

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 22ª. Vara Cível do Foro Central da  
Comarca de São Paulo – SP

Processo nº: **2005.206736-3**  
 Nº de Ordem: **002092/2005**  
 Requerente: **JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO**  
 Requerida: **QUITANDINHA CASA DE APOSTAS E LOTERIAS S/C  
 LTDA. e outros**

11-ZZ: OFÍCIO CÍVEL. SP-09/DEZ/2009 09:21 000021969-1/2

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**, inscrito no CPF/MF sob nº 811.877.858-49, residente nesta Capital e com endereço à Alameda Casa Branca, 1177 / 9-B, na qualidade de perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Ordinário (em geral) proposta por JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO em face de QUITANDINHA CASA DE APOSTAS E LOTERIAS S/C LTDA. e outros, tendo concluído todos os estudos, diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

22ª. VC – 2005.206736-3



LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ROTEIRO:****1. PRELIMINARES****2. OBJETO****3. VISTORIA****3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

- 3.1.1. LOCALIZAÇÃO
- 3.1.2. ZONEAMENTO
- 3.1.3. CLASSIFICAÇÃO DA VIA
- 3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
- 3.1.5. ACESSO
- 3.1.6. VIZINHANÇA

**3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- 3.2.1. TERRENO
- 3.2.2. EDIFICAÇÃO

**4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

- 4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS
- 4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO
- 4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO
- 4.4. VALOR DO IMÓVEL

**5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
- 5.2. GRAU DE PRECISÃO

**6. CONCLUSÃO****ANEXOS:**

- **ANEXO 1:** PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO E HOMOGENEIZAÇÃO
- **ANEXO 2:** RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

  
2

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**1. PRELIMINARES**

- O AUTOR ajuizou ação de Cobrança – Procedimento Ordinário, alegando ser credora da empresa Ré, e dos co-Réus ROBERTO NUNES e sua esposa HELENICE APARECIDA LEITE NUNES, estes como fiadores, em razão de inadimplemento do “*Contrato de Concessão de Serviços de Agente Credenciado*” firmado entre as partes em 10/07/1997;
- Citado contrato foi re-ratificado por instrumentos particulares de 22/05/2000 e 16/10/2000;
- Por escritura pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Fidejussória firmada nas notas do 28º Tabelionato desta Capital em 24/10/2000 (lvº 784/pág. 279), os RÉUS reconhecem e confessam ser devedores do AUTOR, dando os co-réus ROBERTO NUNES e HELENICE APARECIDA LEITE NUNES em hipoteca, o imóvel adiante identificado e caracterizado, objeto do presente laudo;
- Citados, os RÉUS não apresentaram contestação;
- Por decisão de fls. 112, a ação foi julgada procedente;
- Conforme decisão de fls. 136, o imóvel hipotecado, de propriedade dos co-Réus ROBERTO NUNES e HELENICE APARECIDA LEITE NUNES, foi penhorado, sendo confiada a este signatário a tarefa de avaliar o bem objeto da penhora, através do presente laudo.

**2. OBJETO**

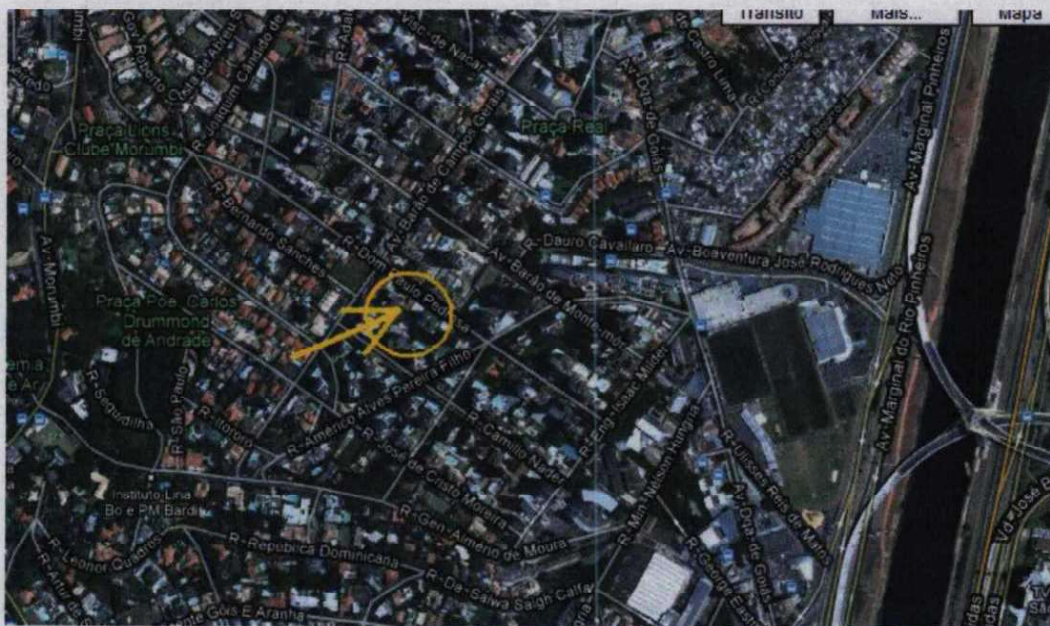
O objeto do presente estudo é a determinação do valor de mercado para venda a vista do imóvel residencial constituído por uma casa e seu respectivo terreno situada nesta Capital à **RUA DOM PAULO PEDROSA, 690**, adiante descrito e caracterizado.

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**3. VISTORIA**

A vistoria foi realizada em 24/11/2009, com a presença dos co-réus ROBERTO NUNES e HELENICE APARECIDA LEITE NUNES, que permitiram o acesso ao interior do imóvel, tendo sido constatado o que se segue:

**3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**



*Imagem extraída do "Google Maps"*

**3.1.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está localizado no bairro de Vila Morumbi, nesta Capital, no endereço acima, no quarteirão formado pela referida RUA DOM PAULO PEDROSA, e pelas ruas Américo Alves Pereira Filho, Camilo Nader, e Barão de Campos Gerais.

Situa-se no **Setor 300, Quadra 066** do Mapa Oficial da Cidade.

*Luís Alberto Monteiro de Sá*





**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

- Gabarito de altura: 25,00 m
- Recuos:
  - de frente: 5,00 m
  - de fundos e laterais: depende da altura da edificação

Anteriormente à vigência da Lei 13.885/2004, o imóvel situava-se em zona Z-13.

**3.1.3. CLASSIFICAÇÃO DA VIA**

A Rua Dom Paulo Pedrosa (COLOG 157694) é classificada como **via local**, de acordo com as leis nºs 13.430/02 e 13.885/04.

**3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos urbanos, a saber: redes de água, gás encanado, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

**3.1.5. ACESSO**

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias as avenidas Marginal do Rio Pinheiros e Morumbi. É servido por diversas linhas de ônibus que ligam o local ao centro e a outros bairros da cidade.

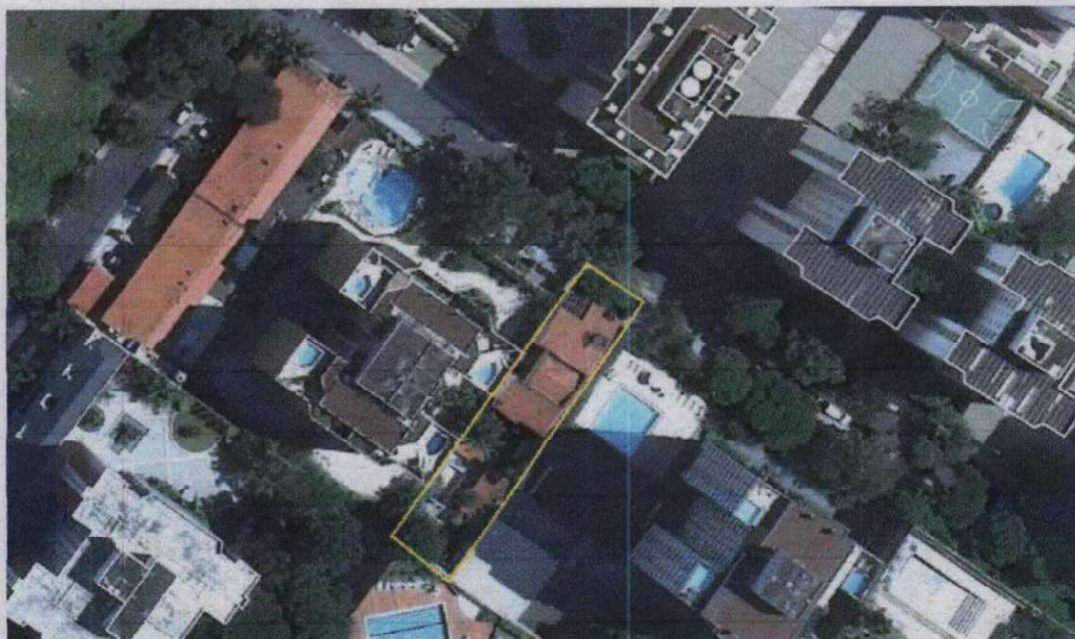
**3.1.6. VIZINHANÇA**

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em questão, tem características predominantemente residenciais, formado principalmente por edifícios de apartamento, de padrões predominantemente superior, e por residências unifamiliares.



6

### 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



*Imagem extraída do "Google Earth"*

O imóvel objeto do presente trabalho é composto de um sobrado residencial e seu respectivo terreno.

Acha-se lançado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 300.066.0016-3, e matriculado no 15º Registro de Imóveis desta Capital na matrícula nº 36.786.

Tem os seguintes valores lançados pela Prefeitura do Município de São Paulo:

- Base de Cálculo do IPTU/2009: R\$ 285.269,00
- Valor Venal de Referência (ITBI): R\$ 476.458,00

#### 3.2.1. TERRENO

Apresenta topografia praticamente plana e ao nível da rua.

Com formato regular e área de **500,00 m<sup>2</sup>**, possui a seguinte descrição, de acordo com a matrícula nº 36.786 do 15º Registro de Imóveis desta Capital:

*"Uma casa e seu respectivo terreno, situados à rua Riachuelo, nº 26 (atual Rua Dom Paulo Pedrosa, 690), lote nº 26 da quadra "A", na Vila Morumbi, bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, com a área de 500,00 metros quadrados, localizado no alinhamento marginal Sudoeste da Rua Riachuelo e delimitado pela seguinte linha períétrica: principia no alinhamento da Rua*

*Luiz Alberto Monteiro de Sá*

## LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

*Riachuelo, no ponto em que o alinhamento é interceptado pela linha divisória lateral entre os lotes 26 e 27, ponto este distante 60,00 metros do marco de alinhamento colocado no cruzamento dos alinhamentos das ruas Riachuelo e Laguna (atual Avenida Barão de Campos Gerais); desse ponto a divisa segue pelo alinhamento marginal da Rua Riachuelo, em direção Sudoeste, na distância de 10,00 metros até o ponto em que o mesmo é interceptado pela linha divisória lateral entre os lotes nºs 25 e 26; deflete à direita e segue em reta, confrontando com o lote nº 25 na distância de 50,00 metros até encontrar a linha divisória dos fundos do lote 9; deflete à direita e segue em reta, confrontando com os fundos do lote 9, da distância de 10,00 metros, até encontrar a linha divisória entre os lotes nºs 26 e 27; deflete à direita e segue em reta, confrontando com o lote 27 na distância de 50,00 metros até interceptar o alinhamento marginal da rua Riachuelo, ponto em que principiou a presente descrição."*

## 3.2.2. EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno acima descrito está edificado um sobrado residencial, que tomou o atual nº 690 da Rua Dom Paulo Pedrosa.

Com 3 (três) pavimentos, a casa possui área total construída aproximada de **454,00 m<sup>2</sup>**, conforme estimado no local, não obstante a área construída lançada no IPTU, de 170,00 m<sup>2</sup>.

Esta área construída está assim distribuída:

## a. Edificação principal:

- Subsolo (dorm. empregada, adega, garagem):	139,00 m <sup>2</sup>
- Térreo (salas, lavabo, copa, cozinha, lavand.):	162,00 m <sup>2</sup>
- Pavimento superior (dorm., banheiros):	<u>121,00 m<sup>2</sup></u>
SUBTOTAL:	422,00 m <sup>2</sup>

b. Salão externo (churrasqueira, viveiro): 32,00 m<sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (aproximada): 454,00 m<sup>2</sup>**

Com padrões construtivos variados, as edificações possuem idade aparente de cerca de 20 anos.

Encontram-se em estado de conservação que necessitam de reparos de simples a importantes, e são os seguintes os principais elementos construtivos e de acabamento:

- fachadas revestidas de massa e pintura látex;
- gradil com muro de pedra e portões de ferro;



## LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

- piso de assoalho de madeira nas salas de visitas e de lareira, e nos dormitórios; cerâmico nos banheiros, lavabo, lavanderia e cozinha; ardósia na garagem e dormitório de empregada;
- paredes revestidas de azulejo cerâmico nos banheiros, lavanderia e cozinha; de massa corrida e pintura látex nas demais;
- portas e janelas de madeira;
- instalações elétricas, hidráulicas de padrão adequado e aparentemente em boas condições de funcionamento;

**4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL****4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS**

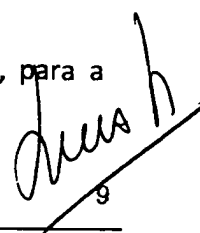
Para a avaliação do imóvel em questão, utilizar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado para a determinação do valor do terreno, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP- 2005”, fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 1.

O valor da edificação será calculado através do método do custo de reprodução.

Evidentemente estes valores unitários deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação dos seguintes fatores, para a devida homogeneização:

**Fator de Oferta (FO):**

Aplicação de fator de oferta de **0,9** para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.



9

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ****Fator de Transposição (FT):**

Conforme os índices fiscais da PGV de 2002, temos:

Setor: **300**      Quadra: **066**      Índice Fiscal/2002: **333,82**

$$FT = \underline{333,82}$$

Índice Fiscal/2002 do imóvel pesquisado

**Fator de Frente (Ff):**

Considerando-se o imóvel avaliando situado em **3ª zona** (Residencial Horizontal Padrão Alto), onde a frente de referência é **fr = 15,00 m**

O Fator de Frente (ou fator de testada) é dado pela expressão:

$$Ff = (f / fr)^{0,15}$$

Onde:

f = frente projetada, limitada a  $\frac{1}{2} fr < f < 2 fr$

**Fator de Profundidade (Fp):**

Conforme critério preconizado por Edgar Harper, o fator de profundidade é determinado da seguinte forma:

**3ª Zona:**

Profund. mínima recomendada (**P mín**) = **30,00 m**

Profund. máxima recomendada (**P máx**) = **60,00 m**

$$\text{se } \frac{1}{2} P \text{ mín} < P_e < P \text{ mín} \quad Fp = (P_e / P \text{ mín})^{1/2}$$

$$\text{se } P \text{ máx} < P_e < 2 P \text{ máx} \quad Fp = (P \text{ máx} / P_e)^{1/2}$$

$$\text{se } P \text{ mín} < P_e < P \text{ máx} \quad Fp = 1$$

onde **Pe = Profund. Equivalente** do imóvel pesquisado = AT / fp

**Fator de Topografia (FTopo):**

Conforme item 10.5.2 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPE/SP- 2005"

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ****4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Para a determinação do valor do terreno, foram pesquisados 8 (oito) elementos compostos de terrenos com ou sem edificações, nas proximidades do avaliando, conforme demonstrado no ANEXO 1. Feita a homogeneização da pesquisa pela aplicação dos fatores acima descritos, e descartando-se os elementos com valores unitários fora do intervalo de 30% (trinta por cento) superior ou inferior à média aritmética, o valor unitário atribuído para o terreno avaliando será de **vt = R\$ 812,61 / m<sup>2</sup>**, válido para esta data, nas condições paradigma consideradas.

Para a determinação do valor do terreno, deverão ser aplicados os fatores de forma:

- Fator de Frente:

$$Ff = (f / fr)^{0,15} = (10,00/15,00)^{0,15} = 0,94$$

- Fator de Profundidade:

$$Pe = 500,00 \text{ m}^2 / 10,00 = 50,00 \text{ m}$$

$$Fp = 1,00$$

- Fator de Topografia:

$$\text{Terreno plano} - F_{\text{Topo}} = 1,00$$

Resulta então, para o terreno objeto do presente, o valor atual de mercado de:

$$VT = AT \times vt \times Ff \times Fp \times F_{\text{Topo}} = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 812,61/\text{m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 381.927,00$$

## LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

## 4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor da edificação será calculado pelo método do custo de reprodução, considerando-se:

## a. Edificação principal:

- Subsolo (dorm. empregada, adega, garagem):	139,00 m <sup>2</sup>
- Térreo (salas, lavabo, copa, cozinha, lavand.):	162,00 m <sup>2</sup>
- Pavimento superior (dorm., banheiros):	<u>121,00 m<sup>2</sup></u>
SUBTOTAL:	422,00 m <sup>2</sup>

b. Salão externo (churrasqueira, viveiro): 32,00 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (aproximada): 454,00 m<sup>2</sup>

- Custo Unitário Básico de construção: R8-N = R\$ 854,45 / m<sup>2</sup>, conforme divulgado pelo SINDUSCON, válido para Outubro/2009.

## - Padrões das Edificações:

Fatores de padrão construtivo, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP" – Versão 2002:

## a. Edificação principal:

CASA PADRÃO SUPERIOR fp = 1,776 x R8-N

## b. Salão externo (churrasqueira):

COBERTURA PADRÃO MÉDIO fp = 0,246 x R8-N

## - Depreciação:

Pelo obsolescência e estado de conservação, calculado pela fórmula:

$$Foc = R + K \times (1 - R),$$

onde:

Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heidecke (ver tabela)



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

Para as edificações, teremos os seguintes valores:

	<u>1. Edificação Principal</u>	<u>2. Salão externo</u>
Área Construída	422,00	32,00
Padrão construtivo	Casa superior	Cobert. médio
Fator padrão	1,776	0,246
Idade (aparente)	20 anos	10 anos
Vida útil	70 anos	20 anos
R (coef. Residual)	20%	10%
Estado conservação	reparos simples/import. (f)	Regular (c)
K (Tabela Ross-Heidecke)	0,545	0,609
Foc	0,636	0,648
R8-N	R\$ 854,45 / m <sup>2</sup>	
<b>Valores das edificações:</b>	<b>VC-1 = R\$ 407.286,00</b>	<b>VC-2 = R\$ 4.359,00</b>

O valor do custo de reprodução das edificações será a soma:

$$VC = VC-1 + VC-2$$

$$VC = R\$ 411.645,00$$

**4.4. VALOR DO IMÓVEL**

O valor de mercado do imóvel em questão corresponde à somados valores de terreno e edificações:

$$VI = VT + VC$$

$$VI = 381.927,00 + 411.645,00$$

$$VI = R\$ 793.572,00$$

Ou em números "redondos":

$$VI = R\$ 794.000,00$$

**(setecentos e noventa e quatro mil reais)**

*Luiz Alberto Monteiro de Sá*  
13

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.3 e 9.2.4 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

**5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme item B.5.2 NBR 14.653-2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO:	GRAUS		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência):	3 x 3 = 9 pontos	1 x 2 = 2 pontos	2 x 1 = 2 pontos
TOTAL DE PONTOS:	13 PONTOS		
Pontuação mínima:	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5, e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu GRAU I.



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

5.2. GRAU DE PRECISÃO

Elemento Local	Nº	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
Rua Dom Paulo Pedrosa, 387	1	809,95	774,23	774,23	(38,38)	1.472,66
Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1215	2	634,56	642,36	642,36	(170,24)	28.982,66
Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1200	3	614,63	548,51	FALSO		-
Rua Ramos de Almeida, 112	4	875,58	1.069,25	1.069,25	256,64	65.865,14
Rua Adalvia Toledo, frente 82	5	1.350,00	1.159,52	FALSO		-
Rua Adalvia Toledo,	6	855,00	734,36	734,36	(78,24)	6.122,26
Rua Bernardo Sanches, 248	7	594,78	633,02	633,02	(179,58)	32.250,74
R. Adalvia Toledo, fundos Br. Melgaço	8	1.800,00	1.022,41	1.022,41	209,81	44.018,52

**MÉDIA:** 822,96      812,61      178.711,98  
**Desvio Padrão (S):** 189,06  
 n = 6  
 n-1 = 5  
 N.C. = 80%  
 t Student: t = 1,476  
  
 Limite superior = 926,53  
 Limite inferior = 698,69  


---

 Intervalo = 227,84  
  
 Amplitude = 28,04%

**GRAU DE PRECISÃO = III**

(Item 9.2.4. NBR 14653 - 2)

*Luís Alberto Monteiro de Sá*  
15

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**6. CONCLUSÃO**

O valor encontrado de **R\$ 794.000,00 (setecentos e noventa e quatro mil reais)** corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel em referência, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

Contém o presente trabalho 16 (dezesseis ) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 9 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 17 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 03 de dezembro de 2009

  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ  
16



**ANEXO 1: PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO E HOMOGENEIZAÇÃO**

**SITUAÇÃO PARADIGMA e/ou PARÂMETROS DO AVALIANDO**

Proc.: 22ª. VC – 2005.206.736-3

Local: RUA DOM PAULO PEDROSA, 690

Zona: ZM-2

Setor: 300

Quadra: 066

Índice Fiscal/2002: 333,82

Área Terreno Avaliando (AT): 500,00 m<sup>2</sup> Testada: 10,00 m

Zona de Cálculo	Testada Referência	Profund. Eq. Mínima	Prof. Eq. Máxima	Expoentes		Área de Refer.
				F. Frente	F. Prof.	
3ª	15,00	30,00	60,00	0,15	0,50	600,00

R8-N = R\$ 854,45

SINDUSCON/SF out/09

**Depreciação:**

**Foc = R + K (1 - R)**

Ross-Heidecke

**Fator Oferta: 0,9**

Ref.	Estado da Edificação	Deprec%
a	Nova	0,00%
b	Entre nova e regular	0,32%
c	Regular	2,52%
d	Regular / reparo simples	8,09%
e	Reparos simples	18,10%
f	Reparo simples /import.	33,20%
g	Reparos importantes	52,60%
h	Rep. import. a s/ valor	75,20%
i	Sem valor	100,00%

**Tabela Resumo dos Unitários:**

Elemento Local	Nº	Unitário de Partida	Unitário Final	Verific. amostra
Rua Dom Paulo Pedrosa, 387	1	809,95	774,23	774,23
Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1215	2	634,56	642,36	642,36
Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1200	3	614,63	548,51	FALSO
Rua Ramos de Almeida, 112	4	875,58	1.069,25	1.069,25
Rua Adalvíia Toledo, frente 82	5	1.350,00	1.159,52	FALSO
Rua Adalvíia Toledo,	6	855,00	734,36	734,36
Rua Bernardo Sanches, 248	7	594,78	633,02	633,02
R. Adalvíia Toledo, fundos Br. Meilgaço	8	1.800,00	1.022,41	1.022,41

Resultado preliminar pesquisa:

Média aritmética:	822,96
Lim. Superior:	1.069,85
Lim. Inferior:	576,07

Eliminando-se os elementos fora dos limites inferior e superior,

**Resultado final (MÉDIA SANEADA):**

Valor unitário do terreno R. Dom Paulo Pedrosa, 690

**vu = 812,61 / m<sup>2</sup>**



## LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ELEMENTO 01****LOCAL:**

Endereço: Rua Dom Paulo Pedrosa, 387

Zona de Uso: ZER-2

Setor: 300 Quadra: 061

Índice Fiscal: 333,82

**TERRENO:**

Área Terreno (AT):	1.000,00	m <sup>2</sup>			
Testada(s)	20,00		Fref.:	15,00	Ff = 1,0441
Prof. Equivalente	50,00		Pe mín.:	30,00	
Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	3ª		Pe máx.:	60,00	Fp = 1,0000
Topografia:	2	plano / praticamente plano			Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr:	450,00	m <sup>2</sup>	Grupo/Padrão:	1.2.6.	Casa Superior
Tipo: Residência reformada					
Fator Padrão:	1,776		Vida Residual ( R):	20%	Vida útil: 70
Idade (anos):	25		% Vida:	36%	K 0,7577
Estado cons:	c	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd = 0,739
Foc =	0,791				
VC =	540.052,00				

**OFERTA:**

Valor:	1.500.000,00	Natureza:	Oferta	Fator de oferta:	0,90
Fonte:	COELHO FONSECA Im.	Fone:	3745-6000		
Contacto:	Maria Lucia	Data refer.:	nov/09		
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida		809,95
Fator transposição (FT):	1,000	0,00
Fator de frente (Ff):	1,0441	(35,72)
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-

Fator Homogeneização	1,0441
----------------------	--------

UNITÁRIO:                      **vu = R\$ 774,23 /m<sup>2</sup>**



**ELEMENTO 02**

**LOCAL:**

Endereço: **Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1215** Zona de Uso: **ZER-1**  
 Setor: **300** Quadra: **060** Índice Fiscal: **333,29**

**TERRENO:**

Área Terreno (AT): **518,00** m<sup>2</sup>  
 Testada(s) **14,00** Fref.: 15,00 Ff = 0,9897  
 Prof. Equivalente **37,00** Pe mín.: 30,00  
 Zona (Cálculo F<sub>esq</sub>) **3ª** Pe máx.: 60,00 Fp = 1,0000  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **450,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.6. Casa Superior**  
 Tipo: **sobrado residencial 3 pav.**  
 Fator Padrão: **1,776** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **20** % Vida: **29%** K **0,8163**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,796**  
 Foc = **0,837**  
 VC = **571.297,00**

**OFERTA:**

Valor: **1.000.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESQUEMA Imóveis** Fone: **3061-1133**  
 Contacto: **Wagner Soaias** Data refer.: **nov/09**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida	<b>634,56</b>	
Fator transposição (FT):	1,002	1,27
Fator de frente (Ff):	0,9897	6,53
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-
Fator Homogeneização	<b>0,9917</b>	



**UNITÁRIO: vu = R\$ 642,36 /m<sup>2</sup>**

*Handwritten signature: Luis Alberto Monteiro de Sá*



LUI ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ELEMENTO 03****LOCAL:**Endereço: **Rua Joaquim Cândido Azevedo Marques, 1200**Zona de Uso: **ZER-1**Setor: **300** Quadra: **064**Índice Fiscal: **333,29****TERRENO:**

Área Terreno (AT): **1.048,00** m<sup>2</sup>  
 Testada(s) **30,00** Fref.: 15,00 Ff = 1,1096  
 Prof. Equivalente **34,93** Pe mín.: 30,00  
 Zona (Cálculo F<sub>esq</sub>) **3ª** Pe máx.: 60,00 Fp = 1,0000  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **900,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.5. Casa Médio**  
 Tipo: **Sobrado residencial**  
 Fator Padrão: **1,386** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **40** % Vida: **57%** K **0,5510**  
 Estado cons: **g** Reparos import. Deprec (%): **52,600%** Kd = **0,261**  
 Foc = **0,409**  
 VC = **435.872,00**

**OFERTA:**

Valor: **1.200.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **COELHO FONSECA Im.** Fone: **3745-6000**  
 Contacto: **Maria Lucia** Data refer.: **nov/09**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida	<b>614,63</b>	
Fator transposição (FT):	1,002	1,23
Fator de frente (Ff):	1,1096	(67,34)
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-

Fator Homogeneização **1,1118**

UNITÁRIO: **vu = R\$ 548,51 /m<sup>2</sup>**



*Luís Alberto Monteiro de Sá*



**ELEMENTO 04**

**LOCAL:**

Endereço: **Rua Ramos de Almeida, 112** Zona de Uso: **ZER-2**  
 Setor: **300** Quadra: **056** Índice Fiscal: **276,27**

**TERRENO:**

Área Terreno (AT): **656,00** m<sup>2</sup>  
 Testada(s) **27,50** Fref.: 15,00 Ff = 1,0952  
 Prof. Equivalente **23,85** Pe mín.: 30,00  
 Zona (Cálculo F<sub>esq</sub>) **3ª** Pe máx.: 60,00 Fp = **0,8916**  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **0** **TERRENO VAZIO**  
 Tipo:  
 Fator Padrão: **0,000** Vida Residual ( R ): **0%** Vida útil: **100**  
 Idade (anos): **25** % Vida: **25%** K **0,8438**  
 Estado cons: **b** Nova / regular Deprec (%): **0,320%** Kd = **0,841**  
 Foc = **0,841**  
 VC = **-**

**OFERTA:**

Valor: **638.200,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESQUEMA Imóveis** Fone: **3061-1133**  
 Contacto: **Wagner Soaias** Data refer.: **nov/09**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida		<b>875,58</b>
Fator transposição (FT):	1,21	182,12
Fator de frente (Ff):	1,0952	(83,34)
Fator de Profundidade (Fp):	0,8916	94,89
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-

Fator Homogeneização **1,1796**

UNITÁRIO: **vu = R\$ 1.069,25 /m<sup>2</sup>**



*Handwritten signature*



**ELEMENTO 05**

**LOCAL:**

Endereço: **Rua Adalvía Toledo, frente 82** Zona de Uso: **ZER-2**  
 Setor: **300** Quadra: **043** Índice Fiscal: **369,73**

**TERRENO:**

Área Terreno (AT): **1.000,00** m<sup>2</sup>  
 Testada(s) **20,00** Fref.: 15,00 Ff = 1,0441  
 Prof. Equivalente **50,00** Pe mín.: 30,00  
 Zona (Cálculo F<sub>esq</sub>) **3ª** Pe máx.: 60,00 Fp = 1,0000  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **0** **TERRENO VAZIO**  
 Tipo:  
 Fator Padrão: **0,000** Vida Residual ( R ): **0%** Vida útil: **100**  
 Idade (anos): **25** % Vida: **25%** K **0,8438**  
 Estado cons: **b** Nova / regular Deprec (%): **0,320%** Kd = **0,841**  
 Foc = **0,841**  
 VC = **-**

**OFERTA:**

Valor: **1.500.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **JADAR Imóveis** Fone: **3088-3422**  
 Contacto: **Serafim** Data refer.: **nov/09**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida	<b>1.350,00</b>	
Fator transposição (FT):	0,903	-130,95
Fator de frente (Ff):	1,0441	(59,53)
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-
Fator Homogeneização	<b>0,9428</b>	



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.159,52 /m<sup>2</sup>**

*Handwritten signature*

**ELEMENTO 06****LOCAL:**

Endereço: Rua Adalvía Toledo,

Zona de Uso: ZER-2

Setor: 300 Quadra: 061

Índice Fiscal: 369,73

**TERRENO:**

Área Terreno (AT):	1.000,00	m <sup>2</sup>			
Testada(s)	20,00		Fref.:	15,00	Ff = 1,0441
Prof. Equivalente	50,00		Pe mín.:	30,00	
Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	3ª		Pe máx.:	60,00	Fp = 1,0000
Topografia:	2	plano / praticamente plano			F <sub>topo</sub> = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr:	m <sup>2</sup>	Grupo/Padrão:	0	TERRENO VAZIO
Tipo:				
Fator Padrão:	0,000	Vida Residual ( R ):	0%	Vida útil: 100
Idade (anos):	25	% Vida:	25%	K 0,8438
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%): 0,320%	Kd = 0,841
Foc =	0,841			
VC =	-			

**OFERTA:**

Valor:	950.000,00	Natureza:	Oferta	Fator de oferta:	0,90
Fonte:	JADAR Imóveis	Fone:	3088-3422		
Contacto:	Serafim	Data refer.:	nov/09		
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida	855,00
Fator transposição (FT):	0,903 -82,94
Fator de frente (Ff):	1,0441 (37,70)
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000 -
Fator de Topografia (F <sub>topo</sub> ):	1,0000 -

Fator Homogeneização	0,9428
----------------------	--------

UNITÁRIO:                      **vu = R\$ 734,36 /m<sup>2</sup>**



**ELEMENTO 07****LOCAL:**Endereço: **Rua Bernardo Sanches, 248**Zona de Uso: **ZER-2**Setor: **300** Quadra: **060**Índice Fiscal: **332,60****TERRENO:**

Área Terreno (AT): **560,00** m<sup>2</sup>  
 Testada(s) **14,00** Fref.: 15,00 Ff = 0,9897  
 Prof. Equivalente **40,00** Pe mín.: 30,00  
 Zona (Cálculo F<sub>esq</sub>) **3ª** Pe máx.: 60,00 Fp = 1,0000  
 Topografia: **3** declive até 5% Ftopo = 0,95

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **383,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.5. Casa Médio**  
 Tipo:  
 Fator Padrão: **1,386** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **30** % Vida: **43%** K **0,6939**  
 Estado cons: **e** Reparos simples Deprec (%): **18,100%** Kd = **0,568**  
 Foc = **0,655**  
 VC = **296.923,00**

**OFERTA:**

Valor: **700.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **Paulo R. Leardi** Fone: **3886-1000**  
 Contacto: **Luiz** Data refer.: **nov/09**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida	<b>594,78</b>	
Fator transposição (FT):	1,004	2,38
Fator de frente (Ff):	0,9897	6,12
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	0,9500	29,74

Fator Homogeneização **0,9440**UNITÁRIO: **vu = R\$ 633,02 /m<sup>2</sup>**

*Luiz*

**ELEMENTO 8****LOCAL:**

Endereço: R. Adalvívia Toledo, fundos Br. Melgaço

Zona de Uso: ZM-2

Setor: 300 Quadra: 058

Índice Fiscal: 655,31

**TERRENO:**

Área Terreno (AT):	500,00	m <sup>2</sup>			
Testada(s)	10,00		Fref.:	15,00	Ff = 0,9410
Prof. Equivalente	50,00		Pe mín.:	30,00	
Zona (Cálculo F <sub>seq</sub> )	3ª		Pe máx.:	60,00	Fp = 1,0000
Topografia:	2	plano / praticamente plano			Ftopo = 1,00

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr:	0,00	m <sup>2</sup>	Grupo/Padrão:	0	TERRENO VAZIO
Tipo: Residência reformada					
Fator Padrão:	0,000		Vida Residual ( R ):	0%	Vida útil: 100
Idade (anos):	25		% Vida:	25%	K 0,8438
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd = 0,841
Foc =	0,841				
VC =	-				

**OFERTA:**

Valor:	1.000.000,00	Natureza:	Oferta	Fator de oferta:	0,90
Fonte:	SUCEFI Im.	Fone:	3061-1133		
Contacto:	Shirley	Data refer.:	nov/09		
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida		1.800,00
Fator transposição (FT):	0,509	-883,80
Fator de frente (Ff):	0,9410	106,21
Fator de Profundidade (Fp):	1,0000	-
Fator de Topografia (Ftopo):	1,0000	-

Fator Homogeneização	0,4790
----------------------	--------

UNITÁRIO:                      **vu = R\$ 1.022,41 /m<sup>2</sup>**





183

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ANEXO 2:**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



*Rua Dom Paulo Pedrosa, com o imóvel à direita.*



*Rua Dom Paulo Pedrosa, com o imóvel à esquerda*

*Luis Alberto Monteiro de Sá*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Fachada*



*Fachada*

*Luis A*



95,

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Corredor e fachada lateral*



*Fachada dos fundos*

*Luis A. Monteiro de Sá*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Churrasqueira e viveiro, vistos da suíte 4*



*Churrasqueira*

*Luiz A. Monteiro de Sá*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Detalhe da churrasqueira e forno de "pizza"*



*Hall de entrada e porta.*



188

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Sala de leitura*



*Sala de jantar*

*Luis h*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Sala de lareira*



*Sala de almoço*

*Luis A. Monteiro de Sá*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Cozinha*



*Luís Alberto Monteiro de Sá*



2011

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Lavanderia*



*Lavabo*

*Luis b*



15/02/05

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Sala íntima*



*Suíte 1*

*Luis Alberto Monteiro de Sá*



193/

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Suite 1*



*Banheiro suite 1*

*Luis h*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Dormitório 2*



*Dormitório 3*

*Lual*



195

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Dormitório 3*



*Banheiro social*

*Luiz*



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



Clôset



Suíte 4

*duch*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Banheiro da suíte 4*



*dush*



**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Garagem*

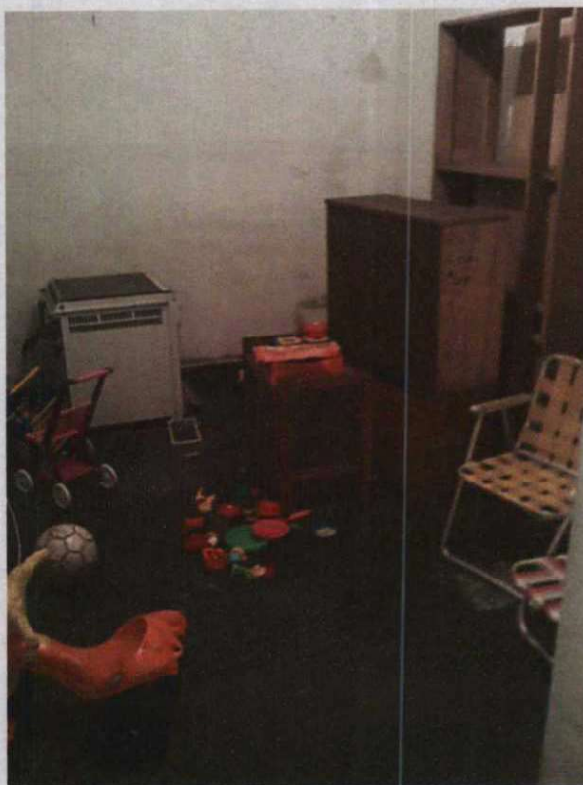


*Luis A. Monteiro de Sá*

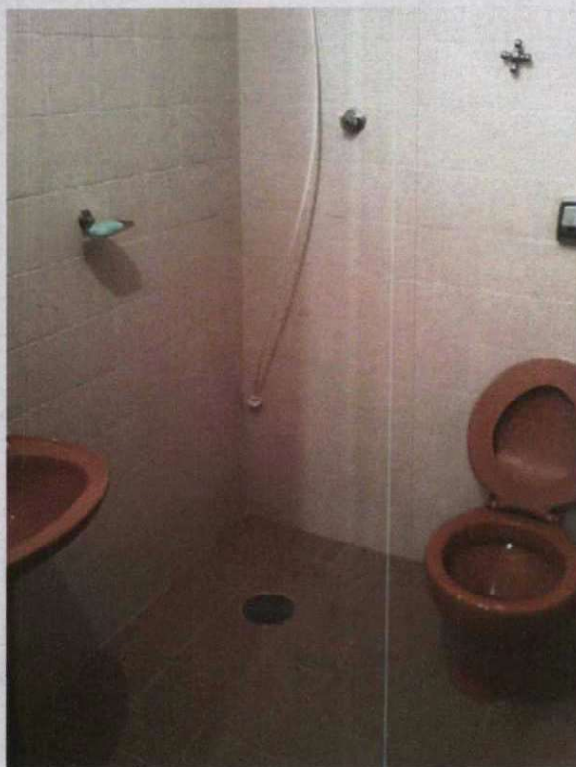


107

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**



*Dormitório de empregada*



*Banheiro de empregada*

*Lucas H*

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

332

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 22ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP

*J. de Direito de São Paulo*  
*17/11/11*

TRF-22ª VARA CÍVEL - 17/NOV/2011 15:05-088839-1/2

Processo nº: **2005.206736-3**  
Requerente: **JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO**  
Requerido: **QUITANDINHA CASA DE APOSTAS E LOTERIAS S/C LTDA. e outros**

Mário Chirivite Júnior  
Juiz de Direito

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**, inscrito no CPF/MF sob nº 811.877.858-49, residente nesta Capital e com endereço à Alameda Casa Branca, 1177 / 9-B, na qualidade de perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Ordinário (em geral) proposta por JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO em face de QUITANDINHA CASA DE APOSTAS E LOTERIAS S/C LTDA. e outros, atendendo determinação de fls. 326, vem mui respeitosamente, apresentar a atualização da avaliação do bem penhorado, nos termos do presente

**LAUDO PERICIAL**

*[Handwritten signature]*

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

333

**ROTEIRO:**

**1. PRELIMINARES**

**2. PROCEDIMENTOS**

**3. VISTORIA**

**3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

**3.2. IMÓVEL**

**3.3. EDIFICAÇÃO**

**3.4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR ATUAL DE MERCADO DO IMÓVEL**

**4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS**

**4.2. VALOR DO TERRENO (VT)**

**4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO (VC)**

**4.4. VALOR ATUAL DO IMÓVEL (VI)**

**5. CONCLUSÃO**

**5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**5.2. GRAU DE PRECISÃO**

**6. CONCLUSÃO**

**ANEXOS:**

- **ANEXO 1:** PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO E HOMOGENEIZAÇÃO
- **ANEXO 2:** RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

334

**1. PRELIMINARES**

- Em seu "LAUDO TÉCNICO PERICIAL" de fls. 158/199, o signatário arbitrou o valor de mercado de R\$ 794.000,00 (setecentos e noventa e quatro mil reais) para o bem penhorado (Termo de Penhora de fls. 137), à época da elaboração daquele trabalho – 03/12/2009;
- O imóvel penhorado, à **Rua Dom Paulo Pedrosa, 690 – Vila Morumby – São Paulo/SP**, foi levado à praça e oferecido em leilão, tendo recebido lance de R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) em 2ª. praça, realizada em 14/09/2010;
- Os Réus apresentaram Agravo de Instrumento, que recebeu provimento, invalidando a arrematação;
- Por despacho de fls. 326, foi determinada a atualização do valor da avaliação, evitando-se nova nulidade.

**2. PROCEDIMENTOS**

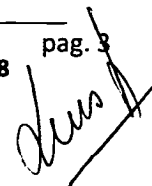
Levando-se em conta o lapso de tempo que separa a data da avaliação (fls. 158/199) dos dias atuais, de quase 2 (dois) anos, as seguintes providências se fazem necessárias com vistas à apuração do valor atual de mercado do imóvel:

**a) Nova Vistoria:**

Uma nova vistoria ao imóvel se faz necessária a fim de verificar qual o estado atual da edificação.

**b) Nova Pesquisa:**

Especialmente nos dias atuais, em que o mercado imobiliário vem experimentando uma grande "movimentação", é mister que se proceda uma nova pesquisa de valores, para que se tenha confiança e convicção suficiente



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SA 

para arbitrar o justo valor unitário do terreno, até porque não se dispõe de qualquer índice financeiro que retrate de forma segura o comportamento e o desempenho do mercado imobiliário na região.

No mais, a atualização do valor de mercado do imóvel será feita pelos mesmos critérios adotados no laudo de avaliação inicial.

### **3. VISTORIA**

Uma nova vistoria ao imóvel avaliando foi realizada em 05/10/2011, com a presença do Sr. ROBERTO NUNES e de sua esposa HELENICE A. LEITE NUNES, que permitiram o acesso ao interior do imóvel, tendo sido constatado o que se segue:

#### **3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

Não há qualquer alteração nas características do local onde o imóvel está situado, seja quanto ao zoneamento, melhoramentos públicos, vizinhança, etc.

#### **3.2. IMÓVEL**

Está lançado pela Prefeitura do Município de São Paulo, com os seguintes valores venais, válidos para 2011:

- Base de cálculo do IPTU/2011: R\$ 502.867,00
- Valor Venal de Referência (ITBI): R\$ 678.844,00

#### **3.3. EDIFICAÇÃO**

A edificação existente não sofreu qualquer aumento ou supressão de área edificada.





LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

336

Da mesma forma, é visível a falta de manutenção neste período, em especial a falta de pintura nas paredes, tetos, e verniz nas esquadrias de madeira, como é possível verificar da documentação fotográfica do ANEXO 2.

#### 3.4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

É notório que o mercado imobiliário em geral vem sentindo aumento nos valores e na procura por imóveis, especialmente apartamentos e imóveis comerciais. Essa tendência é confirmada por profissionais do ramo.

Entretanto, não é esse o perfil de imóveis com as características do avaliando. Na pesquisa efetuada para apurar o valor do terreno (ANEXO 1 adiante), foram identificados alguns imóveis que já eram ofertados no mercado desde a época da avaliação inicial, ou seja, há pelo menos 2 (dois) anos, o que demonstra que a liquidez de imóveis residenciais unifamiliares (casas e lotes de terreno) naquela região não acompanha necessariamente as tendências do mercado em geral.



#### 4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR ATUAL DE MERCADO DO IMÓVEL

##### 4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS

O valor do imóvel será determinado pelos mesmos critérios adotados na avaliação inicial, ou seja, o valor do terreno será calculado pelo método comparativo direto de dados de mercado, fundamentado em pesquisa de valores praticados na região, e a edificação terá seu valor estimado pelo método do custo de reprodução, adiante detalhados.

##### 4.2. VALOR DO TERRENO ( VT )

Para a determinação do valor do terreno, foram pesquisados 12 (doze) elementos compostos de terrenos com ou sem edificações, nas proximidades e com características similares às do avaliando.

Os valores pesquisados foram homogeneizados pelos mesmos fatores aplicados na avaliação inicial.

Como demonstrado no ANEXO 1, a pesquisa foi homogeneizada pela aplicação dos fatores de homogeneização descritos, resultando no valor unitário de **vt = R\$ 1.363,37 / m<sup>2</sup>**, válido para esta data, nas condições paradigma consideradas.

Considerando-se as condições físicas do terreno do imóvel em questão, seu valor para venda a vista será:

- Fator de Frente:  $Ff = (10,00 / 15,00)^{0,15} = 0,94$

- Fator de Profundidade:

Pe = 500,00 m<sup>2</sup> / 10,00 m = 50,00 m  $Fp = 1,00$

- Fator de Topografia:  $F_{Topo} = 1,00$



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

338

O valor atual do terreno será então:

$$VT = AT \times vt \times Ff \times Fp \times F_{\text{Topo}}$$

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.363,37 / \text{m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = \text{R\$ } 640.784,00$$

#### 4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO (VC)

Áreas edificadas:

a. Edificação principal:	422,00 m <sup>2</sup>
b. Salão externo (churrasqueira, viveiro):	<u>32,00 m<sup>2</sup></u>
TOTAL:	454,00 m <sup>2</sup>

- CUB = R8-N = R\$ 954,26 /m<sup>2</sup> (SINDUSCON outubro/2011)

Valores para cada edificação:

	1. Edificação Principal	2. Salão externo
Área construída (m <sup>2</sup> )	422,00	32,00
Padrão construtivo	Casa superior	Cobertura médio
Fator padrão	1,776	0,246
Idade (estimada / aparente)	25 anos	15 anos
Vida útil	70	20 anos
R (coef. residual)	20%	10%
Estado de conservação	Reparos simples/import (f)	Reparos simples (e)
K (tabela Ross-Heidecke)	0,506	0,282
Foc	0,605	0,353
R8-N	R\$ 954,26	
Valores das edificações	<b>VC<sub>1</sub> = R\$ 432.690,00</b>	<b>VC<sub>2</sub> = R\$ 2.652,00</b>

O valor do custo de reprodução das edificações será:

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

339

$$VC = VC-1 + VC-2$$

$$VC = 435.342,00$$

#### 4.4. VALOR ATUAL DO IMÓVEL ( VI )

O valor ATUAL de mercado do imóvel em questão corresponde à soma dos valores de terreno e de edificações:

$$VI = VT + VC = R\$ 640.784,00 + R\$ 435.342,00$$

$$VI = R\$ 1.076.126,00$$

Ou em números "redondos"

$$VI = R\$ 1.076.000,00$$

(Hum milhão, setenta e seis mil reais)



340

**5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

**5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO:	GRAUS		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência):	3 x 3 = 9 pontos	1 x 2 = 2 pontos	0 x 1 = 0 pontos
TOTAL DE PONTOS:	<b>11 PONTOS</b>		
Pontuação mínima:	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, e 4 no Grau II, e os demais na mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu **GRAU II**.



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ *lual***5.2. GRAU DE PRECISÃO**

Elemento Local	Nº	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
R. DOM PAULO PEDROSA, 1027	1	1.350,00	1.523,98	<b>1.523,98</b>	160,61	25.796,45
R. BARÃO DE MONTE MOR, 9	2	1.029,41	1.526,60	<b>1.526,60</b>	163,23	26.644,07
AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 117	3	906,91	1.215,85	<b>1.215,85</b>	(147,52)	21.761,88
AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 60	4	972,92	1.601,09	<b>1.601,09</b>	237,71	56.508,34
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 329	5	630,00	958,41	<b>958,41</b>	(404,97)	163.996,69
RUA RAMOS DE ALMEIDA, s/ nº	6	960,37	1.348,86	<b>1.348,86</b>	(14,51)	210,54
RUA BERNARDO SANCHES, 80	7	1.320,05	1.625,32	<b>1.625,32</b>	261,95	68.615,79
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 234	8	1.440,00	1.663,69	<b>1.663,69</b>	300,32	90.190,53
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 236	9	1.260,76	1.515,69	<b>1.515,69</b>	152,32	23.201,72
RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1031	10	771,02	1.078,41	<b>1.078,41</b>	(284,96)	81.200,75
RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1215	11	879,46	1.170,04	<b>1.170,04</b>	(193,33)	37.376,62
RUA GEN. EUCLIDES FIGUEIREDO, 130	12	650,70	1.132,51	<b>1.132,51</b>	(230,86)	53.296,50

MÉDIA: 1.363,37    **1.363,37**    **648.799,90**

Desvio Padrão (S): **242,86**

n = **12**

n-1 = **11**

N.C. = **80%**

t Student: t = **1,363**

Limite superior

= **1.458,93**

Limite inferior = **1.267,81**

Intervalo = **191,11**

Amplitude = **14,02%**

**GRAU DE PRECISÃO = III**

(Item 9.2.4. NBR 14653 - 2)

A precisão deste trabalho alcançou o Grau III, de acordo com o item 9.2.3. da Norma NBR - 14.653-2 da ABNT.



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

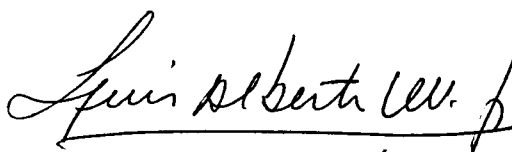
312

**6. CONCLUSÃO**

O valor encontrado de R\$ 1.076.000,00 (hum milhão, setenta e seis mil reais) corresponde ao valor de mercado para venda a vista nesta data do bem penhorado a fls. 137 (imóvel residencial situado nesta Capital à RUA DOM PAULO PEDROSA, 690), considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

Contém o presente trabalho 11 (onze) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 13 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 9 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 14 de novembro de 2011



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

343

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ANEXO 1: Pesquisa de Valores Unitários de Terreno e Homogeneização**

**SITUAÇÃO PARADIGMA e/ou PARÂMETROS DO AVALIANDO**

Proc.: 22ª. VC – 2005.206736-3

Local: RUA DOM PAULO PEDROSA, 690

Zona: BT - ZM-2/15

Setor: 300

Quadra: 066

Índice Fiscal/2010: 900,00

Área Terreno Avaliando (ATo): 500,00 m²

Cálculo	Frete Refer.	Prof. Mín	Prof. Máx.	Intervalo de áreas (m²)		
3ª	15,00	30,00	60,00	A. Refer.	A. mín.	A. máx.
Expoente f:	0,15	Expoente p:	0,50	600,00	400,00	1.000,00
				Fator de Área: F.A.o = 1,00		

R8-N = R\$ 954,26

SINDUSCON/SP out/11

**Depreciação:**

Foc = R + K (1 - R)

Ross-Heidecke

Fator Oferta: 0,9

Ref.	Estado da Edificação	Deprec%
a	Nova	0,00%
b	Entre nova e regular	0,32%
c	Regular	2,52%
d	Regular/reparo simples	8,09%
e	Reparos simples	18,10%
f	Reparo simples/import.	33,20%
g	Reparos importantes	52,60%
h	Rep. import. a s/ valor	75,20%
i	Sem valor	100,00%

**Tabela Resumo dos Unitários:**

Elemento	Local	Nº	Unitário de Partida	Fator de Homogen.	Unitário Final	Verific. amostra
R. DOM PAULO PEDROSA, 1027		1	1.350,00	1,129	1.523,98	1.523,98
R. BARÃO DE MONTE MOR, 9		2	1.029,41	1,483	1.526,60	1.526,60
AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 117		3	906,91	1,341	1.215,85	1.215,85
AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 60		4	972,92	1,646	1.601,09	1.601,09
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 329		5	630,00	1,521	958,41	958,41
RUA RAMOS DE ALMEIDA, s/ nº		6	960,37	1,405	1.348,86	1.348,86
RUA BERNARDO SANCHES, 80		7	1.320,05	1,231	1.625,32	1.625,32
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 234		8	1.440,00	1,155	1.663,69	1.663,69
RUA BARÃO DE MELGAÇO, 236		9	1.260,76	1,202	1.515,69	1.515,69
RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1031		10	771,02	1,399	1.078,41	1.078,41
RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1215		11	879,46	1,330	1.170,04	1.170,04
RUA GEN. EUCLIDES FIGUEIREDO, 130		12	650,70	1,740	1.132,51	1.132,51

Resultado preliminar pesquisa:

Média aritmética:	1.363,37
Lim. Superior:	1.772,38
Lim. Inferior:	954,36

Descartando os elementos fora dos limites inferior e superior,

Valor unitário do terreno:

**Resultado final (MÉDIA SANEADA):**

**vu = 1.363,37 / m²**

*Luís Alberto Monteiro de Sá*

*204*

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 1**

**LOCAL:**  
**Endereço: R. DOM PAULO PEDROSA, 1027** esq. Eng° I. Milder **Zona de Uso: ZM-2**  
**Setor: 300** **Quadra: 067** 0002 **Índice Fiscal: 853,00**

**TERRENO:**  
**Área Terreno (ATn): 1.000,00 m2** situação: 2 no intervalo  
**Zona de Cálculo 8ª** **FAn = 1,000**  
**Testada(s) 20,00** **Fref.: 15,00** **Ff = 0,958**  
**Prof. Equivalente 50,00** **Pe mín.: 30,00**  
**Pe máx.: 60,00** **b** **Pe mín < Pe < Pe máx**  
**Fp = 1,000**  
**Topografia: 4** declive de 5% a 10% **Ftopo = 0,900**

**CONSTRUÇÃO:**  
**Área Constr: 0,00 m²** **Grupo/Padrão: 0** **TERRENO VAZIO**  
**Tipo: Constr. Resid. Antiga, sem valor**  
**Fator Padrão: 0,000** **Vida Residual ( R ): 0%** **Vida útil: 100**  
**Idade (anos): 15** **% Vida: 15%** **K 0,9138**  
**Estado cons: e** **Reparos simples** **Deprec (%): 18,100%** **Kd = 0,748**  
**Foc = 0,748**  
**VC = -**

**OFERTA:**  
**Valor: 1.500.000,00** **Natureza: Oferta** **Fator de oferta: 0,90**  
**Fonte: Proprietária** **Fone: 3758-2450**  
**Contacto: Sra. ALICE** **Data refer.: nov/11**  
**Observ.:**

**HOMOGENEIZAÇÃO:**  
**Unitário de partida 1.350,00**  
**Fator transposição (FT): 1,060**  
**Fator de Frente (Ff): 0,958**  
**Fator de Profundidade (Fp): 1,000**  
**Fator de Topografia (Ftopo): 1,111**  
**FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): 1,129**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.523,98 /m² terreno**

*Luis Alberto Monteiro de Sá*



315

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 2**

**LOCAL:**

Endereço: **R. BARÃO DE MONTE MOR, 9** esq. Eng° I. Milder Zona de Uso: **ZM-2**  
 Setor: **300** Quadra: **067** 0032-1 Índice Fiscal: **894,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **91,00** m2 situação: 1 < mín  
 Zona de Cálculo **3ª** FAn = **0,744**  
 Testada(s) **7,00** Fref.: 15,00 Ff = **1,110**  
 Prof. Equivalente 13,00 Pe mín.: 30,00  
 Pe máx.: 60,00 a Pe < Pe mín  
 Fp = **0,658**  
 Topografia: **7** aclive até 10% Ftopo = **0,950**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **61,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5** Casa Médio  
 Tipo: **Sobrado resid**  
 Fator Padrão: **1,386** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **30** % Vida: **43%** K **0,6939**  
 Estado cons: **g** Reparos import. Deprec (%): **52,600%** Kd = **0,329**  
 Foc = **0,463**  
 VC = **37.364,00**

**OFERTA:**

Valor: **145.600,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESPAÇO IMÓVEIS** Fone: **3740-1111**  
 Contacto: **Maria Fernanda** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **1.029,41**  
 Fator transposição (FT): **1,010**  
 Fator de Frente (Ff): **0,901**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,519**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,053**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,483**

**UNITÁRIO:** vu = R\$ **1.526,60** /m² terreno



*Handwritten signature*



316

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ELEMENTO 3**

**LOCAL:**

Endereço: **AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 117** Zona de Uso: **ZM-2**  
 Setor: **300** Quadra: **051** 0011- Índice Fiscal: **694,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **600,00** m<sup>2</sup> situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **11,50** Fref.: **15,00** Ff = **1,041**  
 Prof. Equivalente **52,17** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** b Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = **1,000**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **350,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.5** Casa Médio  
 Tipo: **residência térrea**  
 Fator Padrão: **1,550** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **35** % Vida: **50%** K **0,6250**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,609**  
 Foc = **0,687**  
 VC = **355.857,00**

**OFERTA:**

Valor: **1.000.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESCALA IMOB.** Fone: **3759-1900**  
 Contacto: **Newton** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **906,91**  
 Fator transposição (FT): **1,300**  
 Fator de Frente (Ff): **1,041**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,000**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,341**

**UNITÁRIO:** vu = R\$ **1.215,85** /m<sup>2</sup> terreno



*Handwritten signature*



*308*

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 4**

**LOCAL:**  
**Endereço: AV. DUQUEZA DE GOIÁS, 60**  
**Sector: 300 Quadra: 054 0073**  
**Zona de Uso: ZM-2**  
**Índice Fiscal: 661,00**

**TERRENO:**  
**Área Terreno (ATn): 245,00 m2** situação: 1 < mín  
**Zona de Cálculo 8ª** FAn = 0,907  
**Testada(s) 11,65** Fref.: 15,00 Ff = 1,039  
**Prof. Equivalente 21,03** Pe mín.: 30,00  
 Pe máx.: 60,00 a Pe < Pe mín  
**Fp = 0,837**  
**Topografia: 7** aclone até 10% **Ftopo = 0,950**

**CONSTRUÇÃO:**  
**Área Constr: 170,00 m²** Grupo/Padrão: 1.2.5 Casa Médio  
**Tipo: Residência**  
**Fator Padrão: 1,386** Vida Residual ( R ): 20% Vida útil: 70  
**Idade (anos): 30** % Vida: 43% K 0,6939  
**Estado cons: c Regular** Deprec (%): 2,520% Kd = 0,676  
**Foc = 0,741**  
**VC = 166.634,00**

**OFERTA:**  
**Valor: 450.000,00** Natureza: Oferta Fator de oferta: 0,90  
**Fonte: ESCALA IMOB.** Fone: 3759-1900  
**Contacto: Newton** Data refer.: nov/11  
**Observ.:**

**HOMOGENEIZAÇÃO:**  
**Unitário de partida 972,92**  
**Fator transposição (FT): 1,360**  
**Fator de Frente (Ff): 1,039**  
**Fator de Profundidade (Fp): 1,194**  
**Fator de Topografia (Ftopo): 1,053**  
**FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): 1,646**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.601,09 /m² terreno**

*Luís Alberto Monteiro de Sá*



348

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 5**

**LOCAL:**

Endereço: **RUA BARÃO DE MELGAÇO, 329** Zona de Uso: **ZM-2**  
 Setor: **300** Quadra: **059** 0067-8 Índice Fiscal: **878,00**  
 0068-6

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **500,00** m2 situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **10,00** Fref.: **15,00** Ff = **1,063**  
 Prof. Equivalente **50,00** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** b Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **6** declive acima de 20% Ftopo = **0,700**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **0,00** m² Grupo/Padrão: **0** **TERRENO VAZIO**  
 Tipo:  
 Fator Padrão: **0,000** Vida Residual ( R ): **0%** Vida útil: **100**  
 Idade (anos): **40** % Vida: **40%** K **0,7200**  
 Estado cons: **d** Regular/rep. simples Deprec (%): **8,090%** Kd = **0,662**  
 Foc = **0,662**  
 VC = **-**

**OFERTA:**

Valor: **350.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **LEARDI Im.** Fone: **3740-4000**  
 Contacto: **Gilda** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **630,00**  
 Fator transposição (FT): **1,030**  
 Fator de Frente (Ff): **1,063**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,429**  
**FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): 1,521**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 958,41 /m² terreno**

*Luís Alberto Monteiro de Sá*



349

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 6**

**LOCAL:**

Endereço: **RUA RAMOS DE ALMEIDA, s/ nº** Zona de Uso: **ZER-1**  
 Setor: **300** Quadra: **056** 0008 Índice Fiscal: **658,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **656,00** m2 situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **27,50** Fref.: **15,00** Ff = **0,913**  
 Prof. Equivalente **23,85** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** a Pe < Pe mín  
 Fp = **0,892**  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = **1,000**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: m² Grupo/Padrão: **0** **TERRENO VAZIO**  
 Tipo: **Terreno vazio**  
 Fator Padrão: **0,000** Vida Residual ( R ): **0%** Vida útil: **100**  
 Idade (anos): **40** % Vida: **40%** K **0,7200**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,702**  
 Foc = **0,702**  
 VC = **-**

**OFERTA:**

Valor: **700.000,00** Natureza: **OFERTA** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **PALERMO Im.** Fone: **3751-8800**  
 Contacto: **Washington** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **960,37**  
 Fator transposição (FT): **1,370**  
 Fator de Frente (Ff): **0,913**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,121**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,000**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,405**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.348,86 /m² terreno**

*Handwritten signature*



350

LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ELEMENTO 7****LOCAL:**Endereço: **RUA BERNARDO SANCHES, 80**Zona de Uso: **ZER-1**Setor: **300** Quadra: **060** 0046-8Índice Fiscal: **679,00****TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **725,00** m<sup>2</sup> situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **15,50** Fref.: **15,00** Ff = **0,901**  
 Prof. Equivalente **46,77** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** B Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = **1,000**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **309,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.7** Casa Fino  
 Tipo: **residência**  
 Fator Padrão: **2,750** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **60**  
 Idade (anos): **25** % Vida: **42%** K **0,7049**  
 Estado cons: **b** Nova / regular Deprec (%): **0,320%** Kd = **0,703**  
 Foc = **0,762**  
 VC = **617.961,00**

**OFERTA:**

Valor: **1.750.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **SOTHEBY'S** Fone: **3065-3333**  
 Contacto: **Cristina** Data refer.: **jan/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **1.320,05**  
 Fator transposição (FT): **1,330**  
 Fator de Frente (Ff): **0,901**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,000**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,231**

**UNITÁRIO:** **vu = R\$ 1.625,32 /m<sup>2</sup> terreno**



*Luiz Alberto Monteiro de Sá*



351

## LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ELEMENTO 8****LOCAL:**Endereço: **RUA BARÃO DE MELGAÇO, 234**Zona de Uso: **ZM-2**Setor: **300** Quadra: **053** 0011-5Índice Fiscal: **867,00****TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **500,00** m<sup>2</sup> situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **10,00** Fref.: **15,00** Ff = **1,063**  
 Prof. Equivalente **50,00** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** b Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **7** aclive até 10% Ftopo = **0,950**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.4** Casa Simples  
 Tipo: *casa antiga, sem valor comercial*  
 Fator Padrão: **1,056** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **40** % Vida: **57%** K **0,5510**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,537**  
 Foc = **0,630**  
 VC = **-**

**OFERTA:**

Valor: **800.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESPAÇO IMÓVEIS** Fone: **3740-1111**  
 Contacto: **Maria Fernanda** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **1.440,00**  
 Fator transposição (FT): **1,040**  
 Fator de Frente (Ff): **1,063**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,053**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,155**

**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.663,69 /m<sup>2</sup> terreno**



352

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 9**

**LOCAL:**

Endereço: **RUA BARÃO DE MELGAÇO, 236** Zona de Uso: **ZM-2**  
 Setor: **300** Quadra: **053** 0062-1 Índice Fiscal: **867,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **250,00** m<sup>2</sup> situação: **1** < mín  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **0,910**  
 Testada(s) **5,00** Fref.: **15,00** Ff = **1,110**  
 Prof. Equivalente **50,00** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** b Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **7** aclive até 10% Ftopo = **0,950**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **60,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.4** Casa Simples  
 Tipo:  
 Fator Padrão: **1,056** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **30** % Vida: **43%** K **0,6939**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,676**  
 Foc = **0,741**  
 VC = **44.809,00**

**OFERTA:**

Valor: **400.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **ESPAÇO IMÓVEIS** Fone: **3740-1111**  
 Contacto: **Maria Fernanda** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **1.260,76**  
 Fator transposição (FT): **1,040**  
 Fator de Frente (Ff): **1,110**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,053**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,202**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.515,69 /m² terreno**

*Handwritten signature*



353

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 10**

**LOCAL:**  
**Endereço: RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1031**      **Zona de Uso: ZER-1**  
**Setor: 300**      **Quadra: 060**      0051-4      **Índice Fiscal: 684,00**

**TERRENO:**  
**Área Terreno (ATn): 660,00 m2**      situação: 2      no intervalo  
**Zona de Cálculo 8ª**      **FAn = 1,000**  
**Testada(s) 30,50**      **Fref.: 15,00**      **Ff = 0,901**  
**Prof. Equivalente 21,64**      **Pe mín.: 30,00**  
    **Pe máx.: 60,00**      **a**      **Pe < Pe mín**  
         **Fp = 0,849**  
**Topografia: 2**      plano / praticamente plano      **Ftopo = 1,000**

**CONSTRUÇÃO:**  
**Área Constr: 421,00 m²**      **Grupo/Padrão: 1.2.7**      **Casa Fino**  
                                  **Tipo: sobrado residencial**  
**Fator Padrão: 2,700**      **Vida Residual ( R ): 20%**      **Vida útil: 60**  
                                  **Idade (anos): 30**      **% Vida: 50%**      **K 0,6250**  
**Estado cons: e**      **Reparos simples**      **Deprec (%): 18,100%**      **Kd = 0,512**  
                                  **Foc = 0,610**  
                                  **VC = 661.129,00**

**OFERTA:**  
**Valor: 1.300.000,00**      **Natureza: Oferta**      **Fator de oferta: 0,90**  
**Fonte: corretor autônomo**      **Fone: 5583-3700**  
**Contacto: Sr. Camargo**      **Data refer.: nov/11**  
**Observ.:**

**HOMOGENEIZAÇÃO:**  
**Unitário de partida 771,02**  
**Fator transposição (FT): 1,320**  
**Fator de Frente (Ff): 0,901**  
**Fator de Profundidade (Fp): 1,177**  
**Fator de Topografia (Ftopo): 1,000**  
**FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): 1,399**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.078,41 /m² terreno**

*Handwritten signature of Luis Alberto Monteiro de Sá*



354

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 11**

**LOCAL:**

Endereço: **RUA JOAQUIM CÂNDIDO A. MARQUES, 1215** Zona de Uso: **ZER-1**  
 Setor: **300** Quadra: **060** 0022-0 Índice Fiscal: **684,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **518,00** m<sup>2</sup> situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **14,00** Fref.: **15,00** Ff = **1,010**  
 Prof. Equivalente **37,00** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** b Pe mín < Pe < Pe máx  
 Fp = **1,000**  
 Topografia: **2** plano / praticamente plano Ftopo = **1,000**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **450,00** m<sup>2</sup> Grupo/Padrão: **1.2.6** Casa Superior  
 Tipo: **Sobrado residencial**  
 Fator Padrão: **1,776** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **22** % Vida: **31%** K **0,7935**  
 Estado cons: **c** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,773**  
 Foc = **0,819**  
 VC = **624.438,00**

**OFERTA:**

Valor: **1.200.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **LEARDI IMÓVEIS** Fone: **3740-4000**  
 Contacto: **Arnaldo** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**  
 Unitário de partida **879,46**  
 Fator transposição (FT): **1,320**  
 Fator de Frente (Ff): **1,010**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,000**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,000**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,330**



**UNITÁRIO:** **vu = R\$ 1.170,04 /m<sup>2</sup> terreno**

*Handwritten signature*



355

**LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**

**ELEMENTO 12**

**LOCAL:**

Endereço: **RUA GEN. EUCLIDES FIGUEIREDO, 130** Zona de Uso: **ZER-1**  
 Setor: **123** Quadra: **167** 0016-1 Índice Fiscal: **628,00**

**TERRENO:**

Área Terreno (ATn): **618,00** m2 situação: **2** no intervalo  
 Zona de Cálculo **8ª** FAn = **1,000**  
 Testada(s) **27,00** Fref.: **15,00** Ff = **0,916**  
 Prof. Equivalente **22,89** Pe mín.: **30,00**  
 Pe máx.: **60,00** a Pe < Pe mín  
 Fp = **0,873**  
 Topografia: **5** declive de 10% a 20% Ftopo = **0,800**

**CONSTRUÇÃO:**

Área Constr: **186,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.6** Casa Superior  
 Tipo: Casa térrea  
 Fator Padrão: **1,776** Vida Residual ( R ): **20%** Vida útil: **70**  
 Idade (anos): **40** % Vida: **57%** K **0,5510**  
 Estado cons: **f** Rep. simples/import. Deprec (%): **33,200%** Kd = **0,368**  
 Foc = **0,494**  
 VC = **155.869,00**

**OFERTA:**

Valor: **620.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**  
 Fonte: **TETRA IMÓVEIS** Fone: **3242-0950**  
 Contacto: **Luiz** Data refer.: **nov/11**  
 Observ.:

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de partida **650,70**  
 Fator transposição (FT): **1,430**  
 Fator de Frente (Ff): **0,916**  
 Fator de Profundidade (Fp): **1,145**  
 Fator de Topografia (Ftopo): **1,250**  
 FATOR HOMOGENEIZAÇÃO (FH): **1,740**



**UNITÁRIO: vu = R\$ 1.132,51 /m² terreno**

*Luiz*



358

**ANEXO 2:**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA DOS FUNDOS

*Luís Alberto Monteiro de Sá*



357

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



PORTA DE ENTRADA



DETALHE DA PARTE INFERIOR PORTA DE ENTRADA, DANIFICADA.

*Luis A. Monteiro de Sá*



358



SALA DE LEITURA



SALAS DE JANTAR E DE VISITAS

*Luis B*



359  
/



SALA DE ALMOÇO



COZINHA

*Handwritten signature*



360



ÁREA DE SERVIÇO



SUÍTE PRINCIPAL

*Luiz*



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ *361*



CLOSET



WC SUÍTE PRINCIPAL

*Handwritten signature*



362



SUÍTE



WC SUÍTE

*Amor*



363



DORMITÓRIO



CHURRASQUEIRA

*Luiz H*



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

364



GARAGEM

*Handwritten signature*