1.335,00	215,73	66,75	1,0053	1,14	216,87	
Média		219,13	-	-	-	221,39	
Desvio Padrão		33,94	-	-	-	32,17	
Coef. de Variação		15,49%	-	-	-	14,53%	

P	0,50
Pmi	30,00
Pma	60,00

779

Este documento foi gerado nos autos em 26/02/2016 às 17:09:55 pelo sistema de atendimento ao usuário. Para mais informações, acesse o site <http://portal.tribunal.jus.br/portal/tribunal> ou envie e-mail para atendimento@tribunal.jus.br. Processo: 003/08/023-38/2016-8 26/02/2016

23/02/2016

112

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	3			Vu3 Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m²)
			Frente Projetada (Fp)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Varição V3 (R\$/m²)	
Paradigma			15,00	-	-	-
1	1.666,00	189,08	20,00	1,0000	0,00	189,08
2	1.260,00	228,57	19,50	1,0000	0,00	228,57
3	1.570,00	171,97	22,00	1,0000	0,00	171,97
4	1.060,00	254,72	18,00	1,0000	0,00	254,72
5	1.060,00	254,72	16,00	1,0000	0,00	254,72
6	1.335,00	215,73	20,00	1,0000	0,00	215,73
Média		219,13	-	-	-	219,13
Desvio Padrão		33,94	-	-	-	33,94
Coef. de Variação		15,49%	-	-	-	15,49%

f 0,15

084

Este documento foi liberado nos autos em 26/02/2016 às 17:09:59. Para mais informações, acesse o site <http://sistemajudicial.tjpb.jus.br/portal/>.
 Este sistema foi desenvolvido por EYANA GAYLADIAS PRODUÇÕES DE SOFTWARES LTDA. CNPJ nº 08.828.382/0168. E-mail: contato@eyanadigital.com.br

23/02/2016

112

Elemento	Exclusão dos Fatores										
	1		2		3		4		5		
	Fator Localização (FL)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)		
Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Variação V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	Variação V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)	
1	278,46	0,00	278,46	8,36	270,11	0,00	278,46	81,03	197,43	0,00	278,46
2	286,31	0,00	286,31	0,60	285,71	0,00	286,31	57,14	229,17	0,00	286,31
3	204,63	0,00	204,63	2,31	202,32	0,00	204,63	30,35	174,28	0,00	204,63
4	318,40	0,00	318,40	0,00	318,40	0,00	318,40	63,68	254,72	0,00	318,40
5	284,19	0,00	284,19	1,17	283,02	0,00	284,19	28,30	255,88	0,00	284,19
6	270,80	0,00	270,80	1,14	269,66	0,00	270,80	53,93	216,87	0,00	270,80
Média	273,80		273,80		271,54		273,80		221,39		273,80
Desvio Padrão	37,60		37,60		38,27		37,60		32,17		37,60
Coef. de Variação	13,73%		13,73%		14,10%		13,73%		14,53%		13,73%

484

23/08/2013

documento foi liberado nos autos em 28/02/2016 às 17:03, e o acesso ao original, acesse o site <http://esaj.trf4.jus.br/esaj>, informando o número do processo 1008182-38.2016.8.24.0017, sob o protocolo 1008182-38.2016.8.24.0017, para fins de acesso ao documento.

486

Anexo II - Planilhas de Cálculo - Cond. Arujazinho - 2ª Rodada

Saneamento Amostral	
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	278,46
2	286,31
3	204,63
4	318,40
5	284,19
6	270,80
Média	273,80
Desvio padrão	37,60
Coefficiente de Variação	13,73%
Média + 30%	355,94
Média - 30%	191,66
Elementos	6

... para o processo ELAM GALVÃO DA S...
... acesso ao site https://sest.jus.br/...
... em 28/02/2019 às 11:11:11...
... liberado nos autos em 28/02/2019 às 11:11:11...
... acesso ao site https://sest.jus.br/...
... para o processo ELAM GALVÃO DA S...

3/06/2019

12

Anexo II - Planilhas de Cálculo

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Transposição - FI		
				Índice Fiscal	FI	Variação
Paradigma				100,00		
Avaliando	Rua Tupã, s/nº (Lote nº 09, da Quadra nº 13)	1360,00	273,80	100,00	1,0000	0,0000
1	Rua Tupã, s/nº	1666,00	273,80		1,0000	0,0000
2	Rua Maranhão, 16	1260,00	273,80		1,0000	0,0000
3	Avenida Yara, s/nº	1570,00	273,80		1,0000	0,0000
4	Alameda Via Láctea, s/nº	1060,00	273,80		1,0000	0,0000
5	Rua Tupi, s/nº	1060,00	273,80		1,0000	0,0000
6	Rua Maranhão, 18	1335,00	273,80		1,0000	0,0000

187

pl. 23/08/2013

11/12

36.0012

Site documentário foi liberado nos autos em 26/10/2017 às 17:03 e cópia foi enviada automaticamente por E-MAIL para o endereço eletrônico informado. Informe o processo 1088186-2016.8.20.16.8.205.100. E-mail: galycio.dias@trf4.jus.br

494

Item	Valor (R\$)
Terreno	258.563,20
Construção	0,00
Total	258.563,20

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	273,80
DP da Amostra	37,60
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	45,31
Amplitude (%)	16,55%
Grau de Precisão	III

2022/2016 às 17:03, e copia do original
em plus Brasil, informe o processo
D-145, protocolado em 18/05/2016 às 16:28:02 e o código
116.28.0031

os
00m
tos e

UZA, RUA

242-pl

33
PI