



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP.**

PROCESSO Nº 0008509-09.2020.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CARLOS ALBERTO RIZO**, em face de **DANIELA SIMONE PELAQUIM**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fl. 32 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado, bem como o valor locatício do bem descrito abaixo:

Avaliação do imóvel situado na Rua Ariranha, nº 26, Vila Helena, Santo André, SP - Matriculado sob nº 76.174 do 1º C.R.I. de Santo André

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Ariranha, nº26, Vila Helena, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

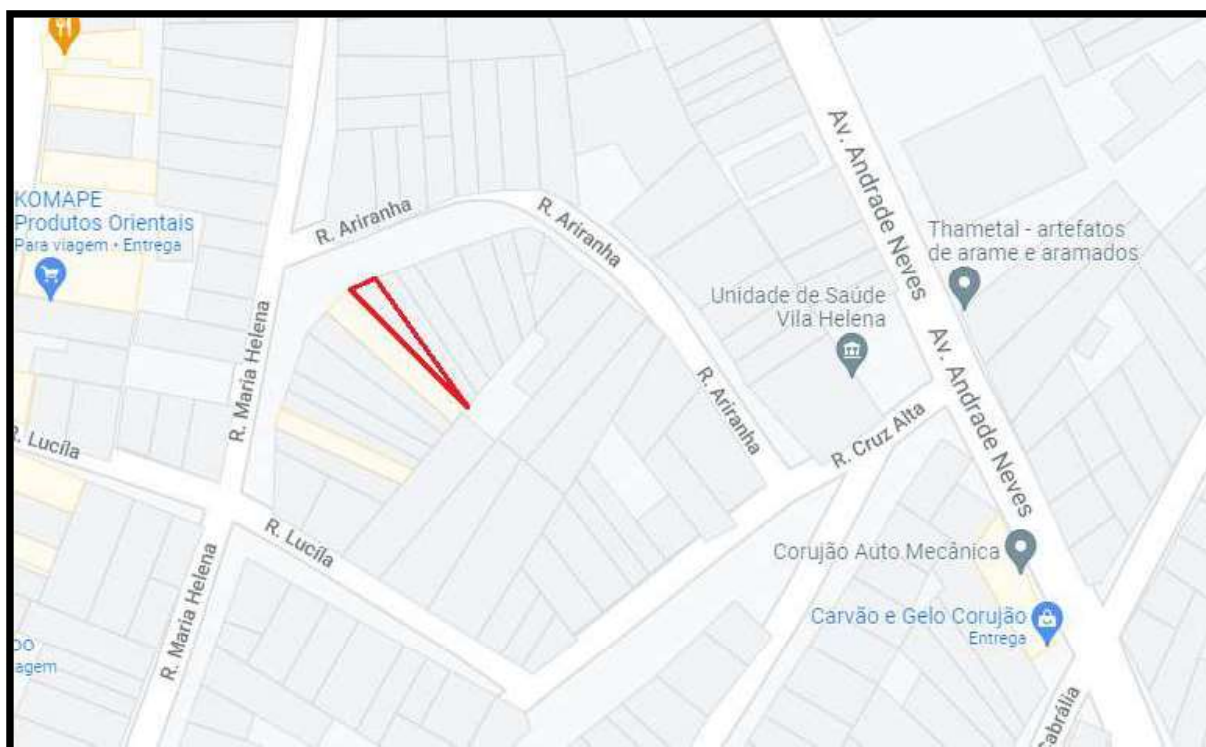




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO


As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – MATRÍCULA E TRANSCRIÇÕES DO IMÓVEL

De acordo com o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel encontra-se matriculado sob nº 76.174:


REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA: **76.174** FICHA: **01** Santo André, **05** de **agosto** de 1997

Imóvel:- O prédio residencial n.26 à Rua Ariranha e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 16 da Quadra 5, situado na Vila Helena, com as seguintes medidas e confrontações: 7,97m de frente para a referida rua, por 41,50m da frente aos fundos, do lado direito, onde divide com o lote 15; 43,80m do lado esquerdo, onde divide com o José B.de Siqueira, e, finalmente 2,80m de largura nos fundos, onde divide com o lote 21, perfazendo a área de 227,50m2.-
Classificação Fiscal 13.118.039 da PMSA-

Proprietário:- MARIO BRAIT SOBRINHO, brasileiro, casado, inscrito no CPF.236.505.408, residente e domiciliado à Rua Amambai,152, nesta cidade.-

Registro anterior:- Transcrição 79.206 feita em 24 de maio de 1.973. neste registro.-

Maria Aparecida Pereira
Maria Aparecida Pereira-esc.autorizada-

Av.1/M- **76.174** , em **05 de agosto de 1.997**

CASAMENTO

Por escritura datada de 29 de julho de 1.997, lavrada no 2.º Tabelionato de Notas desta cidade, L9747-fls35, é feita esta averbação para constar que **MARIO BRAIT SOBRINHO** é casado com **CLEUSA APARECIDA BRAIT** desde 06 de janeiro de 1.972, no regime da comunhão de bens, conforme certidão comprobatória de casamento microfilmada nesta data.-

Maria Aparecida Pereira
Maria Aparecida Pereira-esc.autorizada-

(segue no verso)

11100-5-AA 583068

Pag. 001/003
Certificação na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2021 às 13:24, sob o número WSNE21703442555. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008509-09.2020.8.26.0554 e código C120E67.

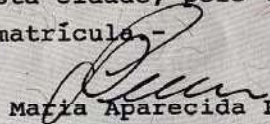


MATRÍCULA	FICHA
76.174	01
	VERBO

R.02/M- 76.174 , em 05 de agosto de 1.997

VENDA E COMPRA


Por escritura referida na Av.01, os proprietários, **MARIO --- BRAIT SOBRINHO**, comprador, RG.4.500.990 e sua mulher **CLEUSA - APPARECIDA BRAIT**, industriária, RG.4.733,103, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, titulares do CPF.236.505.408-00, residentes e domiciliados à Rua - - Adriático, 748, nesta cidade, brasileiros, transmitiram por -- venda feita a **CARLOS ALBERTO RIZO**, analista de sistemas, portador do RG.12.249.824 e CPF.124.558.618-13, casado no regime da comunhão parcial de bens, na legislação vigente 6.515/77, com **DANIELA SIMONE PELAQUIM RIZO**, professora, RG.19.353.721 e CPF.126.215.058-21, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua - Dos Coroados,458, nesta cidade, pelo valor de R\$45.250,00=, o imóvel objeto desta matrícula -


Maria Aparecida Pereira-esc.autorizada-

R.03/M- 76.174 , em 05 de agosto de 1.997

HIPOTECA

Por escritura referida no R.02, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF** inscrita no CGC.00.360.305/0001-04, tornou-se credora dos adquirentes nomeados e qualificados no R.02, da importância de R\$28.500,00=, que será restituída na forma do título, com as - condições nele constantes, microfilmado nesta data, tendo em - garantia EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula.


Maria Aparecida Pereira- esc.autorizada-

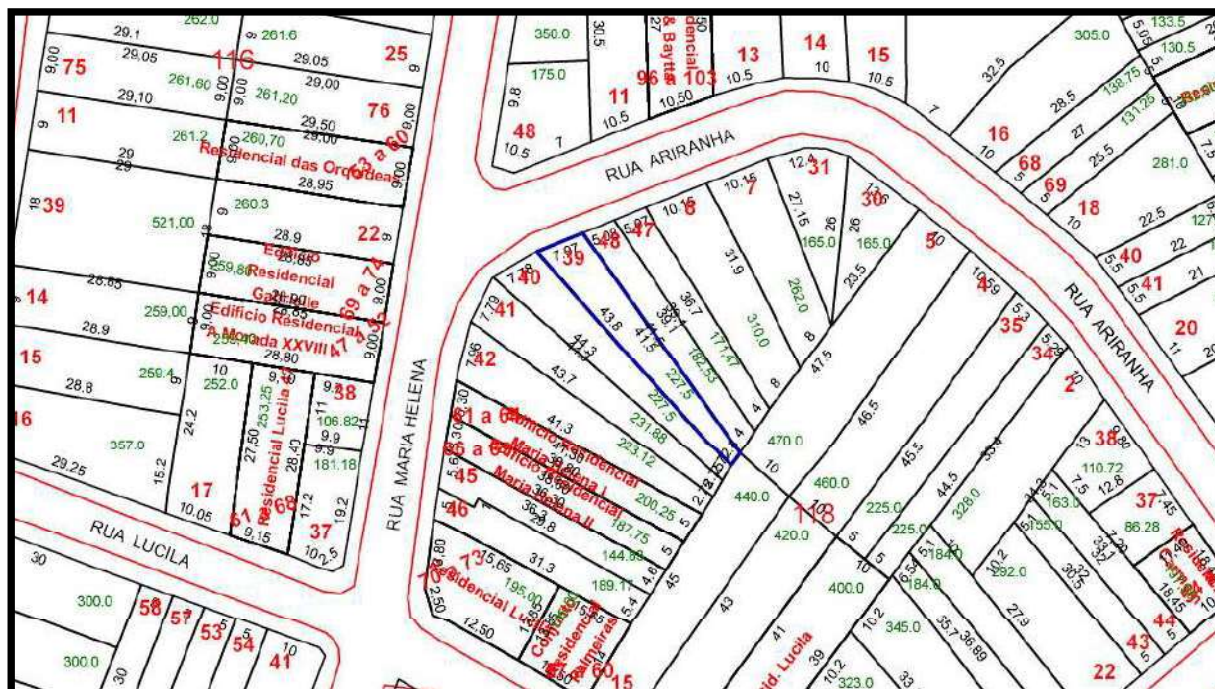
continua na ficha 2



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana - Zoneamento de Qualificação Urbana e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
13	118	39





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3544236
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 77300000120Coe44111211

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 13.118.039, DE PROPRIEDADE DE CARLOS ALBERTO RIZO, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/16 DA QUADRA 5 LOTEAMENTO HELENA VL SITUADO A RUA ARIRANHA, 26 SANTO ANDRÉ 09175-400 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2021.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	227,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	70,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	23.380,31	100.360,00
VALOR VENAL PRÉDIO	17.527,64	75.237,38
VALOR VENAL TOTAL	40.907,95	175.597,38

FMP EM 2021 = R\$ 4,2925

SANTO ANDRÉ, 20 DE NOVEMBRO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:44:04



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 18 de outubro de 2021 às 15:00 horas, à Rua Ariranha, nº 26, Vila Helena, Santo André, ocasião que vistoriou o imóvel tendo sido acompanhado pela senhora Daniela Simone Pelaquim, ora Requerida, e pelo seu filho Rodrigo Pelaquim Rizo.

Na ocasião da vistoria foi constatada que a edificação erigida sobre o terreno possui 193,37 m², sendo que há divergência na área construída lançada na Prefeitura Municipal de Santo André, vez que consta somente 70,00 m².

Cumprе salientar que as obras do pavimento superior estão inacabadas, portanto, inabitável o local.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	SUPERFÍCIE: Seco	TOPOGRAFIA: Aclive
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	COTA/GREIDE: No nível da via	
PERÍMETRO	DISTÂNCIAS	
Frente	7,97 m	
Lado Direito	41,50 m	
Lado Esquerdo	43,80 m	
Fundos	2,80 m	
ÁREA DO TERRENO	227,50 m²	



3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações, sobre o terreno, possuem as seguintes características:

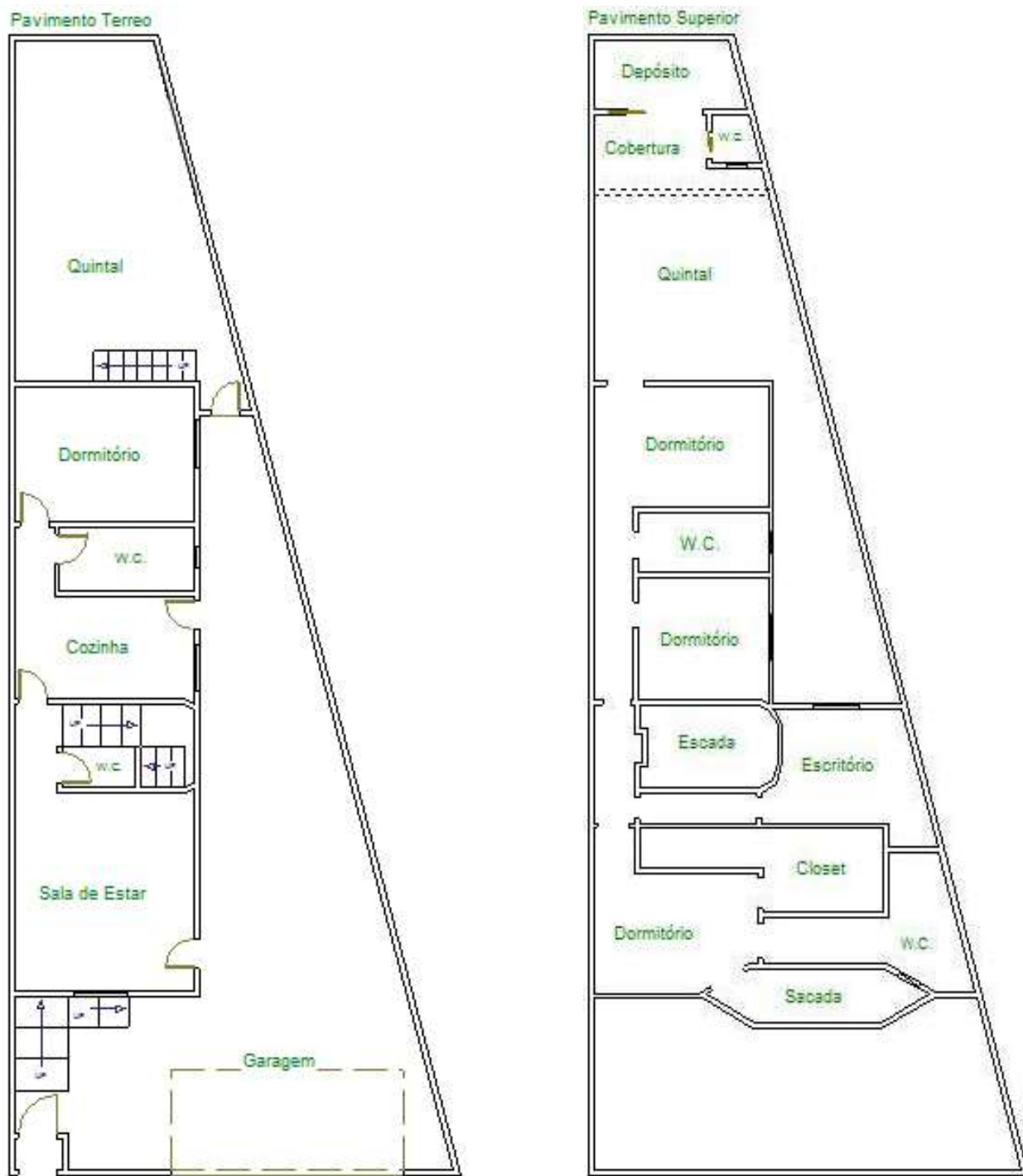
CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE: 25 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Importantes a sem valor
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 193,37 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2021 às 13:24, sob o número WSNE21703442555. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008509-09.2020.8.26.0554 e código C120E67.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

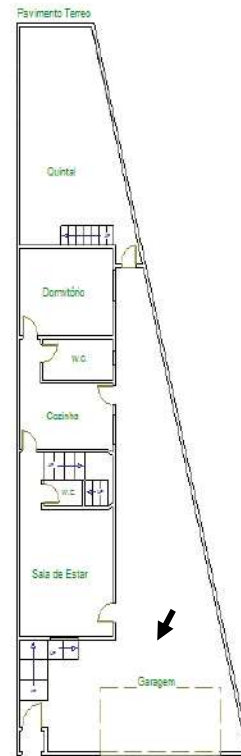
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

PORTA(S): Madeira.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

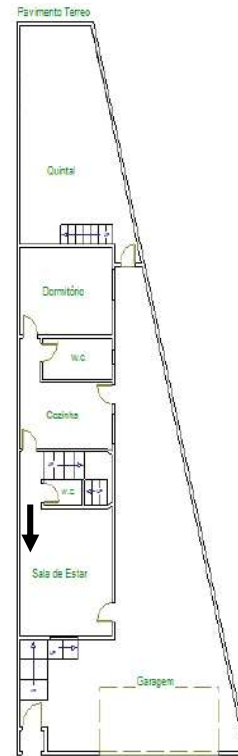


FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

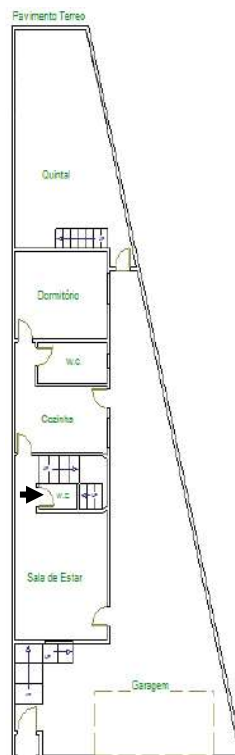


FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO LAVABO.



FOTO 08

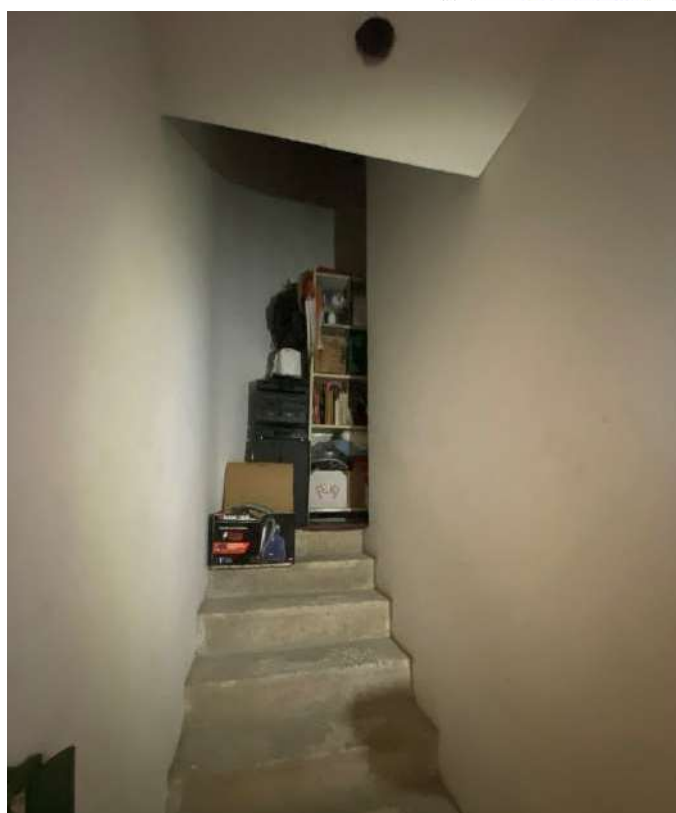
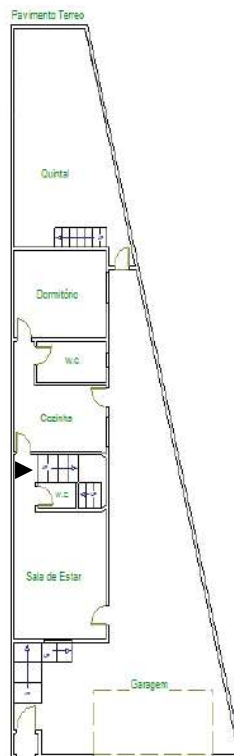
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

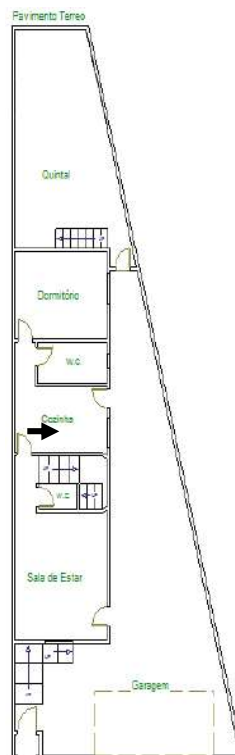


FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

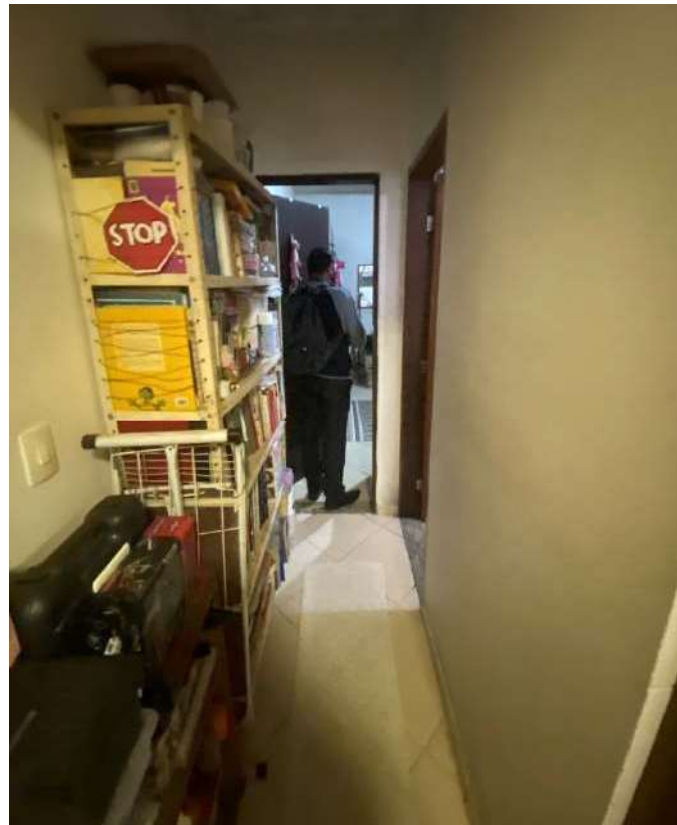
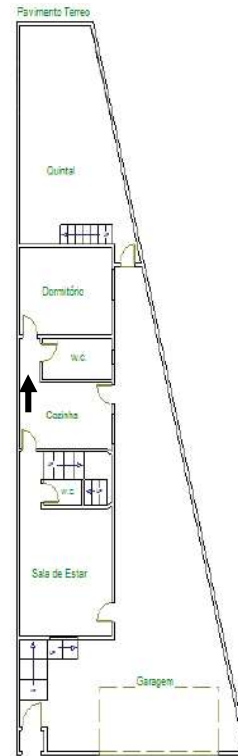


FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO DORMITÓRIO.

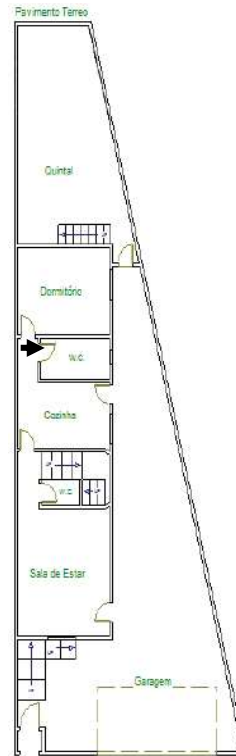


FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

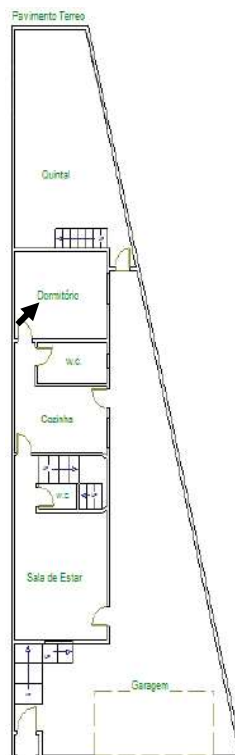


FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

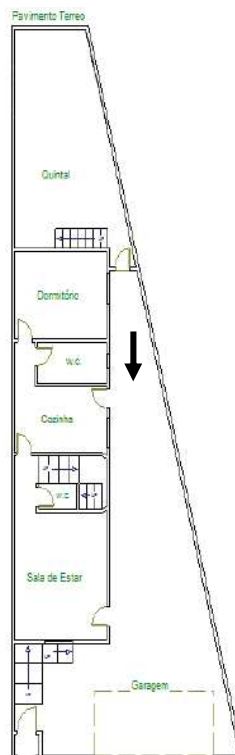


FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

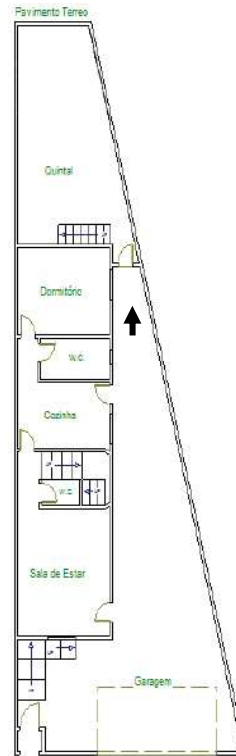
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



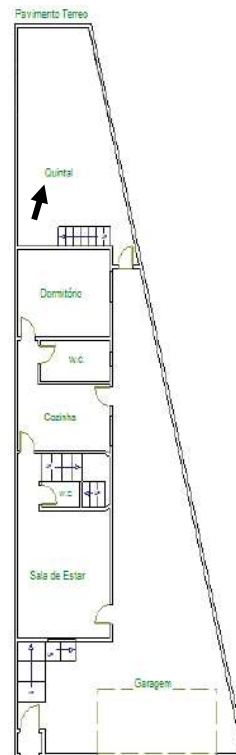
FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO QUINTAL.

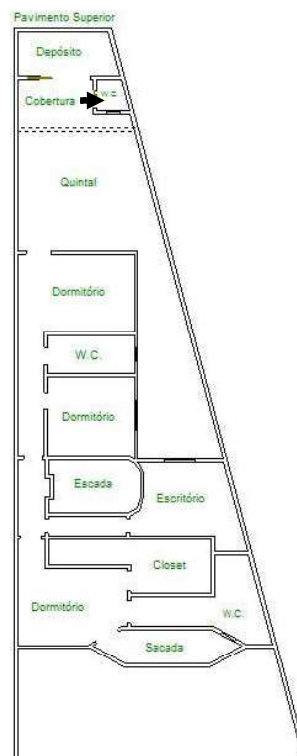


FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

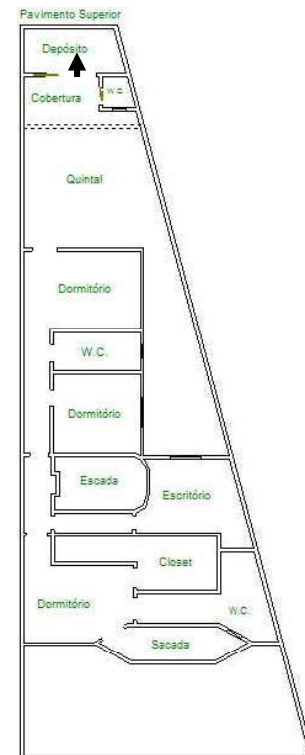


FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 - PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 - TETO: Telhado aparente.
 - PORTA(S): Madeira com vidro.
- Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO.

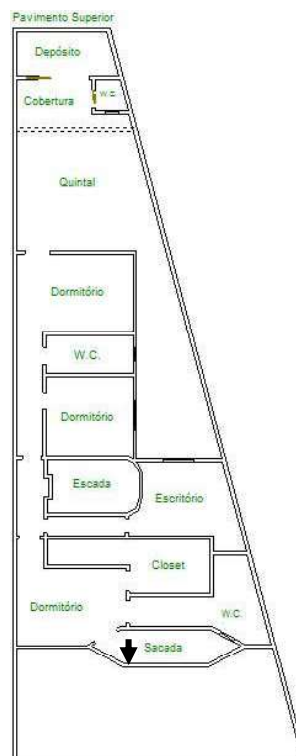


FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Sem acabamento.
TETO: Laje.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.

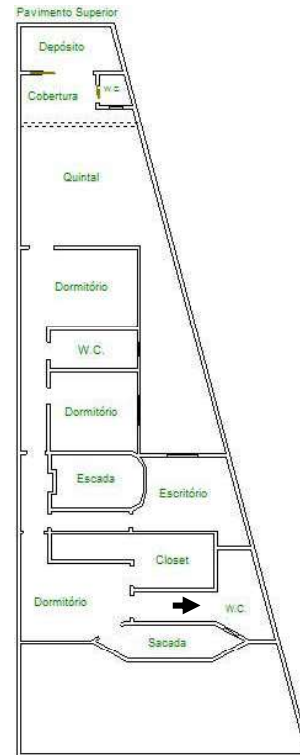


FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

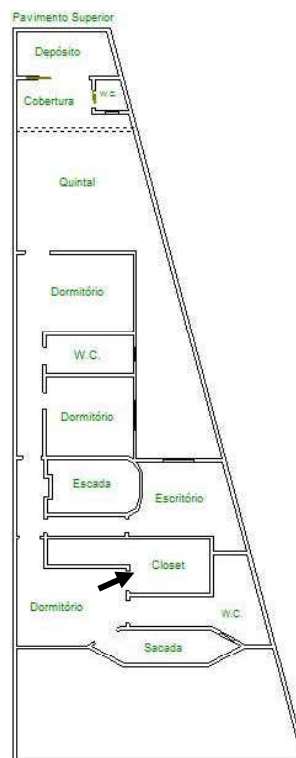


FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CLOSET.

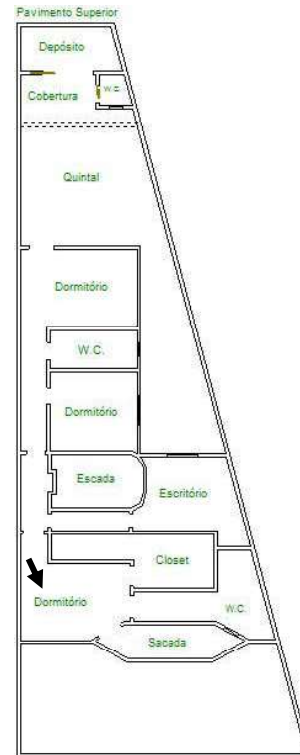


FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

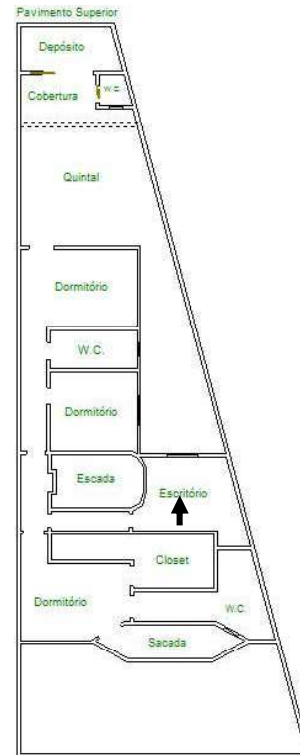


FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESCRITÓRIO.

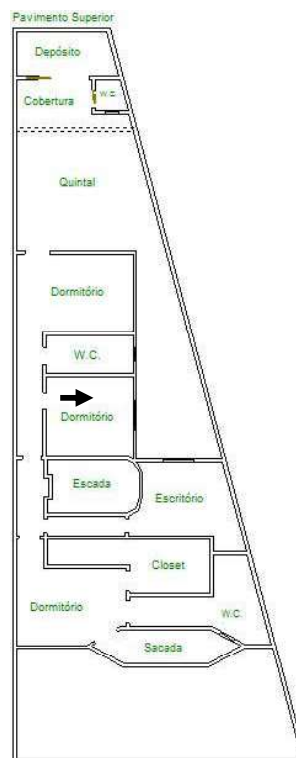


FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

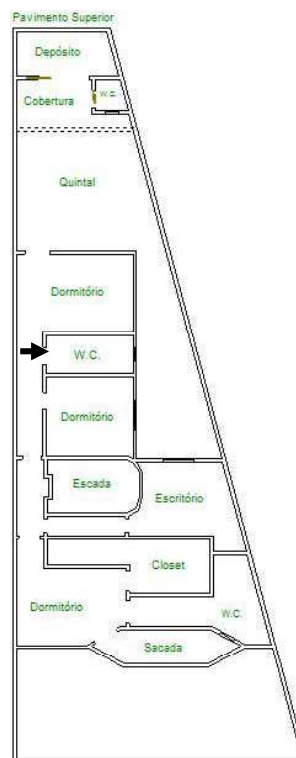


FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

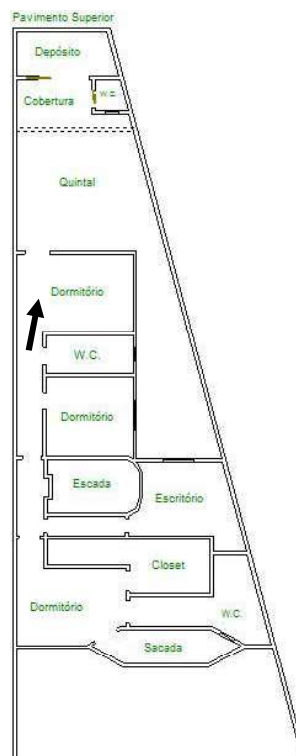


FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

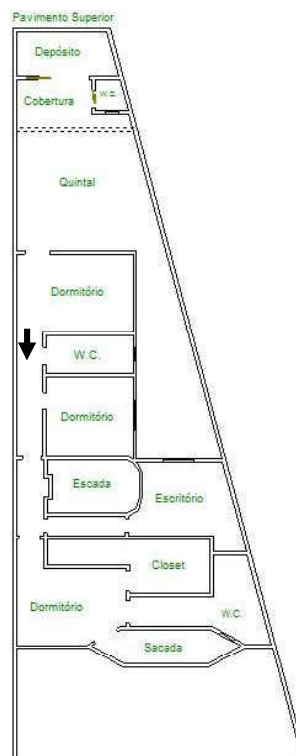


FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
PAREDE(S): Tijolo aparente.
TETO: Tijolo aparente.
PORTA(S): Vão livre.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



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



ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas (m ²)		
	F _r	P _{mi}										P _{ma}	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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			
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{1-(P_{max}/PE)\} \cdot (P_{max}/PE)^p],$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})\} \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário 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.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

*

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
1.3.5 – FINO		7,090	7,410	7,983		
1.3.6 – LUXO	7,894	8,683	9,551			
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
2.2.3.- MÉDIO		1,368	1,659	1,871		
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	



B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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



Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



$I_e/I_r*100\%$	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	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	0,251	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	0,248	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	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	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	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ R\$ 1.304,01/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.304,01/m² (hum mil, trezentos e quatro reais e um centavo), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 117 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ariranha NÚMERO : 95
COMP.: Ref.:15692 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 138,75 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em acline até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 202,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 497.542,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Pantera Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-49974499
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	824,92
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	947,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 118 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lucila NÚMERO : 149
COMP.: Ref.:SO1954 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 137,00 TESTADA - (cf) m 3,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,29
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 414.587,59 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Open Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-49900707
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.243,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.366,69
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021

SETOR : 13

QUADRA : 116

ÍNDICE DO LOCAL : 465,38

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Helena

NÚMERO : 74

COMP.: Ref.:29106

BAIRRO : Vila Helena

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

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: 132,50 TESTADA - (cf) m 5,15 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,73

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 205.416,98 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Terraço Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-49727272

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.506,29
TESTADA Cf :	0,14 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.644,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0919
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maringá NÚMERO : 303
COMP.: Ref.:16920 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 255,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 78,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 124.347,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Edmur Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-49969900
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.100,60
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.237,06
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.124,0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 118 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruz Alta NÚMERO : 57
COMP.: Ref.:CA0623 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 249,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 127,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1,745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 169.193,19 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Terraço
CONTATO : TELEFONE : (11)-49727272
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1,308,46
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1,323,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,10 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0118
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SANTO ANDRÉ - VILA HELENA - RUA ARIRANHA

DATA: 18/11/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Matrícula 76.174 1ª CRI de Santo André
Classificação fiscal 13.118.039

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	465,38
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,97
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclave até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Ariranhã ,95	824,92	947,58	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Lucila ,149	1.243,89	1.366,69	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Maria Helena ,74	1.506,29	1.644,76	1,0919	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Maringá ,303	1.100,60	1.237,06	1,1240	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Cruz Alta ,57	1.308,46	1.323,95	1,0118	1,0000



GeoAvaliarPro®

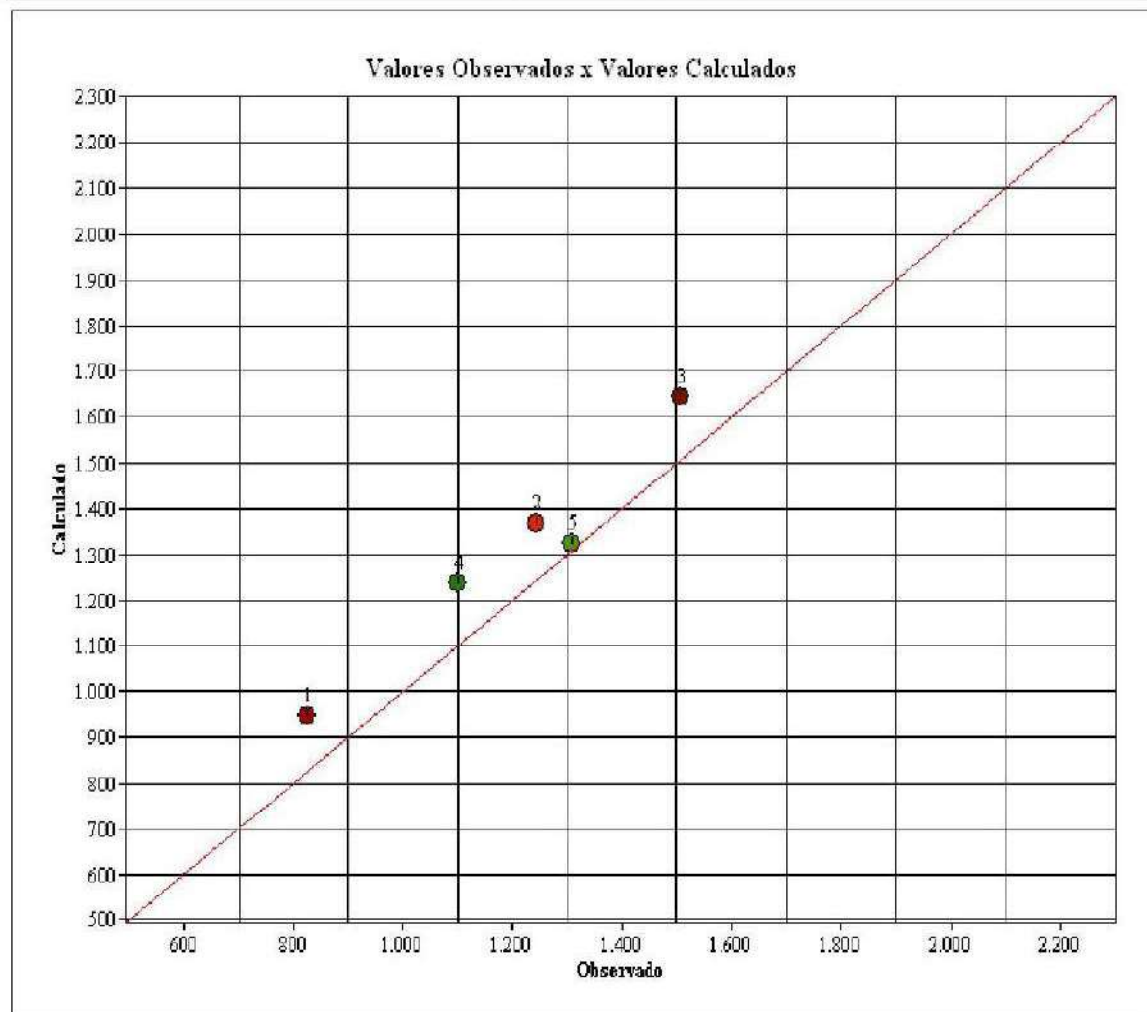
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	824,92	947,58
2	1.243,89	1.366,69
3	1.506,29	1.644,76
4	1.100,60	1.237,06
5	1.308,46	1.323,95



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Arranha 26 Vila Helena SANTO ANDRE - SP

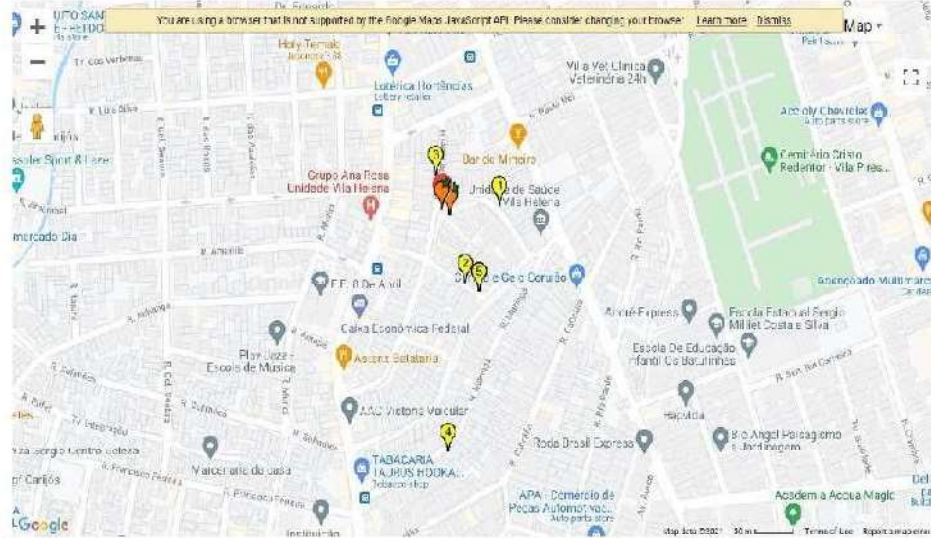
Data: 18/11/2021

Cliente: Engenheiro Evandro Henrique

Área m²: 227,50

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.196,83

Desvio Padrão: 253,98

- 30%: 837,78

+ 30%: 1.555,88

Coefficiente de Variação: 21,200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.304,01

Desvio Padrão: 250,98

- 30%: 912,81

+ 30%: 1.695,21

Coefficiente de Variação: 19,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.304,01

TESTADA: -0,0500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.131,94

INTERVALO MÁXIMO: 1.476,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.072,05

INTERVALO MÁXIMO: 1.420,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 227,50 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.304,01/m²;

Fp = 7,97 m;

Pe = 28,54 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:



Fator Testada: 1,046;

Fator de Profundidade: 1,000;

Fator de Área: 1,000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,000.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Fm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.304,01 /m^2 \times 227,50 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,046-1) + (1,00-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 283.615,94}$$

(Duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e quinze reais e noventa e quatro centavos)



4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.3.1 CASA.

Considerando-se que a construção da casa se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N;

$V_u = 1,251 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.183,98/m^2$;

Área Construída: 193,37 m²;

Idade: 25 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:



VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 193,37 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.183,98/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 25 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor;

K = 0,1879.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 193,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.183,98/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,1879 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 147.945,35}}$$

(Cento e quarenta e sete mil, novecentos e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos)



4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB1$$

$$VI = R\$ 283.615,94 + R\$ 147.945,35$$

$$VI = R\$ 431.561,29$$

Ou, em números redondos:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL = R\$ 432.000,00

(Quatrocentos e trinta e dois mil reais).

Data base: NOVEMBRO DE 2021.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R\$ 216.000,00

(Duzentos e dezesseis mil reais).

Data base: NOVEMBRO DE 2021.



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

5.1 - AVALIAÇÃO DA LOCAÇÃO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para locação de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 6,13/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6,13/m² (seis reais e treze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de casas a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bararé NÚMERO : 215
COMP.: Ref.:23.538 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : 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: 290,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 220,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.500,00
IMOBILIÁRIA : Lello Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-33870000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-2,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,51	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4,62
		VARIAÇÃO : 0,4517



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cabrália NÚMERO : 519
COMP.: Ref:CA0037 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,740 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.300,00
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Alzira
CONTATO: TELEFONE: (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-4,40	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp:	-2,64	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,59	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 11,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5,25
		VARIAÇÃO : 0,4484



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 114 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruz Alta NÚMERO : 304
COMP.: Ref:CA300 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : 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 : 129,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 90,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00
IMOBILIÁRIA : Triunfo ABC Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-49724945
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-3,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 15,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6,77
		VARIAÇÃO : 0,4517



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 250 ÍNDICE DO LOCAL : 465,38 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Rudolf NÚMERO : 140
COMP.: Ref.:C101 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 1,42,50 TESTADA - (cf) m: 5,02 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,39
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 106,00
PADRÃO CONSTR.: casa média (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.100,00
IMOBILIÁRIA : Top Prime Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-25983712
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-6,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-4,89	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 17,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6,30
		VARIAÇÃO : 0,3534



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 13 QUADRA : 104 ÍNDICE DO LOCAL : 565,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itajuru NÚMERO : 45
COMP.: Ref.:SQ0618 BAIRRO : Vila Helena CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 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: 224,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.500,00
IMOBILIÁRIA : M&S Prime Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11) 44515437
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,79	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -8,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7,72
PADRÃO Fp : -6,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3429
VAGAS 1,13	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SANTO ANDRÉ - VILA HELENA - RUA ARIRANIHA - LOCAÇÃO **DATA:** 18/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8

OBSERVAÇÃO:

Matricula 76.174 1º CRI de Santo André
Classificação Fiscal 13.118.039

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	465,38
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação H - ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Bararé ,215	10,23	4,62	0,4517
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cabrália ,519	11,70	5,25	0,4484
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cruz Alta ,304	15,00	6,77	0,4517
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Francisco Rudolf ,140	17,83	6,30	0,3534
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Itajuru ,45	22,50	7,72	0,3429



GeoAvaliarPro®

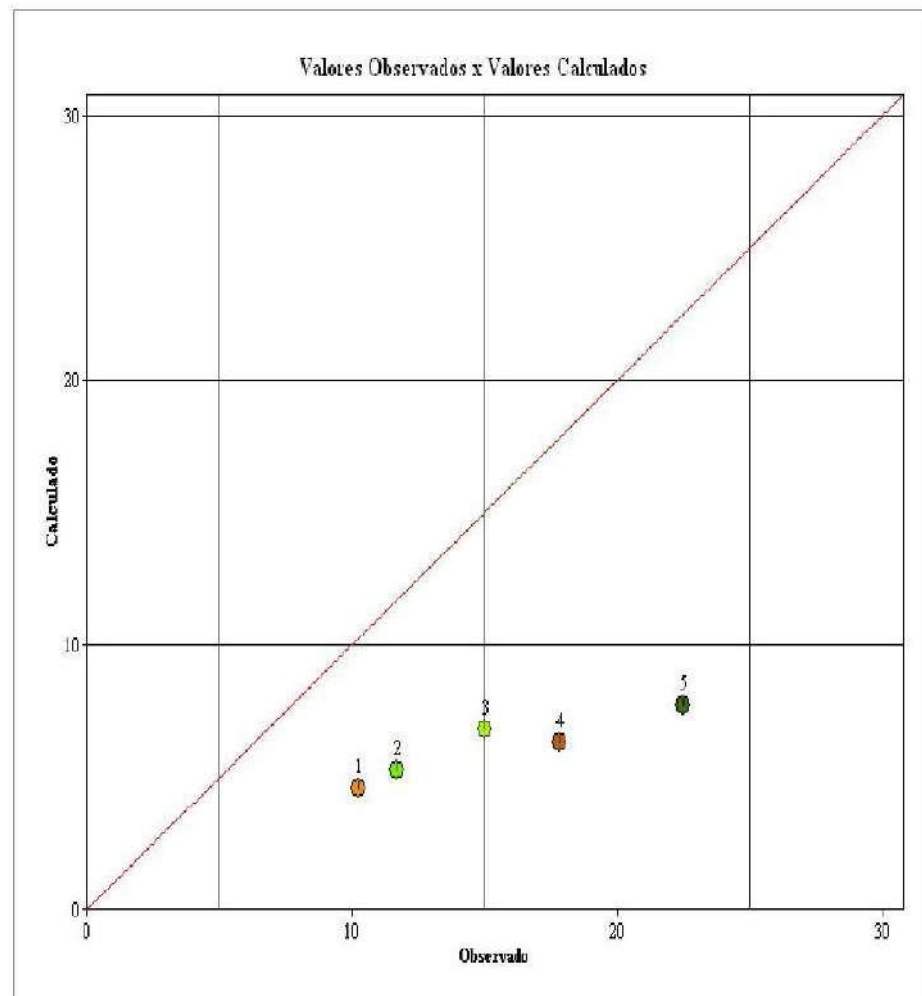
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,23	4,62
2	11,70	5,25
3	15,00	6,77
4	17,83	6,30
5	22,50	7,72



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção **Local:** Rua Ariranha 26 - SANTO ANDRE - SP **Data:** 18/11/2021
Cliente: Engenheiro Evandro Henrique
Área terreno m²: 227,50 **Edificação m²:** 193,37 **Modalidade:** Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 15,45
Desvio Padrão: 4,92
- 30%: 10,82
+ 30%: 20,09

Coefficiente de Variação: 31,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6,13
Desvio Padrão: 1,23
- 30%: 4,29
+ 30%: 7,97

Coefficiente de Variação: 20,0100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Caracter. do imóvel avaliado	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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 5,29
INTERVALO MÁXIMO: 6,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5,29
INTERVALO MÁXIMO: 6,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



5.2 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 193,37 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = R\$ 6,13/m^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 193,37 \text{ m}^2 \times R\$ 6,13 \text{ m}^2$$

$$VI = R\$ 1.185,35$$

Ou, em números redondos:

VALOR DE 100,00% DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL
R\$ 1.185,00

(Hum mil, cento e oitenta e cinco reais).

Data base: NOVEMBRO DE 2021.

VALOR DE 50,00% DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL
R\$ 592,50

(Quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos).

Data base: NOVEMBRO DE 2021.



6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fl. 32, **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CARLOS ALBERTO RIZO**, em face de **DANIELA SIMONE PELAQUIM**, o valor do imóvel é:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL

VT = R\$ 432.000,00

(Quatrocentos e trinta e dois mil reais)

Data base: novembro de 2021.

VALOR DE 50,000% DO IMÓVEL

VT = R\$ 216.000,00

(Duzentos e dezesseis mil reais)

Data base: novembro de 2021.

VALOR DE 100,00% DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.185,00

(Hum mil, cento e oitenta e cinco reais)

Data base: novembro de 2021.



VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL

VT = R\$ 592,50

(Quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos)

Data base: novembro de 2021.





7 – QUESITOS

7.1 - QUESITOS DO REQUERENTE – FLS. 288/290

QUESITO 01: *Quais os critérios que o perito utilizou para que chegar à avaliação do referido imóvel;*

RESPOSTA: Para apuração do valor locatício foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP

QUESITO 02: *Qual o índice de depreciação utilizado para o presente imóvel.*

RESPOSTA: As benfeitorias realizadas no imóvel foram avaliadas em razão da idade, padrão construtivo, estado de conservação, sendo observado e aplicado o critério de Ross-Heidecke.

QUESITO 03: *Foi levado em consideração que o mercado imobiliário, apesar da pandemia, está muito aquecido, em razão do “home office” e, das pessoas precisarem de mais espaço.*

RESPOSTA: O valor mercadológico do imóvel avaliando situado na Rua Ariranha, nº 26, Vila Helena, é de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) e, ainda, o valor locatício de R\$ 1.185,00 (hum mil, cento e oitenta e cinco reais), sendo que no presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, cuja coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisando-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda e locação de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.



QUESITO 04: *Foram pesquisados imóveis da região como parâmetros para se chegar à avaliação do presente imóvel? Ele está avaliado pelo valor de mercado?*

RESPOSTA: Os elementos comparativos estão localizados na mesma região, possuem dimensões e características semelhantes ao do imóvel avaliando, sendo devidamente descritos no Laudo Pericial.

7.2 - QUESITOS DA REQUERIDA – FLS. 35/36

QUESITO 01: *Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado.*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado na Rua Ariranha, nº 26, Vila Helena, em Santo André, estando cadastrado perante a Municipalidade na Macrozona Urbana - Zona de Qualificação Urbana. O terreno possui 227,50 m², sendo edificado casa residencial com 02 pavimentos, área de 193,37 m², idade de 25 (vinte e cinco) anos, padrão construtivo simples, necessitando de reparos importantes a edificação sem valor, vez que as obras do pavimento superior estão inacabadas, portanto, inabitável o local.

QUESITO 02: *Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.*

RESPOSTA: O valor mercadológico do imóvel avaliando situado na Rua Ariranha, nº 26, Vila Helena, é de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).

QUESITO 03: *Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para locação.*

RESPOSTA: O valor locatício do imóvel objeto da demanda é de R\$ 1.185,00 (hum mil cento e oitenta e cinco reais).

QUESITO 04: *Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.*

RESPOSTA: O imóvel avaliando não possui as características estabelecidas nas normas técnicas de avaliação para ser denominado imóvel de alto padrão.



QUESITO 05: Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

RESPOSTA: Os elementos comparativos estão situados na mesma região do imóvel avaliando, sendo considerado os melhoramentos e índice fiscal para apurar o valor unitário do metro quadrado. Além disso, para as benfeitorias realizadas no imóvel foram observadas e aplicadas a idade, padrão construtivo e estado de conservação.

QUESITO 06: Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais.

RESPOSTA: Os elementos comparativos estão localizados na mesma região, possuem dimensões e características semelhantes ao do imóvel avaliando, sendo devidamente descritos no Laudo Pericial.

QUESITO 07: Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado próximo às Ruas: Hortência, Carijós e Andrade Neves possibilitando o acesso fácil ao transporte público, sendo que identificado inúmeros melhoramentos no local, como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefonia, correio, iluminação pública, escolas.

QUESITO 08: Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

RESPOSTA: Para apuração do valor locatício foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP

QUESITO 09: Requer ao Ilmo. Perito, outrossim, que se digne indicar outros elementos de ordem técnica capazes de comprovar a existência de falsidade ou não na assinatura lançada no documento em análise, que se atribui ter sido exarada pela Requerente.

RESPOSTA: O presente quesito foge do escopo do trabalho, vez que o signatário não foi nomeado para elaborar Laudo de Grafoscopia, porém, se coloca à disposição, caso necessário.



8 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 80 (oitenta) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Santo André, 25 de novembro de 2.021.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA