

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP.

0004632-37.2020.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA/SP 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLENTO**, tendo como Requerente **MARIZA LOBBE GENOVEZ MEDINA E OUTRO**, e Requerida **MARILEIDE DE JESUS FRANCISCO TEIXEIRA E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
4. VISTORIA	4
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA.....	6
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
4.5. ZONEAMENTO	7
4.6. IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	8
4.6.1. DO TERRENO	8
4.6.2. BENFEITORIAS	8
4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS.....	9
4.6.3. IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU	10
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO.....	11
4.7.1. VIA DE ACESSO.....	11
4.7.2. DO IMÓVEL	12
5. AVALIAÇÃO	16
5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	17
5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	23
5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	24
5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA.....	27
5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	28
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	28
5.5. GRAU DE PRECISÃO	29
6. CONCLUSÃO	30
7. ENCERRAMENTO	30

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 148.995 DO 16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 86/90 dos Autos)

IMÓVEL: Um prédio, situado à Avenida Benedito Salgado da Silva, nº 303, com a área construída de 151,065 m², no 38º Subdistrito – Vila Matilde, e seu terreno, constituído pelo lote 9-A, da subdivisão do lote 9 da quadra 5, do Jardim São José, mede 4,00 m de frente em linha reta e 4,6 m em ligeira curva para Av. Benedito Salgado da Silva; 23,35 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 10; 24,90 m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, formando dois segmentos, sendo o primeiro de 21,10 m, o segundo de 3,80 m, confrontando com o lote nº 9-B; e 1,75 m dos fundos, confrontando também com o lote nº 9-B; distante 23,00m da esquina da Rua Três, lado direito de quem para esta se dirige, encerrando a área de 126,45 m².

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 20 de Julho de 2021 às 09h00m, acompanhado pelo locatário Sr. Michel Adriano Zanoni Pereira.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Avenida Benedito Salgado da Silva nº 303, Vila Nhocune, São Paulo, SP.

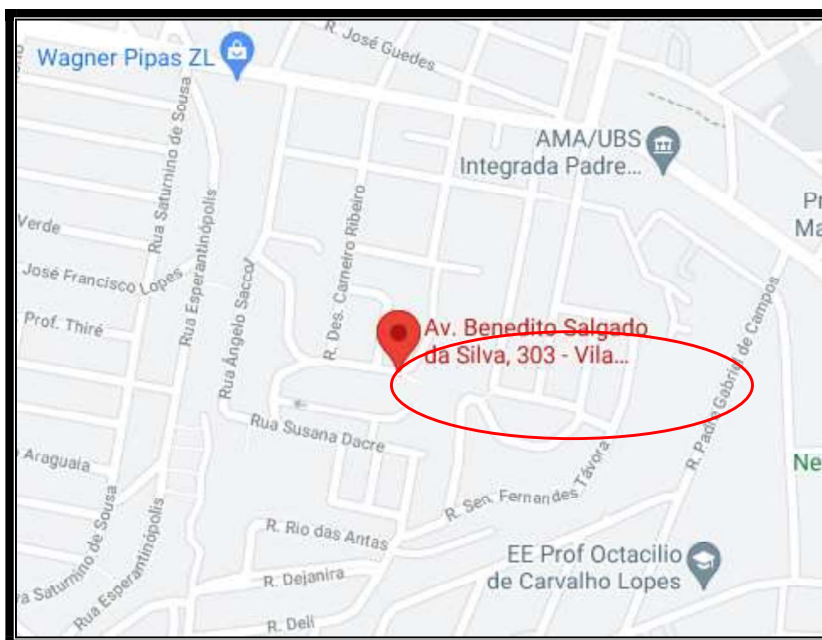


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como a região circunvizinha.



Vista aérea da região em que situa-se o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.

4.2. TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui característica residencial.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

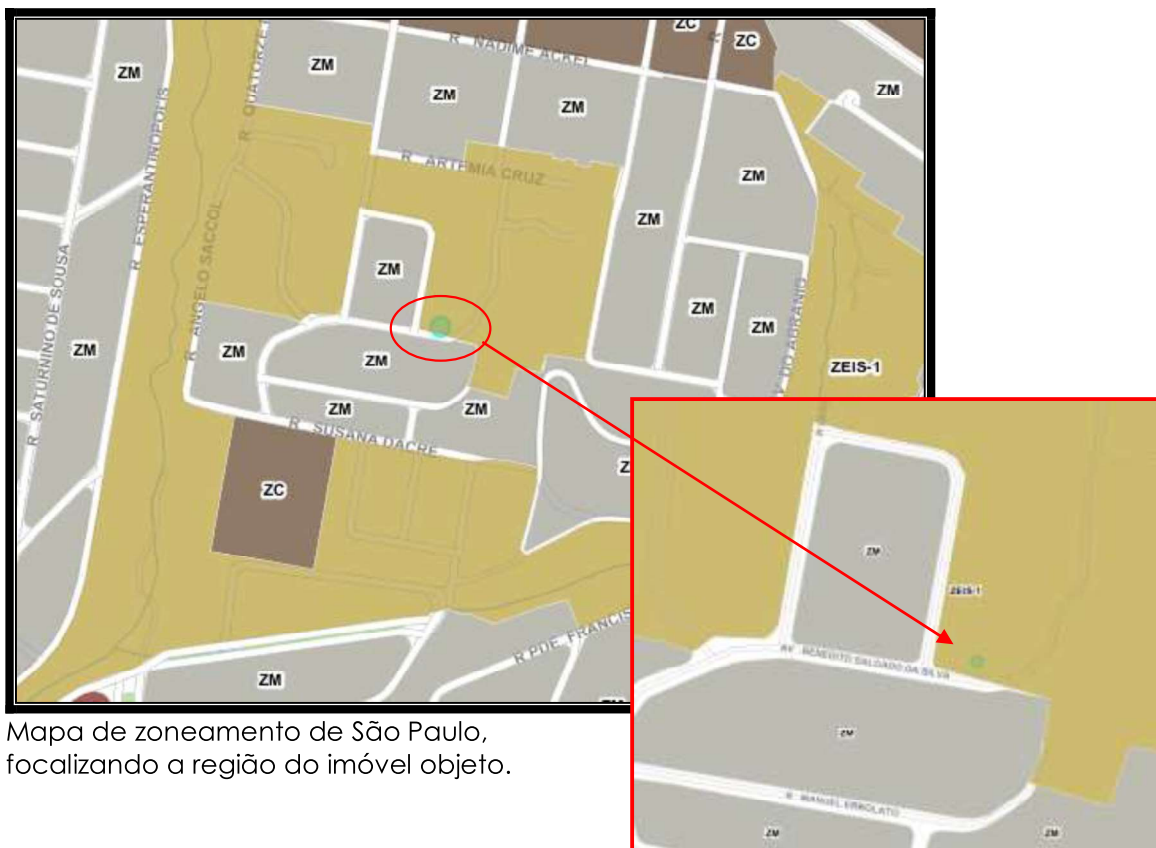
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social 1.

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana. O PDE definiu cinco tipos de ZEIS e demarcou seus perímetros no território, deixando muito pouco a ser tratado no zoneamento em relação às ZEIS. Ainda assim, a nova lei de zoneamento trouxe inovações ao propor a criação de duas novas zonas: a ZMIS e a ZC-ZEIS, cujo objetivo é proporcionar a promoção de atividades econômicas em territórios com pouca oferta de empregos em proporção à moradia (ZEIS1 marcada no PDE), ao mesmo tempo em que estas zonas asseguram a permanência da população de baixa renda. Importante ressaltar que as ZMIS foram demarcadas somente em perímetros de ZEIS 1 envolvendo conjuntos habitacionais que foram regularizados e urbanizados e a ZC-ZEIS foram demarcadas somente em lotes lindeiros às vias internas às ZEIS1 que têm função de articular bairros e regiões da cidade.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a região do imóvel objeto.

4.6. IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

4.6.1. DO TERRENO

O imóvel objeto da presente Ação localizado na Avenida Benedito Salgado da Silva, nº 303, Vila Nhocune – São Paulo/SP, mede 4,00 m de frente em linha reta e 4,6 m em ligeira curva para Av. Benedito Salgado da Silva; 23,35 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 10; 24,90 m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, formando dois segmentos, sendo o primeiro de 21,10 m, o segundo de 3,80 m, confrontando com o lote nº 9-B; e 1,75 m dos fundos, confrontando também com o lote nº 9-B; distante 23,00m da esquina da Rua Três, lado direito de quem para esta se dirige, encerrando a área de 126,45 m².

4.6.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Avenida Benedito Salgado da Silva nº 303, Vila Nhocune – São Paulo/SP, encontra-se edificada uma construção assobradada, edificada junto à lateral esquerda e fundos, construída em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telhas de cimento amianto, sobre estrutura de madeira.

O imóvel possui no recuo frontal, 02 vagas para estacionamento de automóveis de passeio.

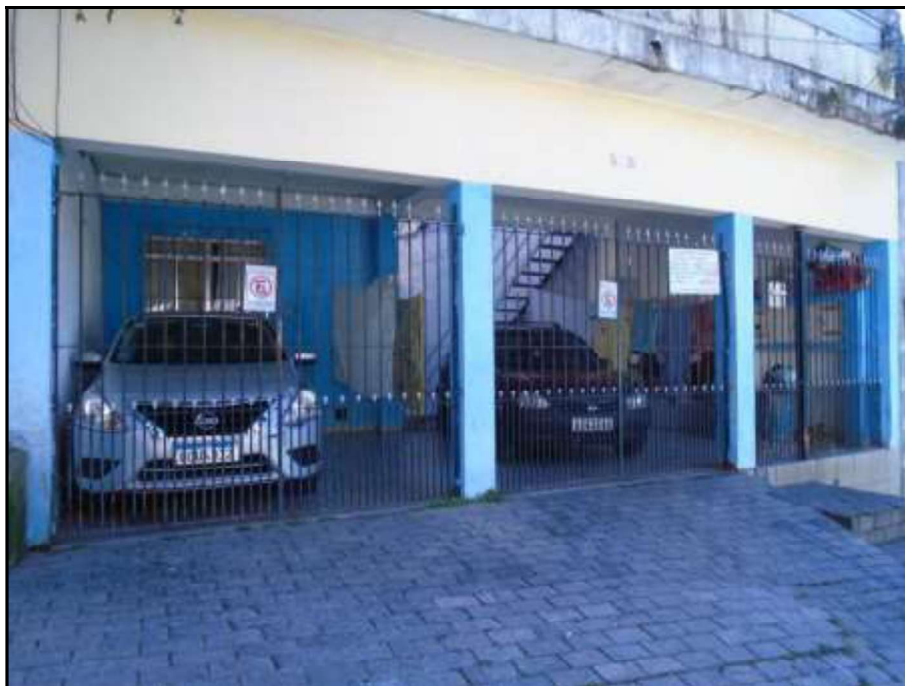
A construção possui:

Térreo: cozinha, 02 dormitórios, banheiro social e escada de acesso ao piso superior

Piso Superior: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 banheiro social e escada de acesso ao piso inferior.

Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local e documentada na Matrícula de 151,065m².

Imóvel classificado como Casa de Padrão Simples, com idade estimada de 31 anos em regular estado de conservação.



Vista da fachada do Imóvel objeto da presente ação.

4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS

Os tipos de acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Pavimento Térreo				
Garagem	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dormitório	01	Ardósia	½ Azulejo ½ Pintura	Pintura em Látex
Dormitório	01	Cerâmica	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro Social	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

As fachadas são revestidas recebendo Pintura em Látex.

4.6.3. IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 113.195.0085-3

Local do Imóvel:
AV BENEDITO S DA SILVA, 303
JD SAO JOSE CEP 03563-170
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV BENEDITO S DA SILVA, 303
JD SAO JOSE CEP 03563-170

Contribuinte(s):
CPF 297.178.568-85 ELISANGELA SIQUEIRA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	127	Testada (m):	8,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	127		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	152	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	76	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	205,00
- da construção:	1.368,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	21.784,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	143.476,00
Base de cálculo do IPTU:	165.260,00

IPTU do imóvel objeto.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO

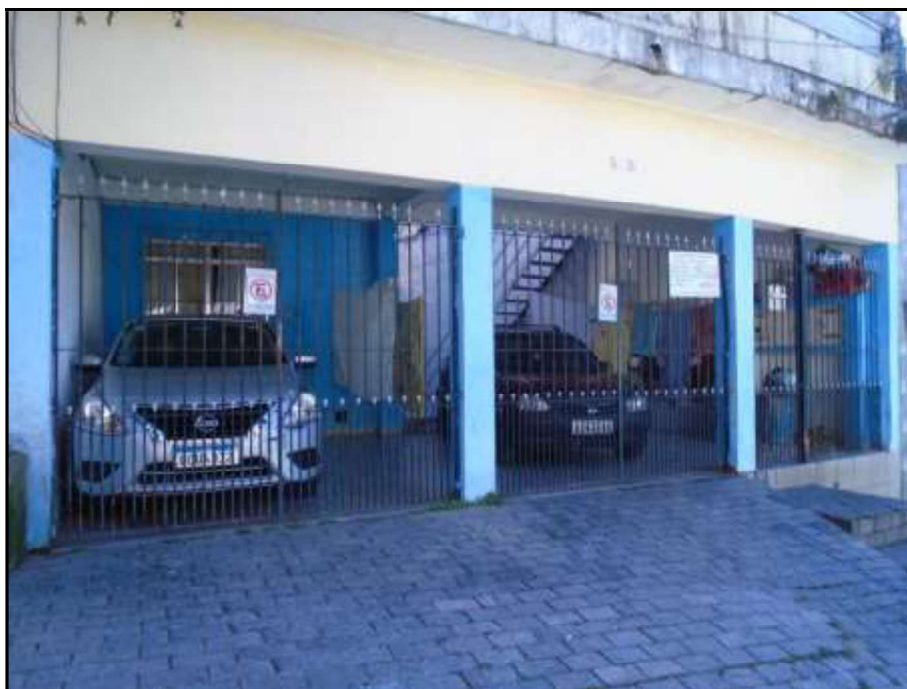


Via de acesso – Avenida Benedito Salgado da Silva.

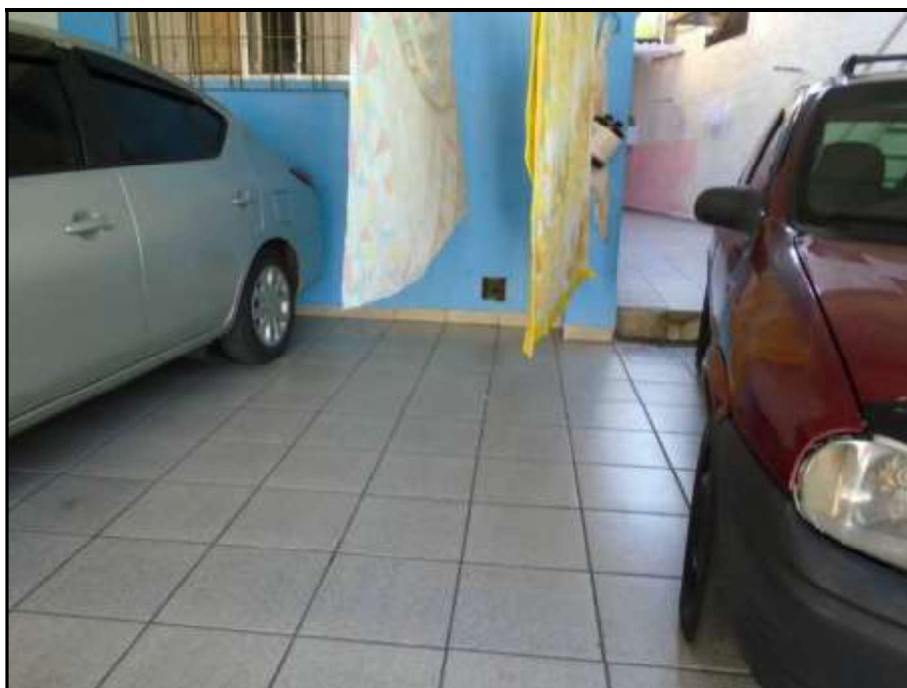


Via de acesso – Avenida Benedito Salgado da Silva.

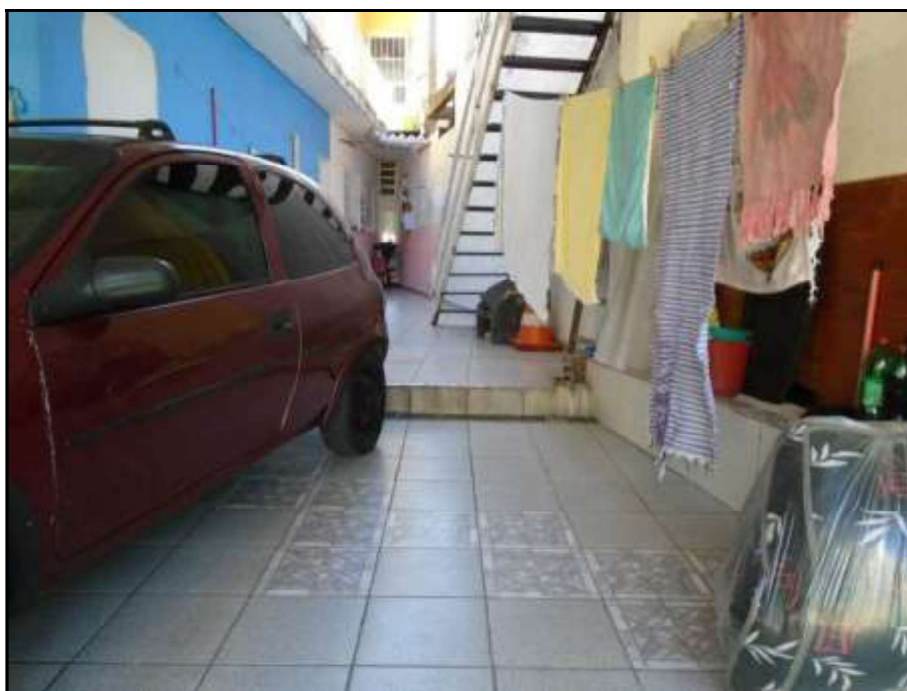
4.7.2. DO IMÓVEL



Vista frontal do imóvel objeto da presente ação.



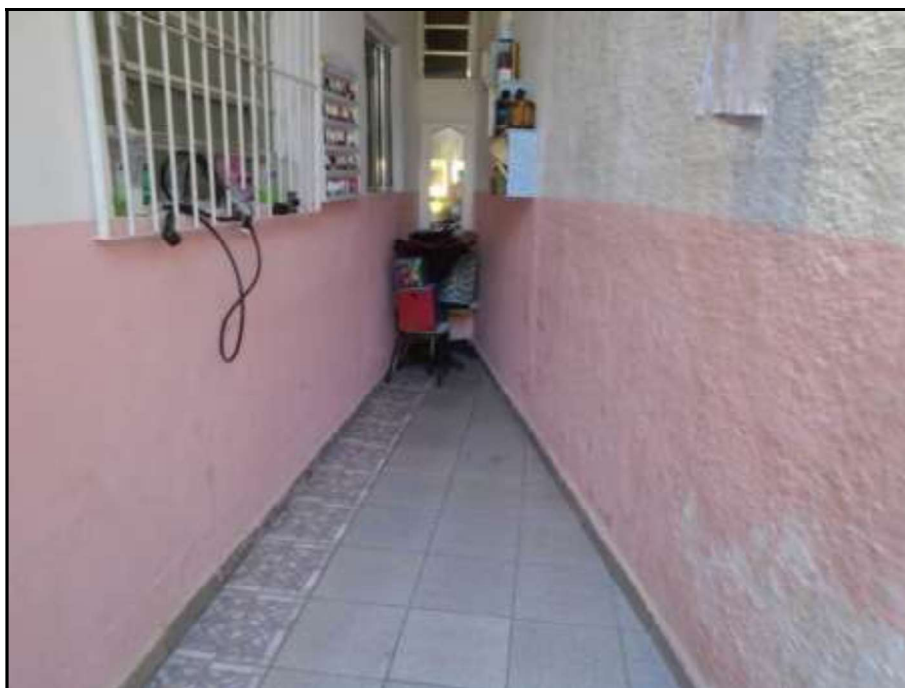
Vista da garagem.



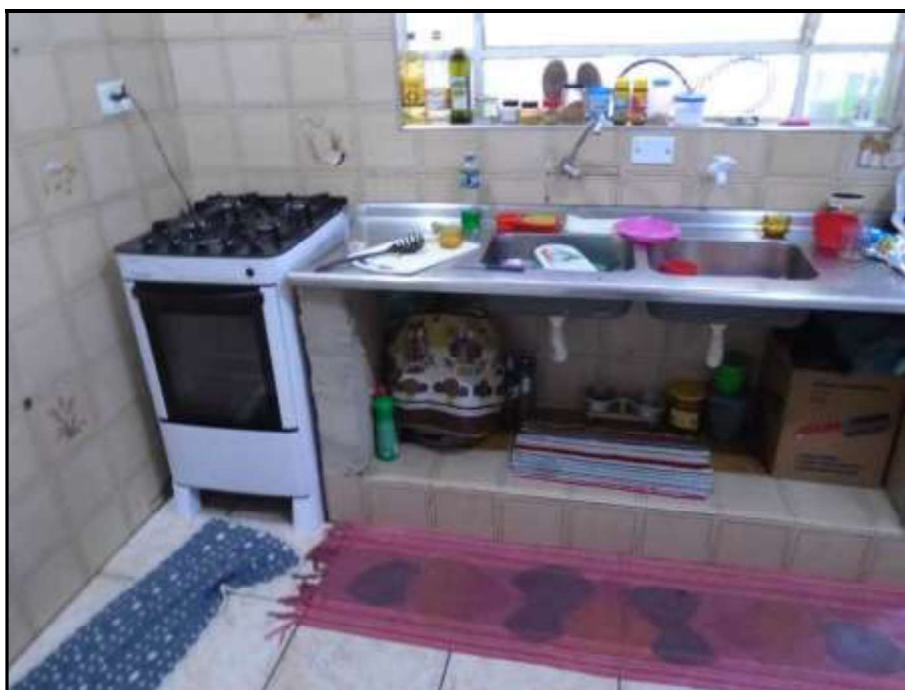
Vista da garagem e da área externa.



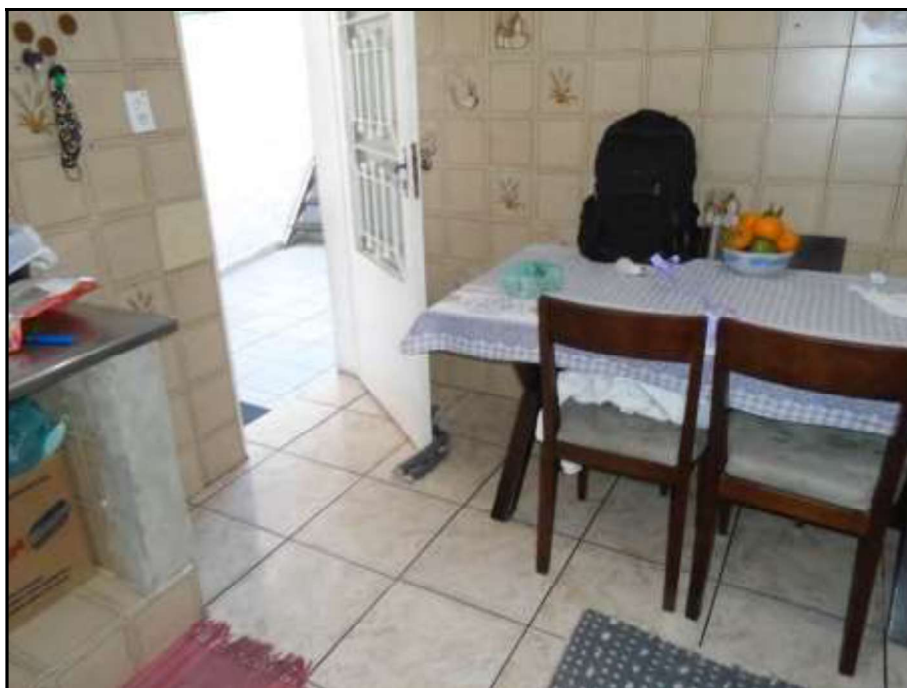
Vista da área externa.



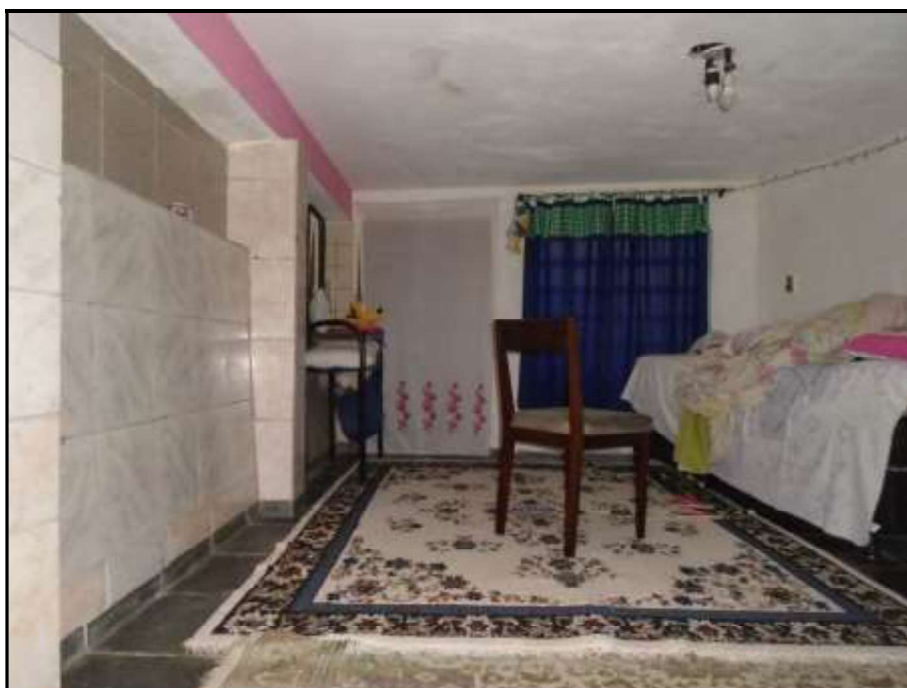
Vista da área externa.



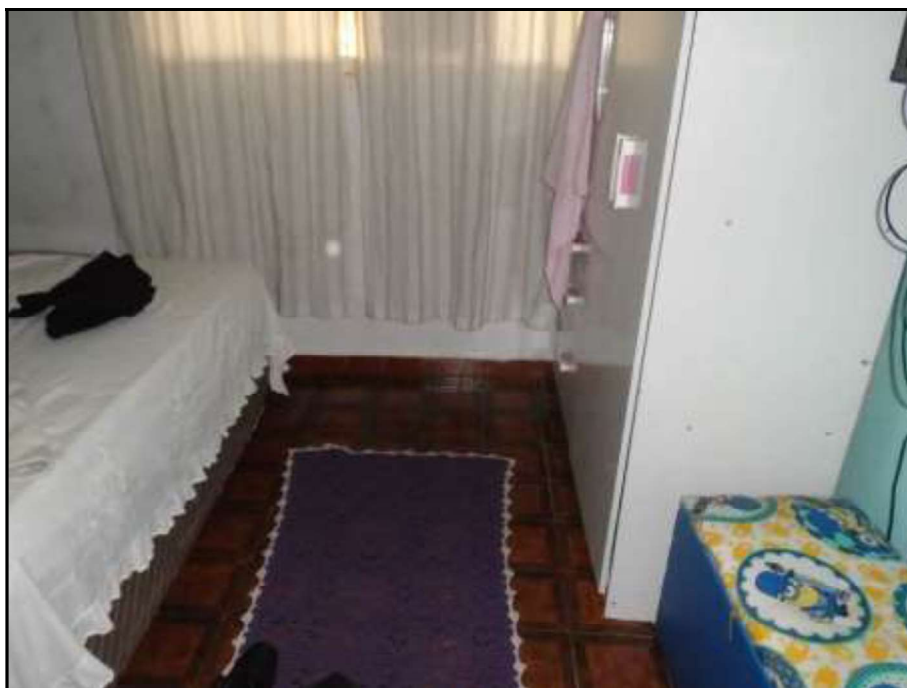
Vista da cozinha.



Vista da cozinha.



Vista do dormitório 01.



Vista do dormitório 02.

5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc \quad \text{Onde:}$$

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
 - Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
 - O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
 - Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
 - As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
 - A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
 - Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.
- Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, e preço de venda.
- Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 850,95 /m² – Junho/2021

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias”, tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$$

Sendo:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno



Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado



Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

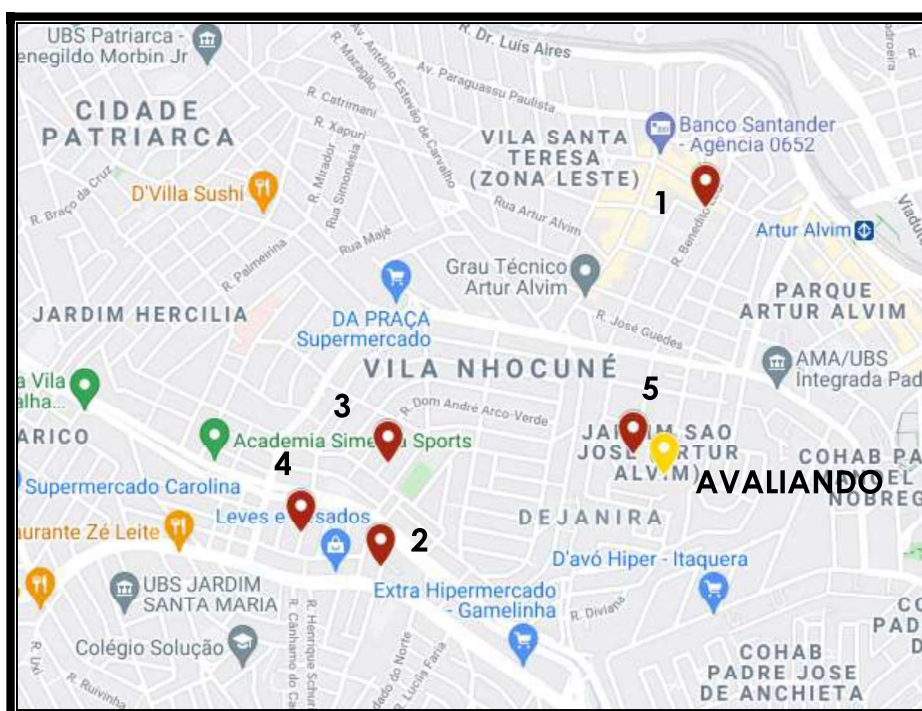
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	<p>Endereço: Rua Benedito Leal, nº 500 – Artur Alvim – São Paulo/SP Área de Terreno: 300,00m² Área Construída: 100,00m² Frente: 10m Contato: Corretor Sr. Benedito Leal, tel: (11) 95240-0412</p>	550.000,00
		
2	<p>Endereço: Rua Brasileiro de Campos, nº 120 – Vila Nhocune – São Paulo/SP Área de Terreno: 112,00m² Área Construída: 140,00m² Frente: 4,5m Contato: Corretor Sr. Breno Rodrigues, tel: (11) 99265-4284</p>	450.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
3	Endereço: Rua Clodomiro Carneiro, ao lado do nº 50 – Vila Nhocune – São Paulo/SP Área de Terreno: 140,00m ² Área Construída: 140,00m ² Frente: 4,5m Contato: Corretor Sr. Rafael Lopes, tel: (11) 94782-1001	425.000,00
		
4	Endereço: Rua Conselheiro Falcão de Sousa, nº 114 – Vila Nhocune – São Paulo/SP Área de Terreno: 280,00m ² Área Construída: 200,00m ² Frente: 10m Contato: Corretor Sr. Jean Souza, tel: (11) 98985-0618	550.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
5	Endereço: Rua Desembargador Carneiro Ribeiro, nº 916 – Parque Artur Alvim – São Paulo/SP Área de Terreno: 250,00m ² Área Construída: 130,00m ² Frente: 10m Contato: Corretor Sr. Norberto, tel: (11) 2746-0055	350.000,00



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$$

Sendo:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 126,45 m²

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 850,95/m²
(Calculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

$$Vt = 126,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 850,95 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 107.602,63 \quad \text{ou em números redondos:}$$

$$Vt = \text{R\$ } 108.000,00 - \text{Junho / 2021}$$

(Cento e oito mil reais)

5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50
2.1.1 Padrão Econômico			2,081	2,313	2,544	70	20%
2.1.2 Padrão Simples s/ elev.			3,378	3,753	4,013	70	20%
2.1.2 Padrão Simples c/ elev.			3,742	4,158	4,573	70	20%
2.1.3 Padrão Médio s/ elev.			4,014	4,330	4,763	60	20%
2.1.3 Padrão Médio c/ elev.			4,745	5,273	5,767	60	20%
2.1.4 Padrão Superior s/ elev.			5,206	5,784	6,363	60	20%
2.1.4 Padrão Superior c/ elev.			5,768	6,371	7,072	60	20%
2.1.5 Padrão Fino		7,073	7,929	8,722	50	20%	
2.1.6 Padrão Luxo		9,935	10,376	-	50	20%	
2.2 Galpão		2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
	2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
	2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, 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, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2 \quad \text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C). C$$

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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
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	0,497	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), 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 em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.4. Padrão Simples

R8N = R\$ 1.708,12

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8N

$V = 1,497 \times R\$ 1.708,12/m^2 = R\$ 2.557,06 /m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$ onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 151,07 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 2.557,06 /m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 31 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,6666

Substituindo e calculando:

$VB = 151,07 \text{ m}^2 \times R\$ 2.557,06 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,666 \times (1 - 0,20)) =$

VB = R\$ 283.070,00 ou em números redondos:

VB = R\$ 285.000,00 – Junho / 2021

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais)

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

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

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 107.602,63

VB = R\$ 283.070,00

VI = R\$ 107.602,63 + R\$ 283.070,00 = R\$ 390.672,63 ou em números redondos:

VI = R\$ 390.000,00 – Junho/2021

(Trezentos e noventa mil reais)

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Grau de Fundamentação				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus				
		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Valor Unitário	R\$ 850,95 /m ²	
Desvio Padrão da Amostra	R\$ 214,35 /m ²	
Coeficiente de Variação	18,87	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 712,32 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 989,58 /m ²
Grau de Precisão		II

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado do imóvel atinge o montante de R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais), para a data-base de Junho de 2021.

Valor de Mercado = R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais)

Data Base: Junho de 2021

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 30 (trinta) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 01 de Outubro de 2021

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis- Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO : Avaliação Avenida Benedito Salgado da Silva

DATA : 01/10/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
ZONA DE AVALIAÇÃO
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES
FATOR **ÍNDICE**

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,60
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS
FATOR **ÍNDICE** **INCIDÊNCIA**

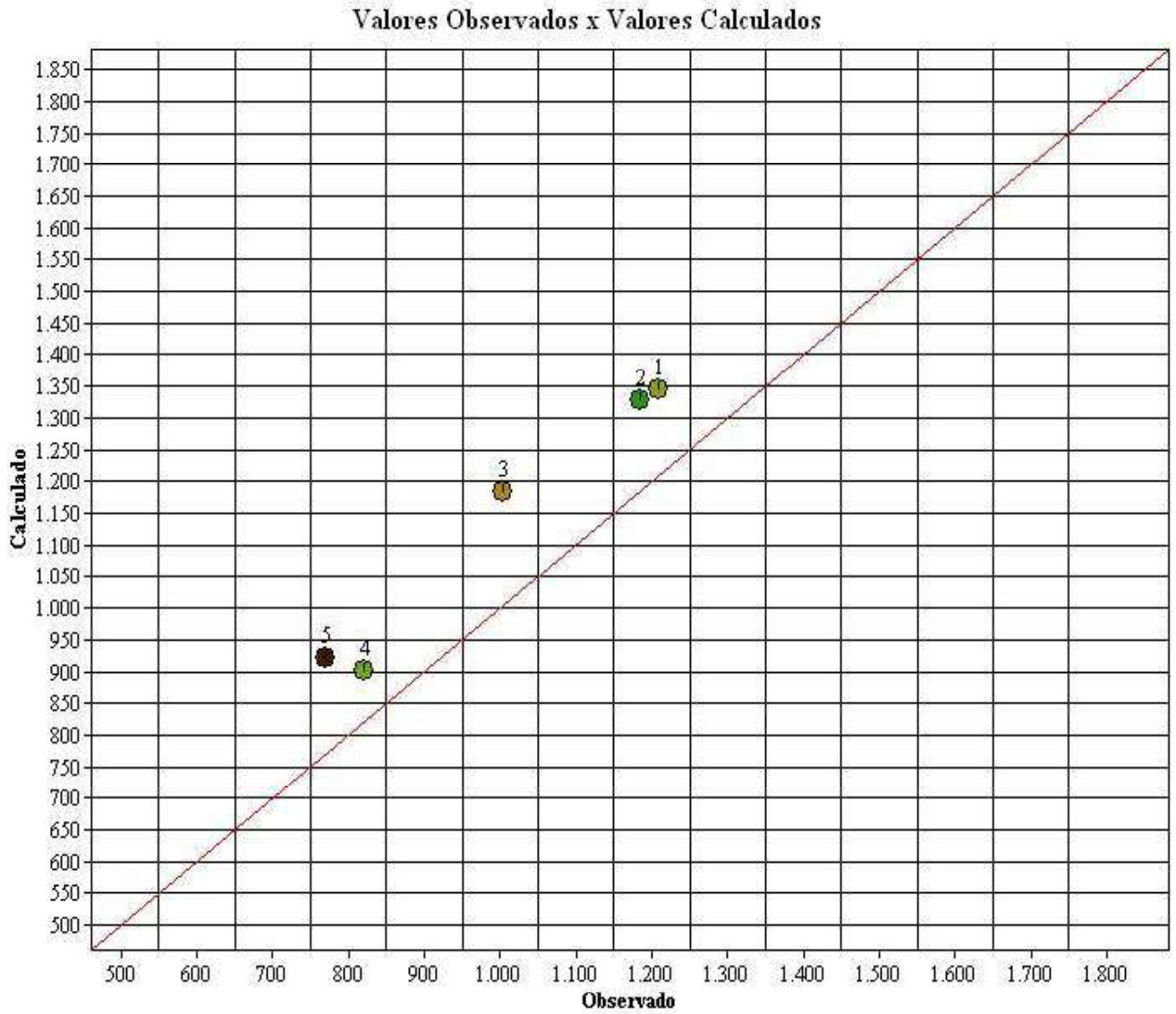
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA	1,00	Terreno
Homogeneizar as amostras		

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Benedito Leal,500	1.209,81	1.344,23	1,1111	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Brasileiro de Campos,120	1.183,67	1.327,82	1,1218	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Clodomiro Cameiro ,S/N	1.003,57	1.183,84	1,1796	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Conselheiro Falcão de Sousa ,114	819,92	901,01	1,0989	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua DesembargadorCameiro Ribeiro ,916	768,86	921,14	1,1981	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.209,81	1.344,23
2	1.183,67	1.327,82
3	1.003,57	1.183,84
4	819,92	901,01
5	768,86	921,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Avenida Benedito Salgado da Silva 303 Vila Nhocune SAO PAULO - SP **Data :** 01/10/2021

Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área m² : 126,45

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 997,17

Desvio Padrão : 202,23

- 30% : 698,02

+ 30% : 1.296,32

Coefficiente de Variação : 20,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.135,65

Desvio Padrão : 214,35

- 30% : 794,95

+ 30% : 1.476,34

Coefficiente de Variação : 18,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.135,65

TESTADA: -0,0300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 850,95000

PROFUNDIDADE -0,3000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 107.602,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando

INTERVALO MÍNMO : 988,70

INTERVALO MÍNMO : 712,32

INTERVALO MÁXMO : 1.282,60

INTERVALO MÁXMO : 989,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Leal

NÚMERO : 500

COMP.: BARRO : Artur Alvim

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03567-060

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 41 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,618 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 132.057,83 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Avelino

TELEFONE: (11)-95240004

OBSERVAÇÃO :
<https://avelinoduqueimoveis.com.br/imoveis/casa-antiga-para-construtora-metro-artur-alvim-10x30/>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 : 0,11	VALOR UNITÁRIO : 1.209,81
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.344,33
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.111,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brasileira de Campos

NÚMERO : 120

COMP.: BARRO : Vila Nhocune

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03560-160

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	112,00	TESTADA - (cf) m	4,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,89
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	140,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 28 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,761	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 2		PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (R\$) :	272.428,71	VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,03	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Breno Rodrigues

TELEFONE : (11)-99265488

OBSERVAÇÃO :
<https://www.parceiroimoveis.com.br/imovel/casa-de-140-m-vila-nhocune-sao-paulo-a-venda-por-450000/CA0491-PAP>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -0,03
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.183,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.327,32
		VARIAÇÃO : 1,128
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,999

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clodomiro Cameiro

NÚMERO : S/N

COMP.: Ao lado do nº 50

BARRO : Vila Nhocune

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03560-005

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 4,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,11
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,676 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 241.999,75 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 0,97 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Rafael Lopes

TELEFONE: (11)-94782166

OBSERVAÇÃO :
<https://www.rlopescorretor.com.br/cadastro-INV/casa+venda+vila-nhocune+sp+140m2/codigo-1888>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,03
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.003,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.183,44
		VARIAÇÃO : 1,1736
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9939

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Falcão de Sousa

NÚMERO : 114

COMP.: BARRO : Vila Nhocune

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03560-110

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 37 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,519 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 265.422,38 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 0,91 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Jean de Souza

TELEFONE : (11)-98985000

OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nhocune-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2521461260>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,10	VALOR UNITÁRIO : 819,42
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 901,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0589
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Desembargador Cameiro Ribeiro

NÚMERO : 916

COMP.: BARRO : Parque Artur Alvim

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03569-000

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,568 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 157.785,60 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 0,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Norberto

TELEFONE: (11)-27460005

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,09	VALOR UNITÁRIO : 768,86
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 921,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,19
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1