

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo : 1011561-15.2016.8.26.0011
Ação : Execução de Título Extrajudicial
Exequente : Abril Comunicações S/A
Executados : Elifas V Andreato Studio
Elifas Vicente Andreato

LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAÚJO LEITE, Arquiteta, CPF/MF nº 120.535.617-77, CAU nº A99805-2, nomeada e compromissada nestes Autos, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
p. deferimento,

São Paulo, 08 de dezembro de 2020.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A99805-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Endereço: Alameda das Figueiras, nº 251, Residencial Patrimônio do Carmo, Bairro do Carmo, São Roque/SP

Cadastro fiscal municipal: 01.09.206.0058.001.001

Matrícula: 3.185 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP

Valor total do imóvel: R\$ 1.780.000,0 (um milhão, setecentos e oitenta mil reais)

Data Base: novembro/2020

Sumário

I.	INTRODUÇÃO.....	4
II.	OBJETIVOS DA PERÍCIA.....	4
III.	ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
IV.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
i.	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS	7
ii.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
iii.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL E CLASSIFICAÇÃO	56
V.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	57
VI.	CÁLCULO DO TERRENO	59
VII.	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	60
VIII.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	61
IX.	CONCLUSÕES.....	62
X.	QUESITOS	63
XI.	ENCERRAMENTO	63

I. INTRODUÇÃO

- 1- Alega o *Exequente*, que esgotou todas as medidas para notificar o *Executado* a saldar o seu débito de **R\$ 496.998,29** (data-base: outubro/2016), não restando outra alternativa senão ingressar com a presente demanda.
- 2- Neste passo, lavrou-se termo de penhora dos direitos que o *Executado* possui sobre o imóvel objeto da **Matrícula nº 3.185**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP, localizado na **Alameda das Figueiras, nº 251, Residencial Patrimônio do Carmo, Bairro do Carmo, São Roque/SP**;
- 3- Às fls. 714, a signatária foi nomeada para avaliar o valor do imóvel penhorado;
- 4- As partes não apresentaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos.

II. OBJETIVOS DA PERÍCIA

O objetivo deste trabalho é **determinar o justo valor de mercado** do imóvel avaliando para venda.

III. ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria foi realizada no dia **03 de novembro de 2020**, conforme agendamento apontado nos Autos (fls. 934/936). Acrescenta-se que o ingresso ao imóvel e os trabalhos no local se deram de forma mansa e pacífica.

A figura reproduzida a seguir representa a localização do imóvel na cidade:

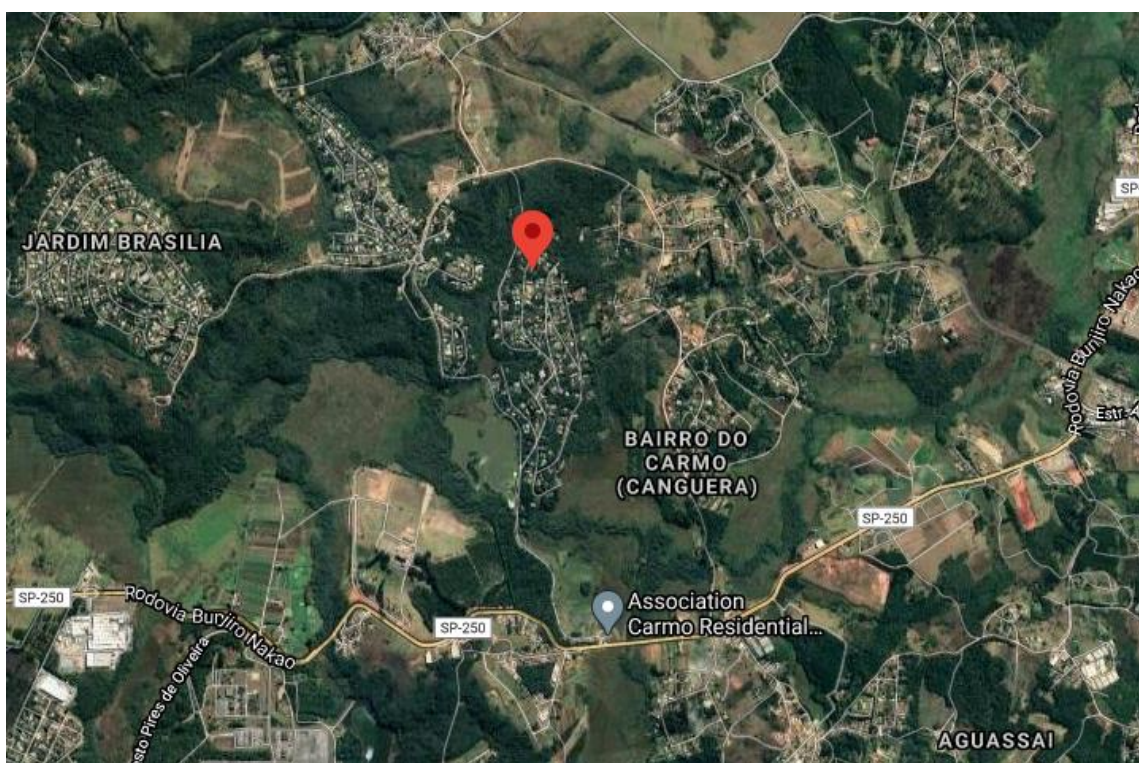


Figura 1: Imagem de satélite, com destaque para o imóvel em estudo – inserido no Residencial Patrimônio do Carmo (Fonte: Google Earth).

Além da vistoria ao imóvel, foi realizada uma pesquisa de campo para levantar as características da região, concluindo-se que:

- O local é urbanizado, servido pelos melhoramentos públicos: pavimentação, guias, sarjetas, rede de distribuição de água potável e coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, e concessionárias de telefonias;
- Trata-se de uma região de uso predominantemente residencial, com serviços de conveniência, quadras, lago, academia, etc.

i. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS

Segundo a Certidão de Valor Venal do Imóvel (figura a seguir), obtida eletronicamente, através da Prefeitura Municipal de São Roque/SP, o imóvel avaliando está inscrito sob o número de **Contribuinte nº 01.09.206.0058.001.001**. O imóvel está inserido no *Residencial Patrimônio do Carmo* no **Setor B – Quadra 20 – Lote 251**.

Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	01.09.206.0058.001.001	Código reduzido:	40011650
Endereço:	ALAM FIGUEIRAS DA MATA - CARMO São Roque-SP		
Loteamento:	PATRIMONIO DO CARMO - SETOR B Lote:251 Quadra:20		
Valor do terreno:	189.920,17	Área total do terreno:	1.625,5
Valor da construção:	452.527,79	Área construída:	518,71
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	1.625,5
Valor total do imóvel:	642.447,96		

Dados do Proprietário	
Nome:	ELIFAS VICENTE ANDREATO
CPF/CNPJ:	026.315.558-72
Endereço:	RUA DR LUIZ AUGUSTO QUEROZ ARANHA, 401 APTO 51 VILA MADALENA - SAO PAULO - SP CEP: 05.453-000

Figura 3: Reprodução do Extrato de IPTU, emitido pela Prefeitura Municipal de São Roque/SP.

ii. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria ao imóvel permitiu o levantamento das seguintes fotografias:

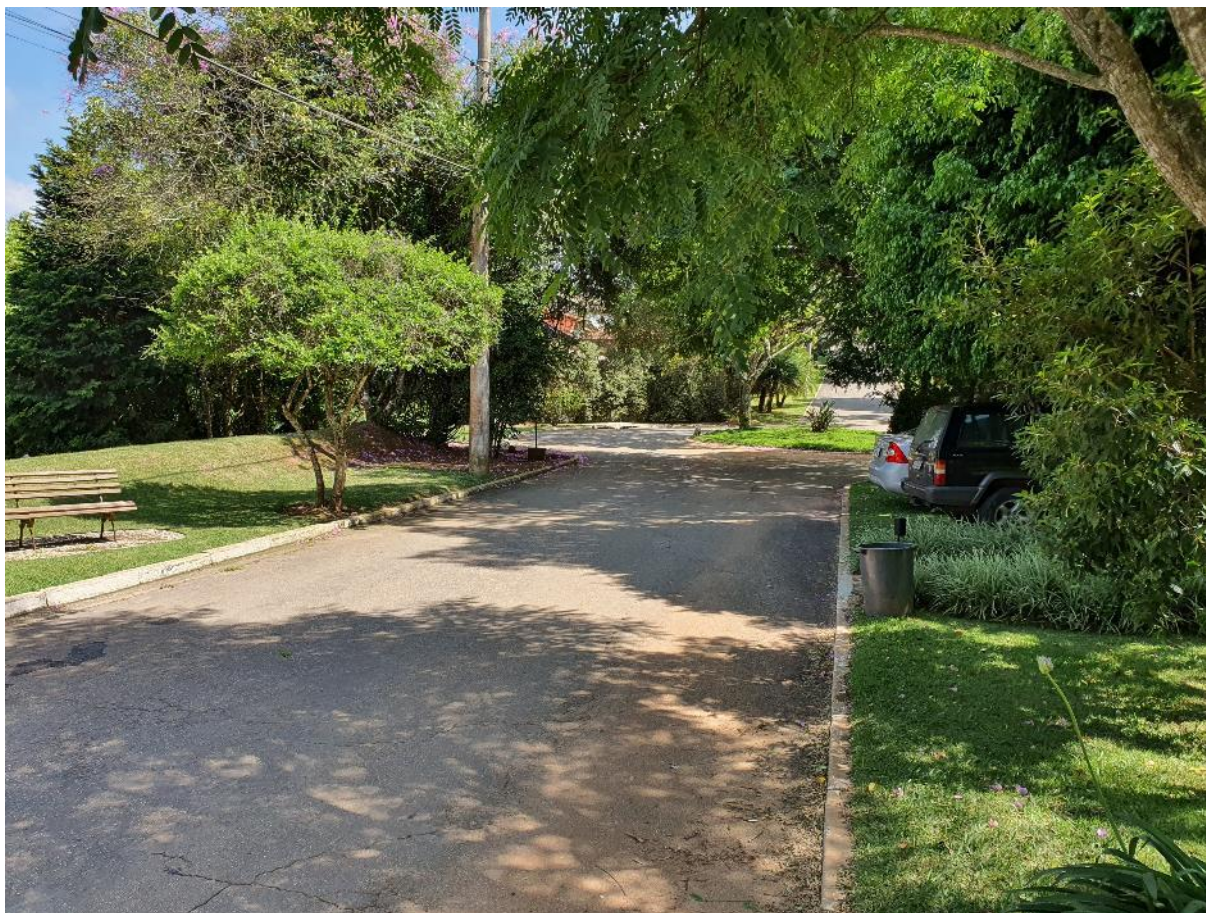


Foto 1: Vista geral da Alameda das Figueiras, que dá acesso ao imóvel avaliando no numeral 251.



Foto 2: Vista geral da Alameda das Figueiras, que dá acesso ao imóvel avaliando no numeral 251.



Foto 3: Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



Foto 4: Vista geral do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo.



Foto 5: Vista do acesso de veículos.



Foto 6: Vista do acesso de veículos e da fachada lateral esquerda do imóvel avaliando.



Foto 7: Vista do estacionamento do imóvel avaliando.



Foto 8: Vista do estacionamento do imóvel avaliando.



Foto 9: Vista do acesso de pedestres ao imóvel avaliando.



Foto 10: Vista do acesso de pedestres ao imóvel avaliando.

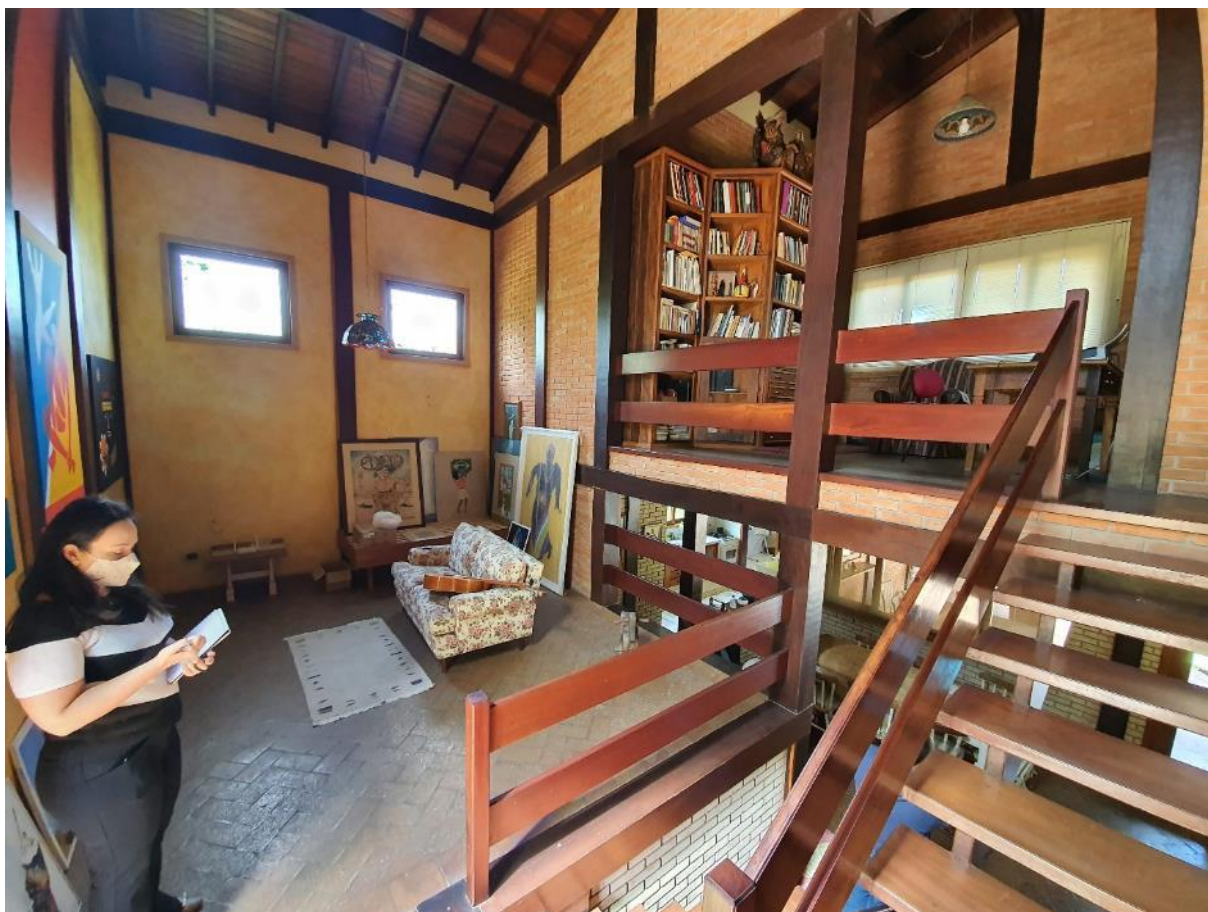


Foto 11: Vista da sala da lareira do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

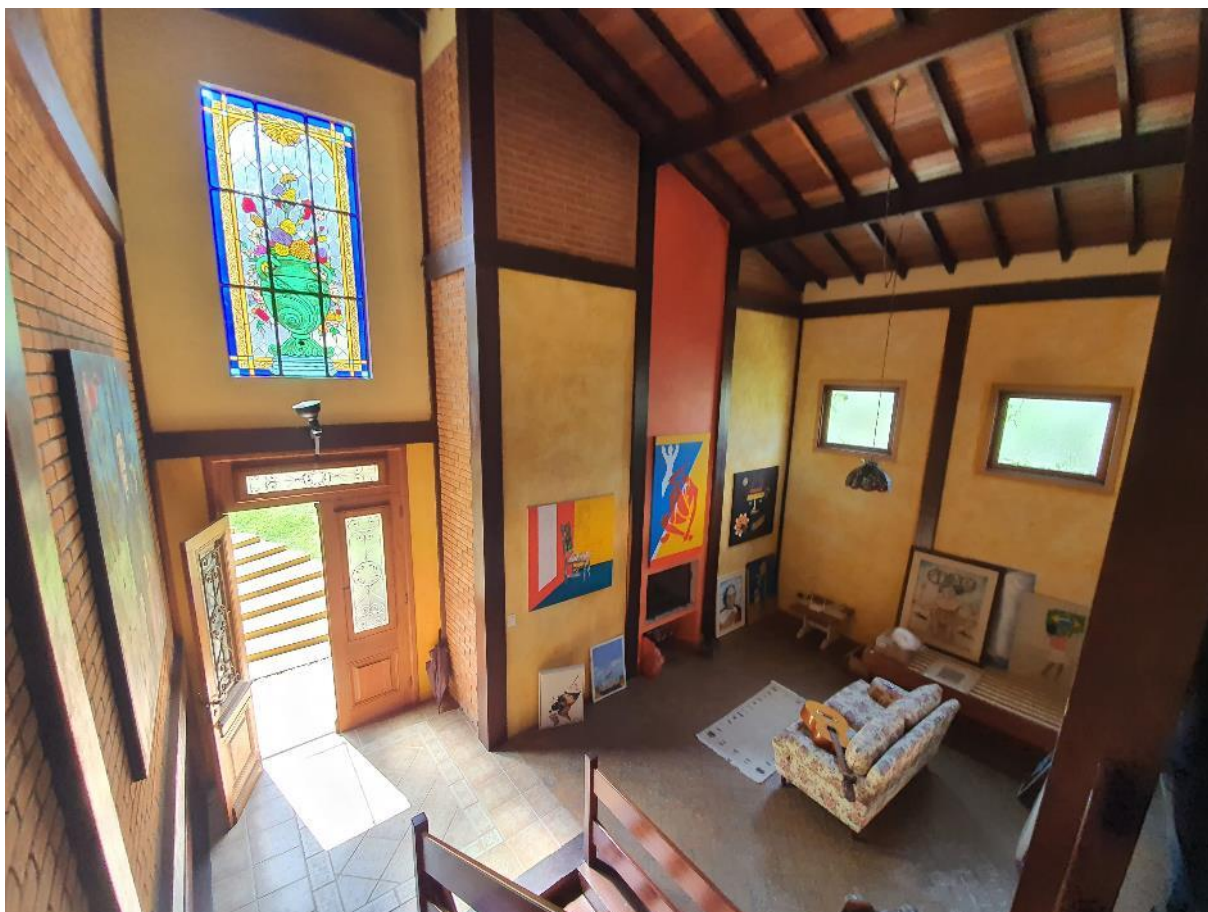


Foto 12: Vista da sala da lareira do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

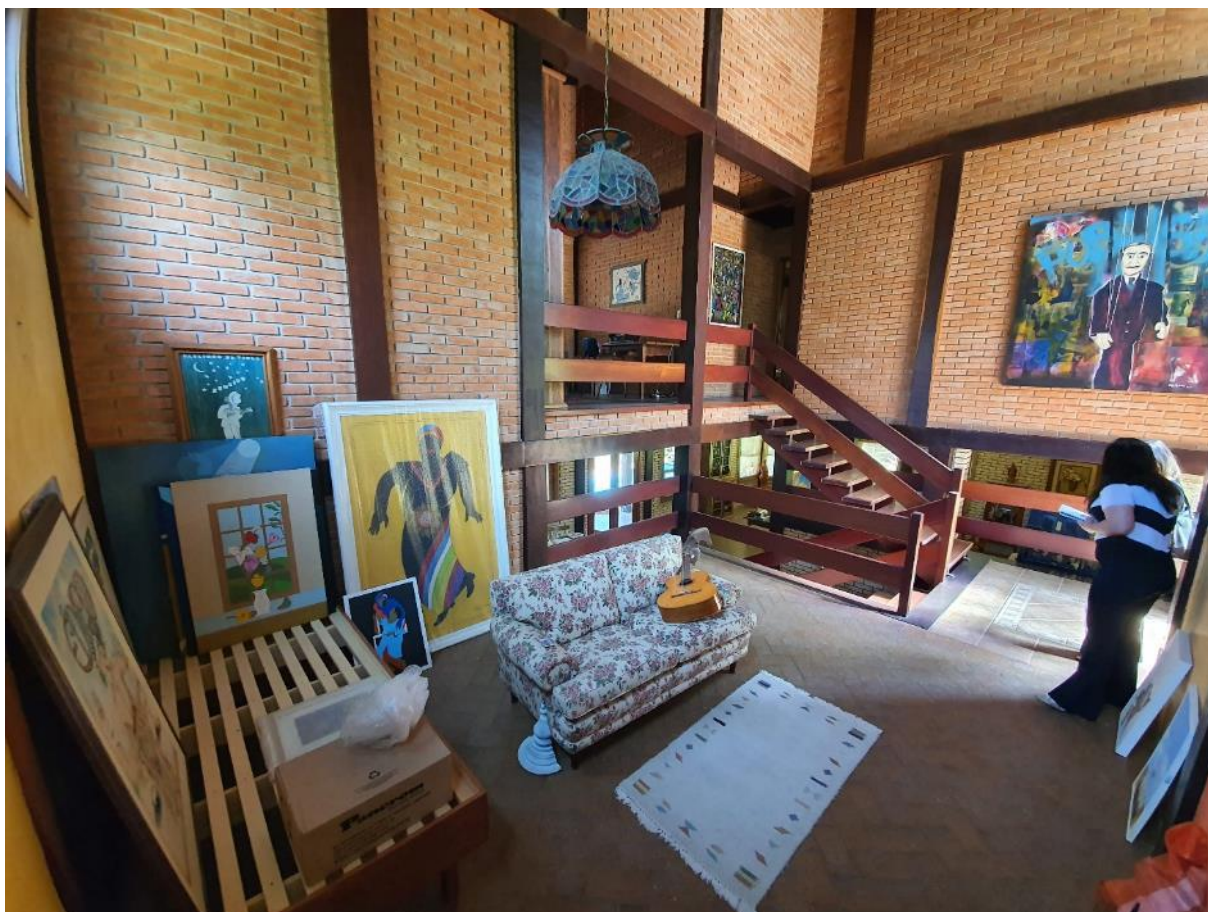


Foto 13: Vista da sala da lareira do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

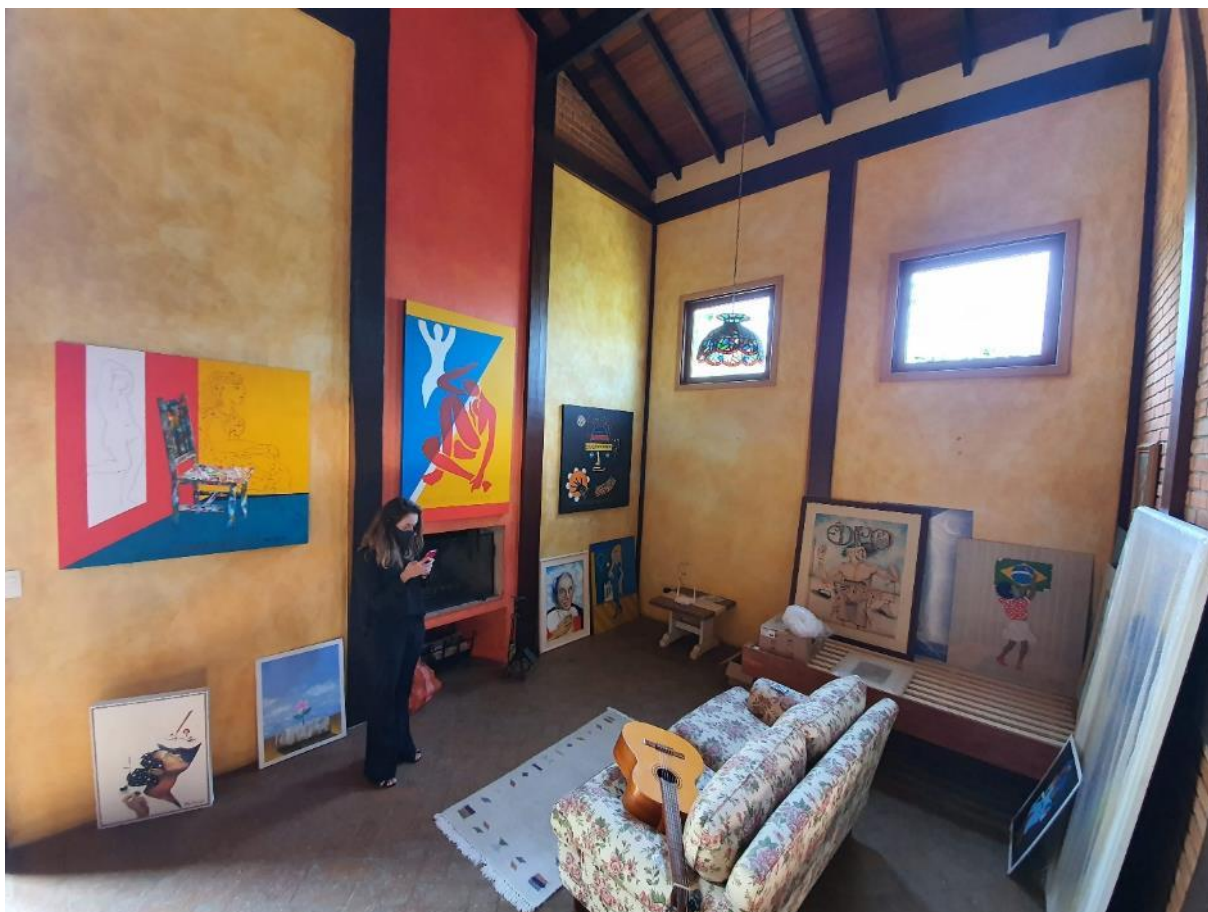


Foto 14: Vista da sala da lareira do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 15: Vista da sala de jantar do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 16: Vista da sala de estar do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 17: Vista da sala de estar do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 18: Vista da sala de estar do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 19: Vista do lavabo, localizado no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

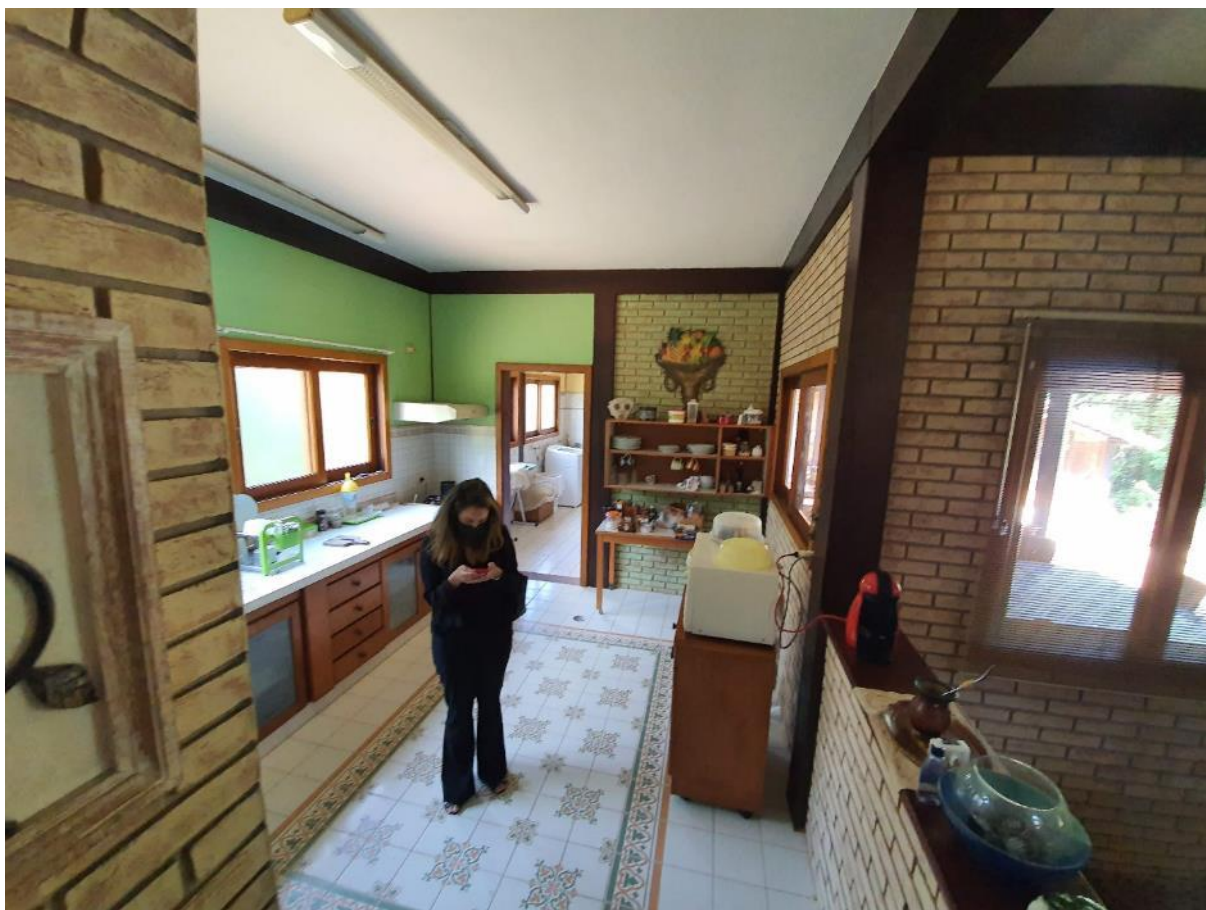


Foto 20: Vista da cozinha, localizada no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 21: Vista da cozinha, localizada no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 22: Vista da cozinha, localizada no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 23: Vista da área de serviço, localizada no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 24: Vista do depósito, localizado no pavimento térreo do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 25: Vista geral da área externa do imóvel avaliando, observando-se o seu jardim.



Foto 26: Vista geral da área externa do imóvel avaliando, observando-se a piscina e suas características.



Foto 27: Vista geral da área externa do imóvel avaliando, observando-se a piscina e suas características.



Foto 28: Vista geral da área da churrasqueira, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 29: Vista geral da área da churrasqueira, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 30: Vista geral da área da churrasqueira, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

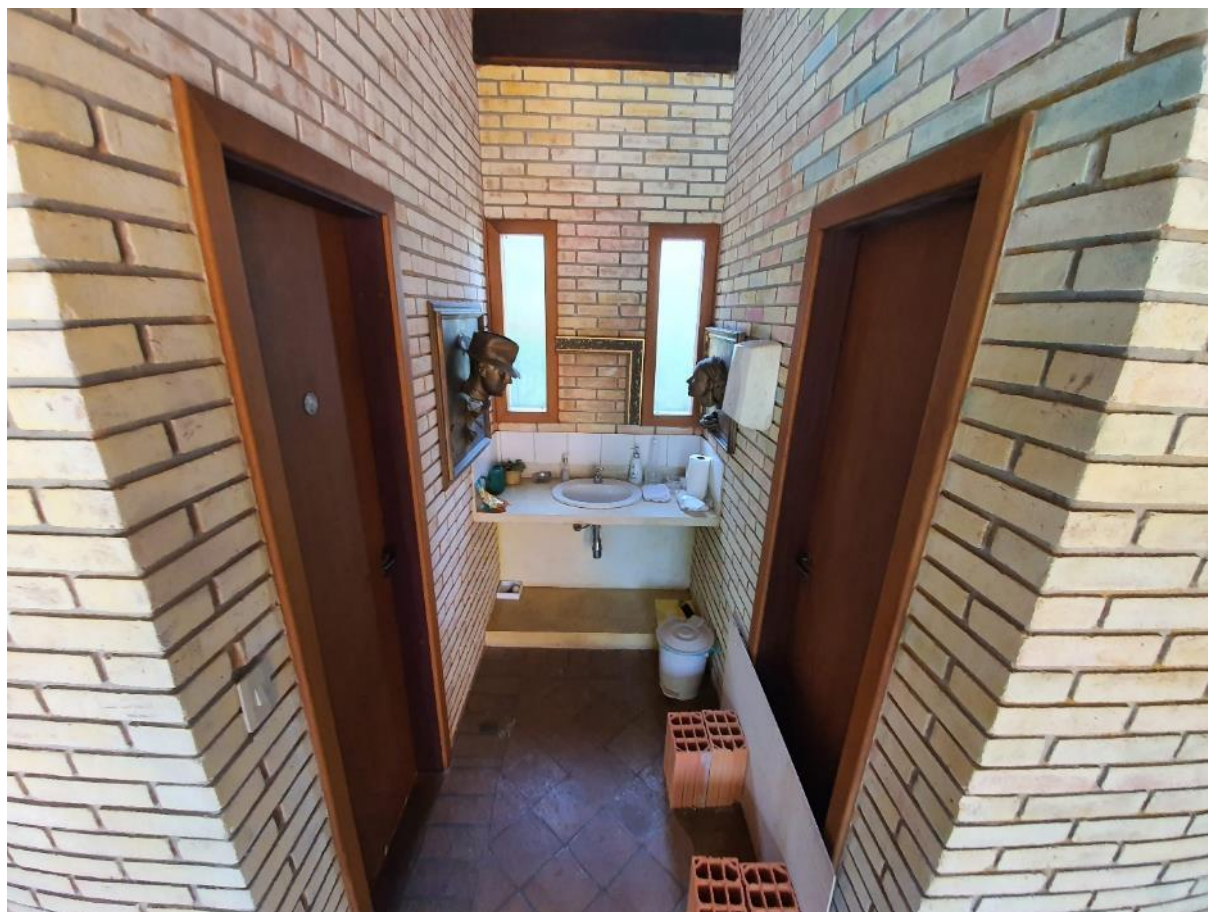


Foto 31: Vista geral do acesso aos lavabos da área da churrasqueira.



Foto 32: Vista das escadas de acesso à garagem do imóvel avaliando.



Foto 33: Vista do salão de jogos do imóvel avaliando.



Foto 34: Vista do salão de jogos do imóvel avaliando.



Foto 35: Vista do acesso ao ateliê do imóvel avaliando, o qual não foi vistoriado em razão do Executado estar em isolamento, motivado pela pandemia do COVID-19. A ausência do ingresso no local não prejudicou a avaliação judicial.

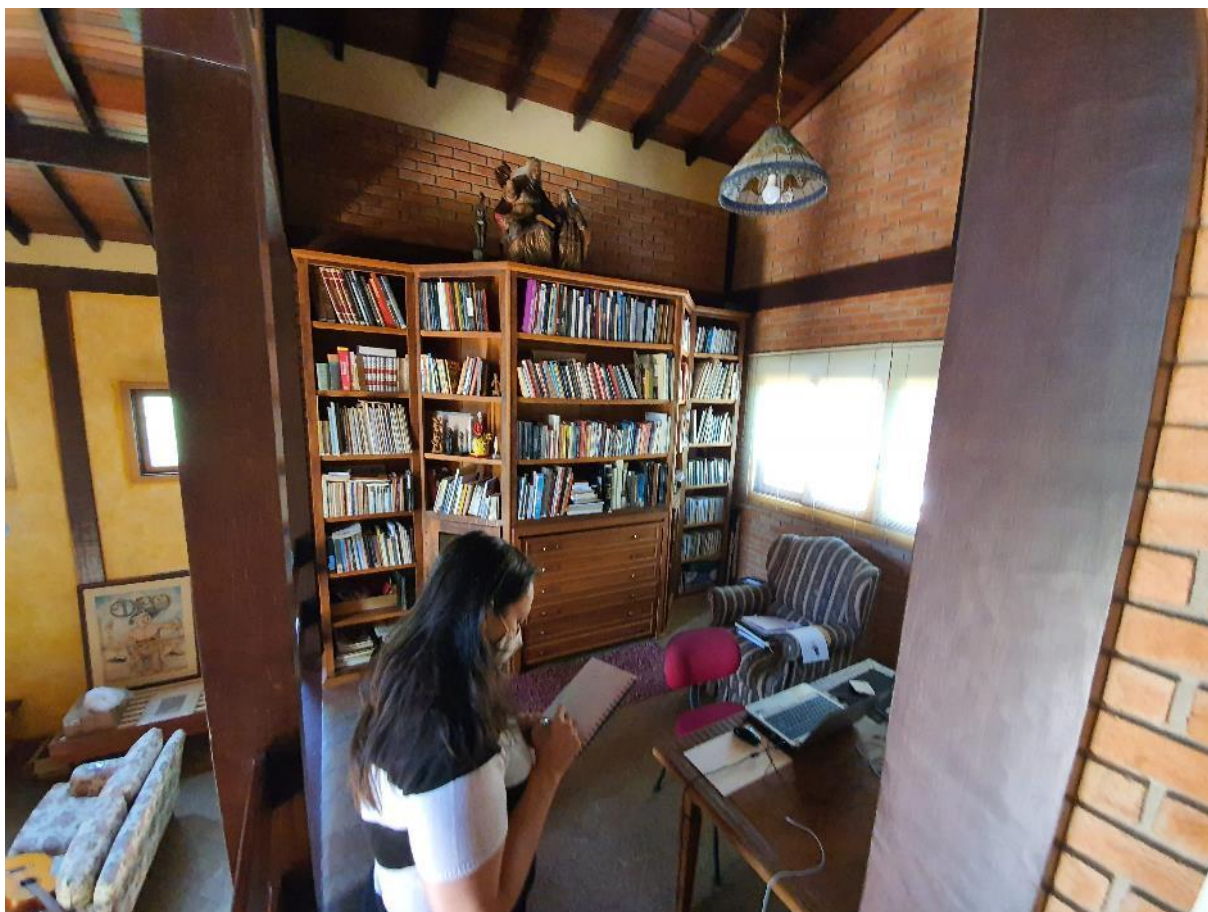


Foto 36: Vista do escritório, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 37: Vista do escritório, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 38: Vista do dormitório da suíte 1, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

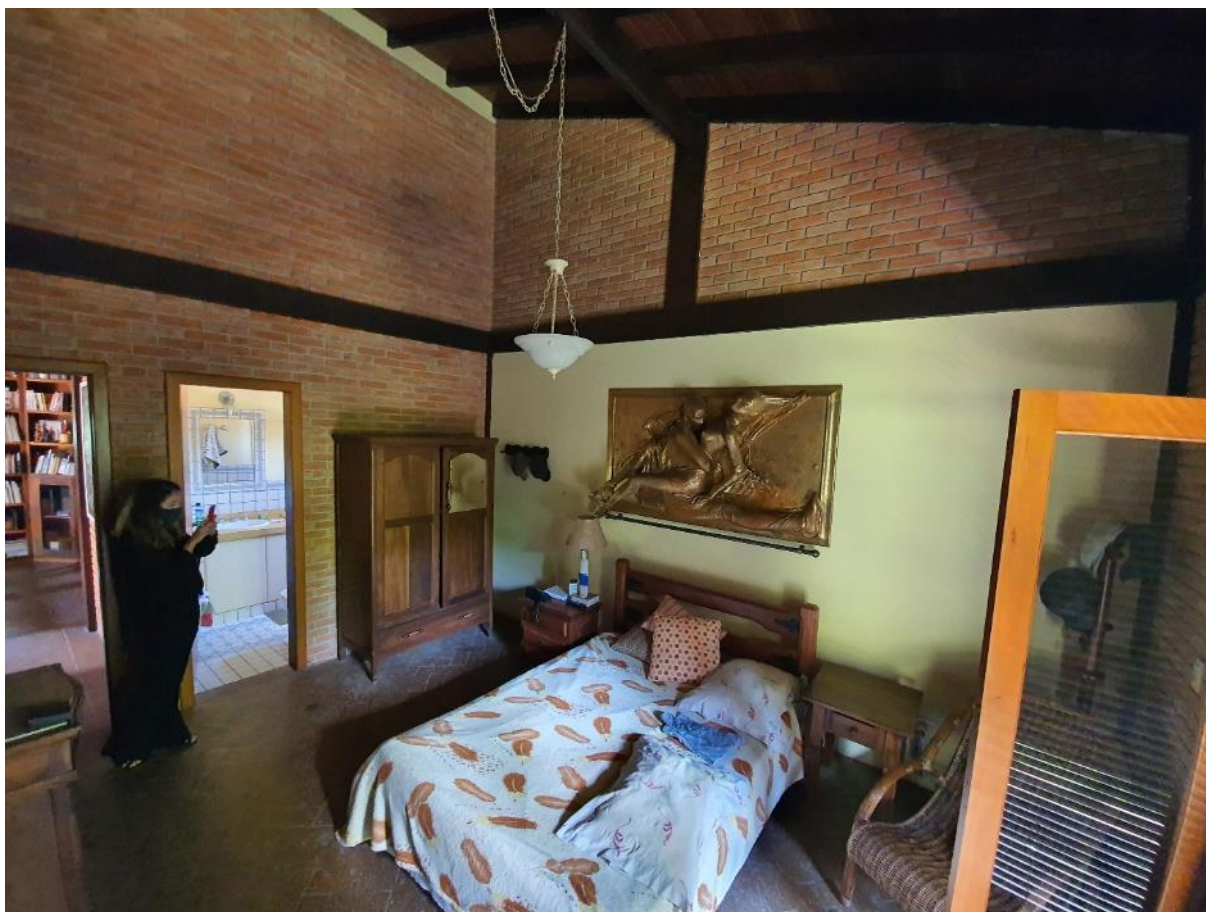


Foto 39: Vista do dormitório da suíte 1, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 40: Vista da sacada da suíte 1, localizada no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

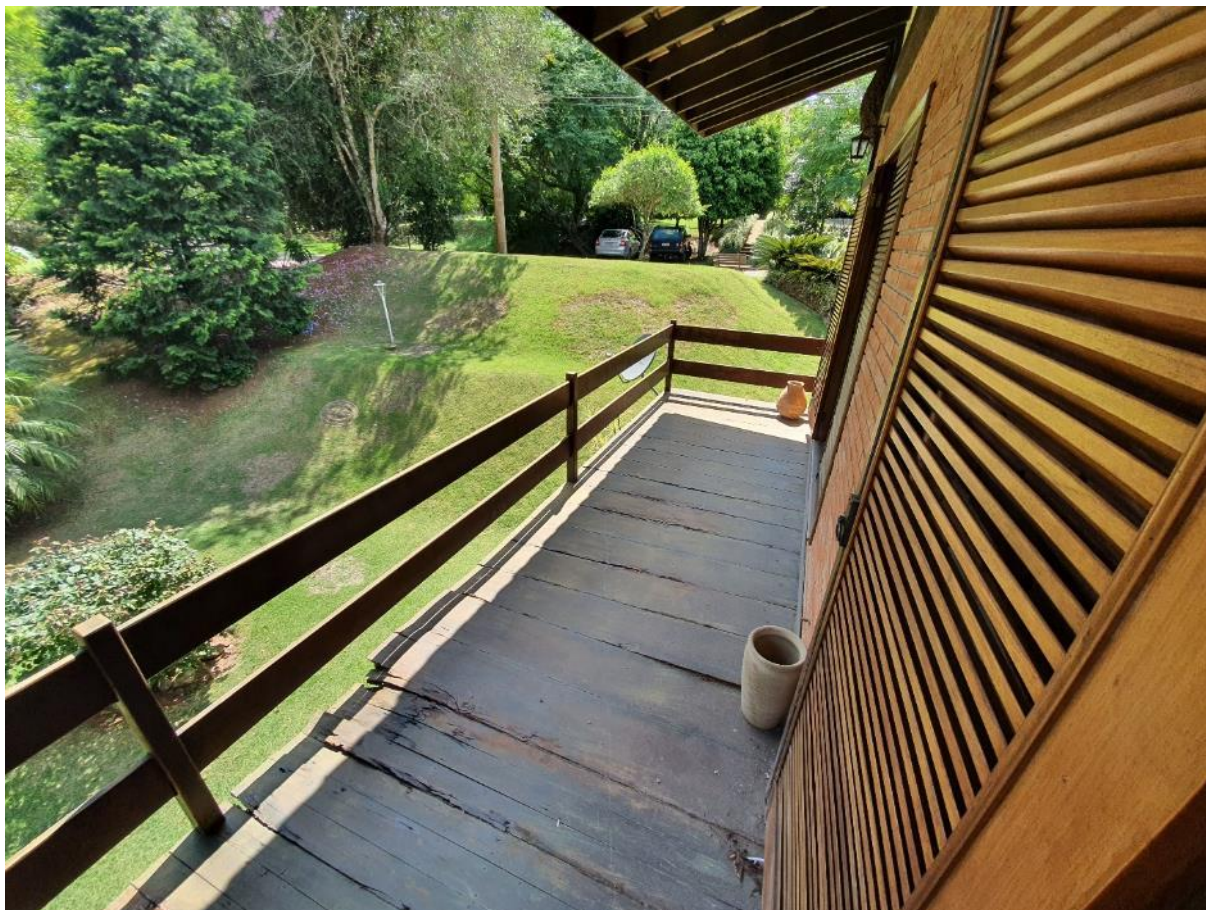


Foto 41: Vista da sacada da suíte 1, localizada no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 42: Vista do banheiro da suíte 1, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 43: Vista do banheiro da suíte 1, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

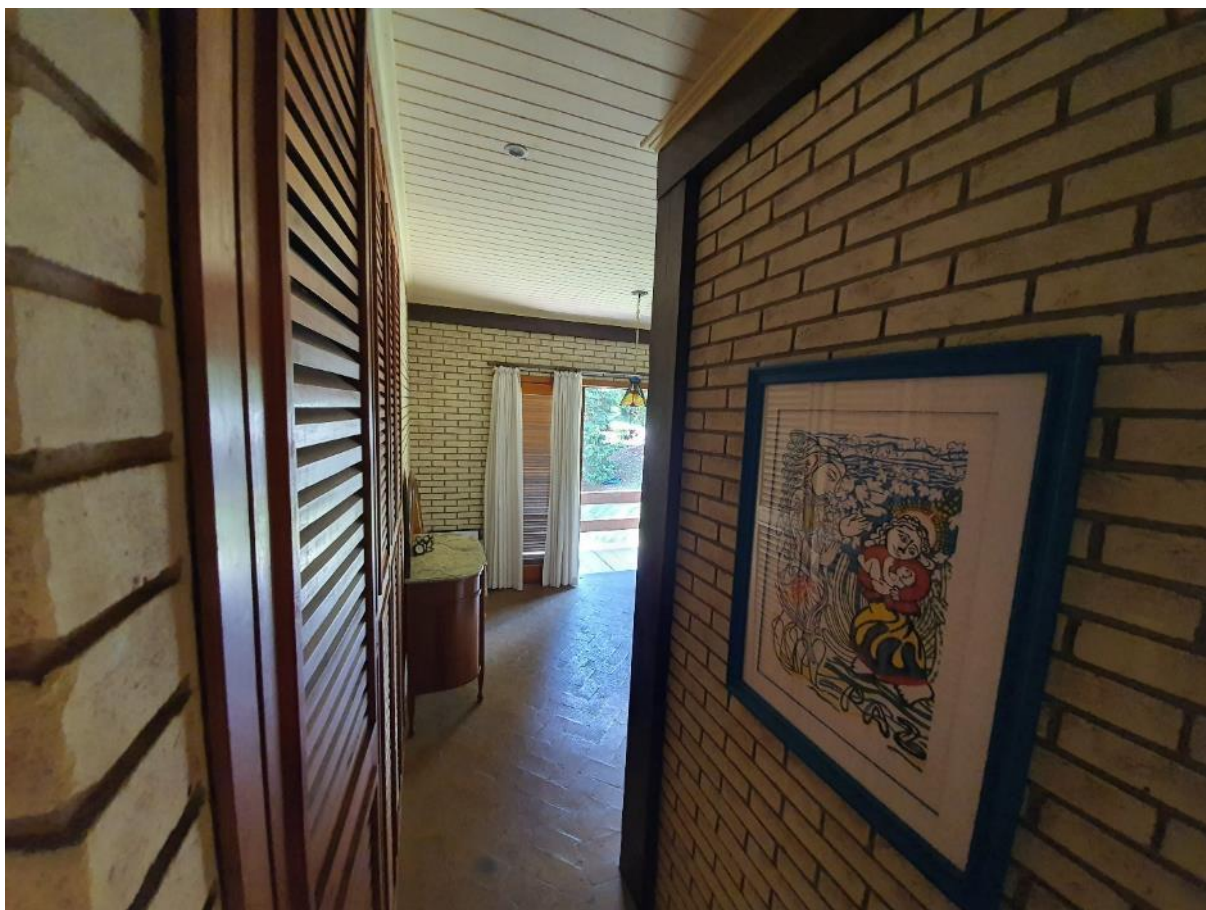


Foto 44: Vista do dormitório da suíte 2, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 45: Vista do dormitório da suíte 2, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 46: Vista do dormitório da suíte 2, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 47: Vista da sacada da suíte 2, localizada no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.



Foto 48: Vista do dormitório da suíte 2, localizado no pavimento superior do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo, acabamentos e estado de conservação.

iii. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL E CLASSIFICAÇÃO

O terreno do imóvel avaliando possui testada (frente) de **36,00 m** e profundidade média (comprimento) de **45,15 m** (conforme Matrícula nº 3.185 do CRI de São Roque/SP), totalizando a área de **1.625,50 m²**. Solo aparentemente seco, podendo receber quaisquer construções, obedecendo, obviamente, as normas técnicas da ABNT.

Sobre o terreno acima ilustrado, encontra-se construída uma edificação de **uso residencial**, composto por pavimento inferior, pavimento térreo e pavimento superior encerrando uma área construída total de **518,71 m²**.

Pavimento inferior: garagem e ateliê. Pavimento térreo: sala de lareira, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo, área da churrasqueira, piscina e salão de jogos. Pavimento superior: escritório e suítes.

A estrutura do imóvel é convencional, com vigas e pilares de madeira, fechamentos em alvenaria, lajes pré-moldadas ou moldadas no local, em concreto, pisos de todos os ambientes em revestimento cerâmico, na sacada dos dormitórios em madeira, pintura ou revestimento em tijolinho aparente, esquadrias em vidro e madeira. Área externa gramada.

As características construtivas, de acabamentos e conservação, observadas em vistoria e nas fotografias apresentadas neste laudo, permitiram classificar o imóvel avaliando, nos termos do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019*”, publicado pelo *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP*, como:

- **Classe:** Residencial
- **Grupo:** 2 – Casa
- **Padrão Construtivo:** 2.6 – Casa Padrão Superior
- **Estado de Conservação:** Necessitando de reparos simples (e)

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O processo avaliatório do presente trabalho tem como referência as seguintes instruções normativas vigentes:

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- Norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)

Para composição do valor de mercado do imóvel, serão obtidos os valores referentes ao terreno e às benfeitorias, considerando seu **padrão construtivo, estado de conservação e idade**.

Na determinação do valor do terreno, este trabalho aplica o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na pesquisa de imóveis na mesma região geoeconômica, e homogeneização através do tratamento de fatores cabíveis ao imóvel avaliando, obrigatórios e complementares, conforme *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP (fator oferta, localização, testada, profundidade, área, frentes múltiplas, topografia, consistência do terreno, etc.), de modo a obter o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, por si só, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta dos fatores.

Após a aplicação dos fatores, realiza-se o saneamento dos dados, excluindo-se da amostra de forma gradativa, o elemento que estiver fora do intervalo de +/- 30% em torno da média. Após todos os elementos estarem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média como representativa do valor unitário de mercado.

Já para a determinação do valor das benfeitorias, será feita nos exatos moldes determinados pelo estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019*, publicado pelo IBAPE-SP, considerando o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) no estado de São Paulo/SP (publicado pelo Sinduscon), o índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, a área construída da edificação e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (critério Ross-Heidecke).

VI. CÁLCULO DO TERRENO

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V, foram obtidos elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, cuja pesquisa se encontra no **Anexo I**.

Conforme cálculos apresentados no **Anexo II**, elaborados em planilhas eletrônicas, em consonância com a metodologia adotada, o valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando corresponde a:

$$V_U = \text{R\$ } 163,27/\text{m}^2$$

(cento e sessenta e três reais e vinte e sete centavos por metro quadrado)

data-base: novembro/2020

Haja vista as caracterizações do imóvel avaliando, a quantidade e identificação de dados de mercado e o intervalo admissível de ajuste, a presente avaliação tem **grau II de fundamentação**. Além disso, tendo em vista que a amplitude do intervalo de confiança foi inferior a 30%, tem-se **grau III de precisão**.

Por fim, pode-se calcular o valor total do terreno através da expressão:

$$\text{Valor Total do Terreno } (V_T) = V_U \times \text{Área do Terreno}$$

$$V_T = \text{R\$ } 163,27/\text{m}^2 \times 1.625,50 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 265.395,39$$

(duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e nove centavos)

data-base: novembro/2020

VII. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V e com base nas benfeitorias observadas no imóvel avaliando, calcula-se o valor total das benfeitorias:

- **Classe:** Residencial
- **Grupo:** 2 – Casa
- **Padrão Construtivo:** 2.6 – Casa Padrão Superior
- **Vida Referencial (I_R):** 70 anos
- **Valor Residual (R):** 20%
- **Área Construída (A_C):** 518,71 m²
- **Idade da Edificação (I_E):** 22 anos
- **Estado de Conservação:** Necessitando de reparos simples (e)
- **Porcentagem da Vida Referencial:** $I_E/I_R = 22/60 = 31,43\%$
- **Coefficiente de Ross-Heidecke (K):** 0,649
- **Fator de Adequação ao Obsolescência e Conservação (F_{OC}):** $R + K \times (1 - R) = 0,720$
- **Índice Referente ao Padrão Construtivo (PC):** 2,656
- **CUB R_8N :** R\$ 1.531,08/m² (novembro/2020)
- **Valor da Benfeitoria (VB):** $R_8N \times PC \times A_C \times F_{OC}$

$$V_B = R\$ 1.517.958,00$$

(um milhão, quinhentos e dezessete mil, novecentos e cinquenta e oito reais)

data-base: novembro/2020

VIII. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel avaliando é obtido através do valor total do terreno (V_T) e do valor total das benfeitorias (V_B):

Valor Total do Imóvel (V_I) = Valor Total do Terreno (V_T) + Valor Total das Benfeitorias (V_B)

$$V_I = R\$ 265.395,39 + R\$ 1.517.895,00$$

$$V_I = R\$ 1.783.290,38$$

Ou, em números redondos, com arredondamento inferior a 1,00%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.780.000,00

(um milhão, setecentos e oitenta mil reais)

data-base: novembro/2020

IX. CONCLUSÕES

Através das vistorias realizadas no local, informações presentes nos Autos e documentos fornecidos, conclui-se que o **valor atual de mercado do imóvel avaliando**, localizado na **Alameda das Figueiras, nº 251, Residencial Patrimônio do Carmo, Bairro do Carmo, São Roque/SP**, Matrícula nº 3.185 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP, Inscrição Municipal nº 01.09.206.0058.001.001, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.780.000,00

(um milhão, setecentos e oitenta mil reais)

data-base: novembro/2020



X. QUESITOS

Até a finalização do presente laudo pericial, as partes litigantes não apresentaram quesitos a serem respondidos pela signatária.

XI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, a perita agradece a honrosa nomeação e se coloca à disposição deste MM. Juízo para o que for necessário.

O presente laudo pericial é composto por 88 (oitenta e oito) folhas, incluindo anexos, todas elas assinadas digitalmente pela signatária.

Fazem parte do trabalho os seguintes anexos:

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

São Paulo, 08 de dezembro de 2020.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite

Arquiteta e Urbanista

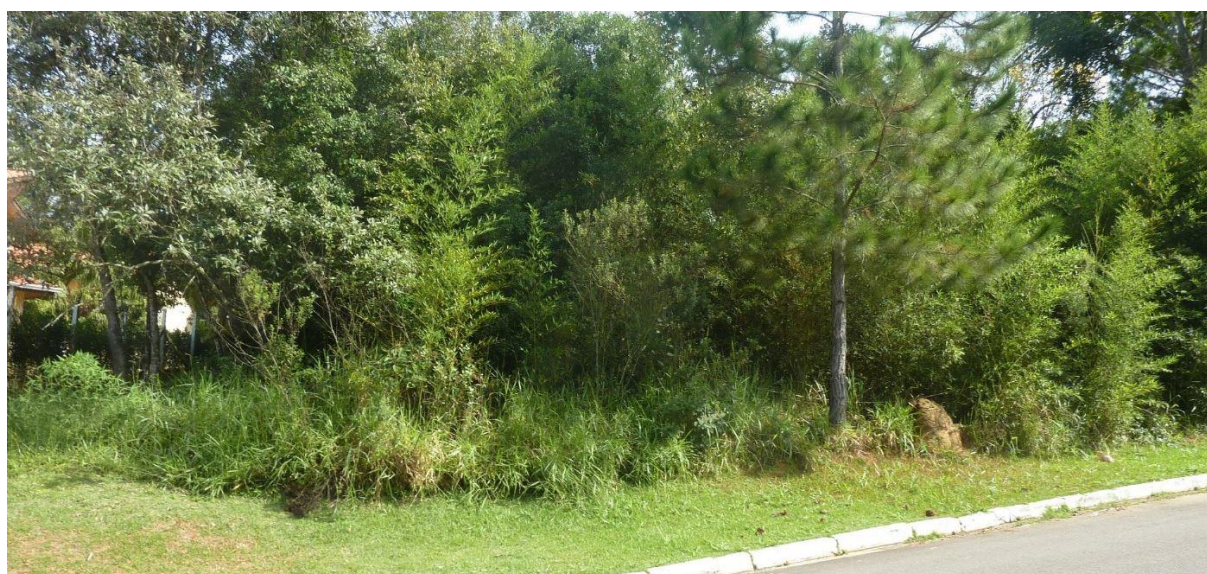
CAU nº A99805-2

Anexo I – Elementos Comparativos

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	Alameda Caminho da Mata, s/n			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1543,00 m ²	Testada (F _p):	25,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Em aclive até 10%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 250.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Homeland	Contato:	Hilton
	Telefone:	(11) 4717-4156	Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (250.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\\$ 225.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 225.000,00 \div 1.543,00$ $V_u = 145,82$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	Alameda dos Ipês, s/n			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1432,00 m ²	Testada (F _{pt}):	31,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 260.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Homeland	Contato:	Hilton
	Telefone:	(11) 4717-4156	Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (260.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\\$ 234.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 234.000,00 \div 1.432,00$ $V_u = 163,41$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	Alameda dos Jacarandás, s/n			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1435,00 m ²	Testada (F _{pt}):	40,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 250.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Homeland	Contato:	Hilton
	Telefone:	(11) 4717-4156	Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (250.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\\$ 225.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 225.000,00 \div 1.435,00$ $V_u = 156,79$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Alameda Caminho da Mata, nº 233					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		X	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1500,00 m ²	Testada (F _{pt}):	40,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	500,00 m ²	Idade Real:	25 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Superior	Coefficiente de Padrão (PC):	2,656		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	25/70 = 35,71%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (g)		CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)	
	Fator "K":	0,359	Residual "R":	20%	F _{OC} = R + K x (1-R):	0,487
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x Ac x F _{OC} :			R\$ 991.017,86		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.330.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)	
	Imobiliária:	Proinvest		Contato:	Mônica	
	Telefone:	(11) 4617-8699		Data da Pesquisa:	27/11/2020	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_t) - V_b V_t = (1.330.000,00 x 0,90) - 991.017,86 V_t = R\$ 205.982,14			V_u = V_t ÷ A_t V_u = 205.982,14 ÷ 1.500,00 V_u = 137,32		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Alameda Caminho da Mata, s/n				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1500,00 m ²	Testada (F _{pt}):	35,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	286,42 m ²	Idade Real:	20 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Superior (-)	Coefficiente de Padrão (PC):	2,356	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	20/70 = 28,57%	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)	CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)	
	Fator "K":	0,668	Residual "R":	20%	
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,735	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x Ac x F _{OC} :		R\$ 758.974,94		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.150.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	Homeland		Contato:	Hilton
	Telefone:	(11) 4717-4156		Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_t) - V_b V_t = (1.150.000,00 x 0,90) - 758.974,94 V_t = R\$ 276.025,06			V_u = V_t ÷ A_t V_u = 276.025,06 ÷ 1.500,00 V_u = 184,02	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Alameda das Dracenas, nº 440				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1500,00 m ²	Testada (F _{pt}):	25,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	440,00 m ²	Idade Real:	25 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Superior (-)	Coefficiente de Padrão (PC):	2,356	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	25/70 = 35,71%	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (g)	CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)	
	Fator "K":	0,359	Residual "R":	20%	
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,487	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x Ac x F _{OC} :		R\$ 773.590,93		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.150.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	Proinvest		Contato:	Mônica
	Telefone:	(11) 4617-8699		Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (1.150.000,00 x 0,90) - 773.590,93			V _u = 261.409,07 ÷ 1.500,00	
	V _t = R\$ 261.409,07			V _u = 174,27	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Alameda dos Jacarandás, s/n					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		X	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1567,00 m ²	Testada (F _{pt}):	25,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	285,00 m ²	Idade Real:	30 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Superior (-)	Coefficiente de Padrão (PC):	2,356		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	30/70 = 42,86%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (g)		CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)	
	Fator "K":	0,329	Residual "R":	20%	F _{OC} = R + K x (1-R):	0,463
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x A _c x F _{OC} :			R\$ 476.196,92		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):		R\$ 750.000,00			
	Imobiliária:	Homeland	Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)		
	Telefone:	(11) 4717-4156	Contato:	Hilton		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (750.000,00 x 0,90) - 476.196,92			V _u = 198.803,08 ÷ 1.567,00		
V _t = R\$ 198.803,08			V _u = 126,87			



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	Alameda das Canelas, nº 75			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1470,00 m ²	Testada (F _{pt}):	25,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Declive de 5% até 10%	Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):	770,00 m ²	Idade Real:	30 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Superior (-)	Coefficiente de Padrão (PC):	2,356
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	30/70 = 42,86%
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (g)	CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)
	Fator "K":	0,329	Residual "R":	20%
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,463
			Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x A _c x F _{OC} :	R\$ 1.286.567,11
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.700.000,00	Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	Proinvest	Contato:	Mônica
	Telefone:	(11) 4617-8699	Data da Pesquisa:	27/11/2020
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_i) - V_b V _t = (1.700.000,00 x 0,90) - 1.286.567,11 V _t = R\$ 243.432,89		V _u = V _t ÷ A _t V _u = 243.432,89 ÷ 1.470,00 V _u = 165,60	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Alameda Caminho da Colina, nº 413					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		X	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2020				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1438,00 m ²		Testada (F _{pt}):	25,00 m	
	Formato:	Regular		Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana		Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Galpão		Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):		460,00 m ²		Idade Real:	30 anos
	Padrão Construtivo:		Casa Superior		Coefficiente de Padrão (PC):	2,656
	Vida Referencial - I _R :		70 anos		% I _R :	30/70 = 42,86%
	Estado de Conservação:		Necessitando de reparos simples (e)		CUB (R _g N):	1.531,08 (nov/2020)
	Fator "K":	0,568	Residual "R":	20%	F _{OC} = R + K x (1-R):	0,655
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _g N x PC x A _c x F _{OC} :				R\$ 1.224.689,87	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):		R\$ 1.600.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	Proinvest		Contato:	Mônica	
	Telefone:	(11) 4617-8699		Data da Pesquisa:	27/11/2020	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_t) - V_b V_t = (1.600.000,00 x 0,90) - 1.224.689,87 V_t = R\$ 215.310,13			V_u = V_t ÷ A_t V_u = 215.310,13 ÷ 1.438,00 V_u = 149,73		



Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

			1			
			Fator Transposição - FI			
Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m ²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m ²)
Paradigma			1,00	-	-	-
1	1.543,00	145,82	1,00	1,0000	0,00	145,82
2	1.432,00	163,41	1,00	1,0000	0,00	163,41
3	1.435,00	156,79	1,00	1,0000	0,00	156,79
4	1.500,00	137,32	1,00	1,0000	0,00	137,32
5	1.500,00	184,02	1,00	1,0000	0,00	184,02
6	1.500,00	174,27	1,00	1,0000	0,00	174,27
7	1.567,00	126,87	1,00	1,0000	0,00	126,87
8	1.470,00	165,60	1,00	1,0000	0,00	165,60
9	1.438,00	149,73	1,00	1,0000	0,00	149,73
Média		155,98	-	-	-	155,98
Desvio Padrão		18,05	-	-	-	18,05
Coef. de Variação		11,57%	-	-	-	11,57%

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

			2			
			Coeficiente de Profundidade - Cp			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Profundidade Equivalente (Pe)	Coeficiente de Profundidade (Cp)	Varição V2 (R\$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m²)
Paradigma			30-60	-	-	-
1	1.543,00	145,82	57,67	1,0000	0,00	145,82
2	1.432,00	163,41	46,19	1,0000	0,00	163,41
3	1.435,00	156,79	35,88	1,0000	0,00	156,79
4	1.500,00	137,32	37,50	1,0000	0,00	137,32
5	1.500,00	184,02	42,86	1,0000	0,00	184,02
6	1.500,00	174,27	60,00	1,0000	0,00	174,27
7	1.567,00	126,87	62,68	1,0009	0,12	126,99
8	1.470,00	165,60	58,80	1,0000	0,00	165,60
9	1.438,00	149,73	57,52	1,0000	0,00	149,73
Média		155,98	-	-	-	155,99
Desvio Padrão		18,05	-	-	-	18,03
Coef. de Variação		11,57%	-	-	-	11,56%

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

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

			3			
			Coefficiente de Testada - Cf			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Frente Projetada (Fp)	Coefficiente de Frente Projetada (Cf)	Varição V3 (R\$/m²)	Vu3 Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m²)
Paradigma			15,00	-	-	-
1	1.543,00	145,82	25,00	0,9262	-10,76	135,06
2	1.432,00	163,41	31,00	0,9013	-16,14	147,27
3	1.435,00	156,79	40,00	0,9013	-15,48	141,31
4	1.500,00	137,32	40,00	0,9013	-13,56	123,76
5	1.500,00	184,02	35,00	0,9013	-18,17	165,85
6	1.500,00	174,27	25,00	0,9262	-12,85	161,42
7	1.567,00	126,87	25,00	0,9262	-9,36	117,51
8	1.470,00	165,60	25,00	0,9262	-12,21	153,39
9	1.438,00	149,73	25,00	0,9262	-11,04	138,68
Média		155,98	-	-	-	142,69
Desvio Padrão		18,05	-	-	-	16,17
Coef. de Variação		11,57%	-	-	-	11,33%

f	0,15
----------	-------------

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

			4				
			Fator Topografia - Ft				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m²)
Paradigma			Plana	1,00	-	-	-
1	1.543,00	145,82	Em aclive até 10%	0,9500	1,0526	7,67	153,49
2	1.432,00	163,41	Plana	1,0000	1,0000	0,00	163,41
3	1.435,00	156,79	Plana	1,0000	1,0000	0,00	156,79
4	1.500,00	137,32	Declive até 5%	0,9500	1,0526	7,23	144,55
5	1.500,00	184,02	Plana	1,0000	1,0000	0,00	184,02
6	1.500,00	174,27	Plana	1,0000	1,0000	0,00	174,27
7	1.567,00	126,87	Declive até 5%	0,9500	1,0526	6,68	133,55
8	1.470,00	165,60	Declive de 5% até 10%	0,9000	1,1111	18,40	184,00
9	1.438,00	149,73	Plana	1,0000	1,0000	0,00	149,73
Média		155,98		-	-	-	160,42
Desvio Padrão		18,05		-	-	-	17,55
Coef. de Variação		11,57%		-	-	-	10,94%

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

			5				
			Fator Consistência do Terreno				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Varição V5 (R\$/m²)	Vu5 Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m²)
Paradigma			Seco	1,00	-	-	-
1	1.543,00	145,82	Seco	1,00	1,0000	0,00	145,82
2	1.432,00	163,41	Seco	1,00	1,0000	0,00	163,41
3	1.435,00	156,79	Seco	1,00	1,0000	0,00	156,79
4	1.500,00	137,32	Seco	1,00	1,0000	0,00	137,32
5	1.500,00	184,02	Seco	1,00	1,0000	0,00	184,02
6	1.500,00	174,27	Seco	1,00	1,0000	0,00	174,27
7	1.567,00	126,87	Seco	1,00	1,0000	0,00	126,87
8	1.470,00	165,60	Seco	1,00	1,0000	0,00	165,60
9	1.438,00	149,73	Seco	1,00	1,0000	0,00	149,73
Média		155,98		-	-	-	155,98
Desvio Padrão		18,05		-	-	-	18,05
Coef. de Variação		11,57%		-	-	-	11,57%

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
Paradigma			-	-
1	1.543,00	145,82	0,9789	142,74
2	1.432,00	163,41	0,9013	147,27
3	1.435,00	156,79	0,9013	141,31
4	1.500,00	137,32	0,9539	130,99
5	1.500,00	184,02	0,9013	165,85
6	1.500,00	174,27	0,9262	161,42
7	1.567,00	126,87	0,9798	124,31
8	1.470,00	165,60	1,0373	171,79
9	1.438,00	149,73	0,9262	138,68
Média		155,98	-	147,15
Desvio Padrão		18,05	-	16,08
Coef. de Variação		11,57%	-	10,93%

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Exclusão dos Fatores											
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4		5	
		Fator Localização (FL)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fe)	
		Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Variação V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	Variação V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)
1	142,74	0,00	142,74	0,00	142,74	-10,76	153,49	7,67	135,06	0,00	142,74
2	147,27	0,00	147,27	0,00	147,27	-16,14	163,41	0,00	147,27	0,00	147,27
3	141,31	0,00	141,31	0,00	141,31	-15,48	156,79	0,00	141,31	0,00	141,31
4	130,99	0,00	130,99	0,00	130,99	-13,56	144,55	7,23	123,76	0,00	130,99
5	165,85	0,00	165,85	0,00	165,85	-18,17	184,02	0,00	165,85	0,00	165,85
6	161,42	0,00	161,42	0,00	161,42	-12,85	174,27	0,00	161,42	0,00	161,42
7	124,31	0,00	124,31	0,12	124,19	-9,36	133,66	6,68	117,63	0,00	124,31
8	171,79	0,00	171,79	0,00	171,79	-12,21	184,00	18,40	153,39	0,00	171,79
9	138,68	0,00	138,68	0,00	138,68	-11,04	149,73	0,00	138,68	0,00	138,68
Média	147,15		147,15		147,14		160,44		142,71		147,15
Desvio Padrão	16,08		16,08		16,10		17,52		16,14		16,08
Coef. de Variação	10,93%		10,93%		10,94%		10,92%		11,31%		10,93%

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		11,57%		
Localização (FL)	Obrigatório	11,57%	10,93%	Usar
Profundidade (Cp)	Obrigatório	11,56%	10,94%	Usar
Frente Projetada (Cf)	Obrigatório	11,33%	10,92%	Usar
Topografia (Fi)	Complementar	10,94%	11,31%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	11,57%	10,93%	Usar
Todos			10,93%	

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Saneamento Amostral	
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	142,74
2	147,27
3	141,31
4	130,99
5	165,85
6	161,42
7	124,31
8	171,79
9	138,68
Média	147,15
Desvio padrão	16,08
Coeficiente de Variação	10,93%
Média + 30%	191,30
Média - 30%	103,01
Elementos	9

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	1		
				Fator Transposição - FI		
				Índice Fiscal	FI	Variação
Paradigma	0			1,00		
Avaliando	Alameda das Figueiras, nº 251	1625,50	147,15	1,00	1,0000	0,0000
1	Alameda Caminho da Mata, s/n	1543,00	147,15		1,0000	0,0000
2	Alameda dos Ipês, s/n	1432,00	147,15		1,0000	0,0000
3	Alameda dos Jacarandás, s/n	1435,00	147,15		1,0000	0,0000
4	Alameda Caminho da Mata, nº 233	1500,00	147,15		1,0000	0,0000
5	Alameda Caminho da Mata, s/n	1500,00	147,15		1,0000	0,0000
6	Alameda das Dracenas, nº 440	1500,00	147,15		1,0000	0,0000
7	Alameda dos Jacarandás, s/n	1567,00	147,15		1,0000	0,0000
8	Alameda das Canelas, nº 75	1470,00	147,15		1,0000	0,0000
9	Alameda Caminho da Colina, nº 413	1438,00	147,15		1,0000	0,0000

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	2			3		
				Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf		
				Pe	Cp	Variação	Fp	Cf	Variação
Paradigma	0			30-60			15,00		
Avaliando	Alameda das Figueiras, nº 251	1625,50	147,15	45,15	1,0000	0,0000	36,00	0,9013	-0,0987
1	Alameda Caminho da Mata, s/n	1543,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9262	-0,0738
2	Alameda dos Ipês, s/n	1432,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9013	-0,0987
3	Alameda dos Jacarandás, s/n	1435,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9013	-0,0987
4	Alameda Caminho da Mata, nº 233	1500,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9013	-0,0987
5	Alameda Caminho da Mata, s/n	1500,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9013	-0,0987
6	Alameda das Dracenas, nº 440	1500,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9262	-0,0738
7	Alameda dos Jacarandás, s/n	1567,00	147,15		1,0009	0,0009		0,9262	-0,0738
8	Alameda das Canelas, nº 75	1470,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9262	-0,0738
9	Alameda Caminho da Colina, nº 413	1438,00	147,15		1,0000	0,0000		0,9262	-0,0738

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

f	0,15
----------	-------------

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	4				5			
				Fator de Topografia				Fator de Consistência do Solo			
				Topografia	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Consistência do Terreno	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	0			Plana	1,00			Seco	1,00		
Avaliando	Alameda das Figueiras, nº 251	1625,50	147,15	Plana	1,00	1,0000	0,0000	Seco	1,00	1,0000	0,0000
1	Alameda Caminho da Mata, s/n	1543,00	147,15			1,0526	0,0526			1,0000	0,0000
2	Alameda dos Ipês, s/n	1432,00	147,15			1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
3	Alameda dos Jacarandás, s/n	1435,00	147,15			1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
4	Alameda Caminho da Mata, nº 233	1500,00	147,15			1,0526	0,0526			1,0000	0,0000
5	Alameda Caminho da Mata, s/n	1500,00	147,15			1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
6	Alameda das Dracenas, nº 440	1500,00	147,15			1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
7	Alameda dos Jacarandás, s/n	1567,00	147,15			1,0526	0,0526			1,0000	0,0000
8	Alameda das Canelas, nº 75	1470,00	147,15			1,1111	0,1111			1,0000	0,0000
9	Alameda Caminho da Colina, nº 413	1438,00	147,15			1,0000	0,0000			1,0000	0,0000

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	Variação Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma	0					
Avaliando	Alameda das Figueiras, nº 251	1625,50	147,15	1,1096	163,27	265.395,39
1	Alameda Caminho da Mata, s/n	1543,00	147,15	1,0216	150,33	231.953,68
2	Alameda dos Ipês, s/n	1432,00	147,15	1,1096	163,27	233.807,15
3	Alameda dos Jacarandás, s/n	1435,00	147,15	1,1096	163,27	234.296,97
4	Alameda Caminho da Mata, nº 233	1500,00	147,15	1,0483	154,26	231.396,54
5	Alameda Caminho da Mata, s/n	1500,00	147,15	1,1096	163,27	244.909,72
6	Alameda das Dracenas, nº 440	1500,00	147,15	1,0796	158,87	238.302,63
7	Alameda dos Jacarandás, s/n	1567,00	147,15	1,0206	150,18	235.339,15
8	Alameda das Canelas, nº 75	1470,00	147,15	0,9640	141,85	208.522,33
9	Alameda Caminho da Colina, nº 413	1438,00	147,15	1,0796	158,87	228.452,79

Anexo 2 - Planilhas de Cálculo - Alameda dos Figueiras, 251

