

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO  
PAULO**

Processo nº: **0752750-63.1999.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Contratos  
Bancários**  
Requerente: **Banco Bradesco S/A**  
Requerido e Executada: **Multicalhas Comercial Ltda e outros**

**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



---

**SUMÁRIO**

<b>1. RESUMO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Dos autos .....	4
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Localização.....	5
3.2. Mapa Fiscal.....	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região .....	6
3.5. Ocupação.....	7
<b>4. VISTORIA DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
4.2.1. Áreas.....	8
4.2.2. Padrão Construtivo.....	9
4.2.3. Estado de Conservação e Obsolescência .....	9
<b>5. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>10</b>
5.1. Metodologia.....	10
5.2. Pesquisa de Mercado.....	10
5.3. Resultados .....	12
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>13</b>
<b>7. CONCLUSÕES .....</b>	<b>14</b>
<b>8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....</b>	<b>15</b>
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO I – Documentação Fotográfica.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO III – Memória de Cálculos.....</b>	<b>27</b>



## 1. RESUMO

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Dom Lourenço Lumini, 99 – Vila Santista – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Julho/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>28.692 do 8º Cartório de Registro de Imóveis</i>
<b>Cadastro do imóvel:</b> <i>075.224.0029-5</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 385.000,00</u></b> <i>(ref. julho 2023)</i>  <i>(trezentos e oitenta e cinco mil e reais)</i>

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Dom Lourenço Lumini, nº 99, bairro Vila Santista, município de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

### 2.1. Dos autos

Trata-se de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizado por BANCO BRADESCO S/A, em face de MULTICALHAS COMERCIAL LTDA. E OUTROS. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Dom Lourenço Lumini, 99, na quadra completada pela Rua Dr. Bernardino Gomes e Rua Vinte e Três de Setembro.

Distante cerca de 11 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Av. Eng. Caetano Álvares.

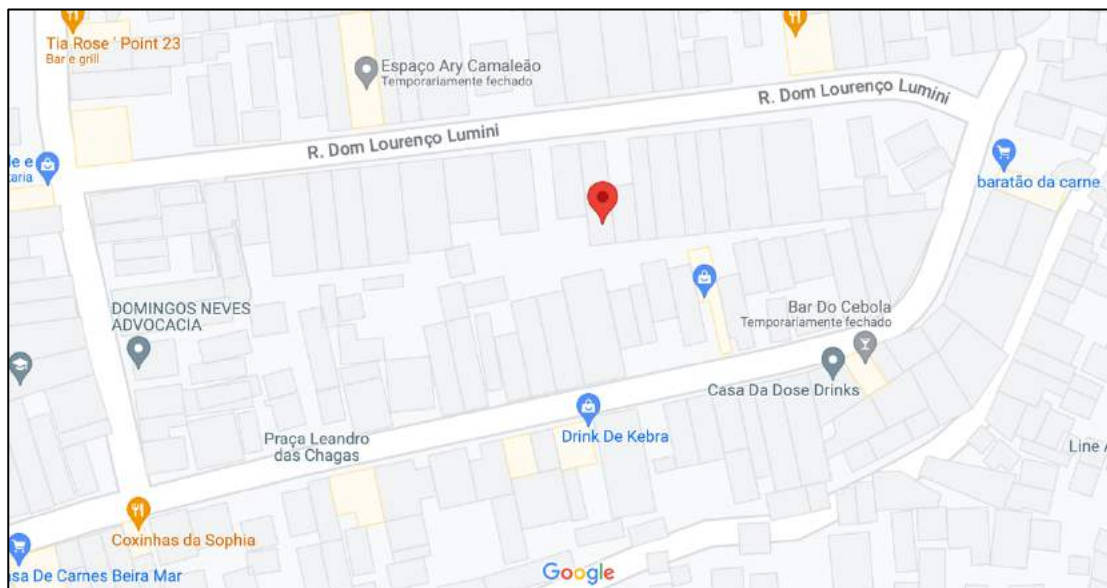


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

### 3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 224, SETOR 075 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 486,00 em 2023.

**ÍNDICE FISCAL = R\$ 486,00 ref. 2023**

### 3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEIS- Zona Especial de Interesse Social**. Segundo o texto da Lei, temos:

*“As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana...”*

### 3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem

- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

### **3.5. Ocupação**

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



#### 4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 01/06/23 às 10:00, compareceram:

- Eng. Henrique Bighellini Martins – Perito Judicial;

##### 4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Terreno ocupado com diversas residências precárias
<b>Estrutura</b>	Alvenaria estrutural
<b>Fachada</b>	-
<b>Vagas de Garagem</b>	Sem vaga

##### 4.2. Benfeitoria

As benfeitorias não foram consideradas por se tratar de ocupações irregulares e precárias.

###### 4.2.1. Áreas

Segundo a matrícula 28.692 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo o imóvel possui as seguintes dimensões:

Área do terreno: 260,00 m<sup>2</sup>;

Frente do Terreno: 10,0 m;

Profundidade do Terreno de ambos os lados: 26,00 m;



#### **4.2.2. Padrão Construtivo**

Não foi considerada a área construída pois as diversas construções no local são precárias.

#### **4.2.3. Estado de Conservação e Obsolescência**

Não foi considerada a área construída pois as diversas construções no local são precárias.



## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

*“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”*

### 5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306  
São Paulo – SP / CEP 01311-100  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 852

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m <sup>2</sup>	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real/aparente (anos)
1	Rua Quartim Barbosa, 163	600.000,00	540.000,00	3.857,14	200,00	140	1.001	5	4	2	30,77	6,50	1,903	42
2	Rua Dirce Rodrigues, 61	700.000,00	630.000,00	3.118,81	202,00	202	1.128	3	5	3	12,63	16,00	1,903	44
3	Rua Leonor Barbosa Rodrigues, 325	640.000,00	576.000,00	3.272,73	165,00	176	1.115	2	2	4	21,29	7,75	1,903	37
4	Travessa Catarina Vazem, 21	550.000,00	495.000,00	2.964,07	108,00	167	493	4	2	1	18,00	6,00	1,903	45
5	Rua Narcisa Amalia, 27	880.000,00	792.000,00	2.640,00	296,00	300	1.105	5	4	3	29,60	10,00	1,903	64
6	Rua Maria Elisa Siqueira, 449	700.000,00	630.000,00	3.150,00	164,00	200	1.103	4	4	2	26,24	6,25	1,903	23
7	Rua General Melo Resende, 72	600.000,00	540.000,00	3.000,00	132,00	180	490	3	3	3	19,56	6,75	1,903	37
PERÍCIA	Rua Dom Lourenço Lumini, 99	?	?	?	260,00	-	486	-	-	-	26	10,00	-	-

**Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.**

### 5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

#### 5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 7 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 1.549,82 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [ (V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b ] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

$V_{\text{VD}}$ : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$ : Valor Unitário de Venda do Terreno [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área do [ m<sup>2</sup> ]

$V_b$ : Valor das benfeitorias [R\$]

$F_{\text{AM}}$ : Fator de Ajuste ao Mercado

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [ (V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b ] \times F_{\text{AM}}$$

$$V_{\text{VD}} = [(1.549,82 \times 260,00) + 0] \times 0,95$$

$$V_{\text{VD TERRENO}} = \text{R\$ } 382.805,54 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 385.00,00$$

**ref. Julho de 2023**

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



## 7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Dom Lourenço Lumini, 99 – Vila Santista – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Julho/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>28.692 do 8º Cartório de Registro de Imóveis</i>
<b>Cadastro do imóvel:</b> <i>075.224.0029-5</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 385.000,00</u></b> <i>(ref. julho 2023)</i>  <i>(trezentos e oitenta e cinco mil e reais)</i>

---

## 8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a presente data não foram apresentados quesitos.



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de Avaliação de 35 (trinta e cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 7 de julho de 2023.



**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**

**CREA/SP: 5063062395**





**ANEXO I – Documentação Fotográfica**



**Foto 01 – Frente do imóvel**



**Foto 02 – Entrada**



**Foto 03 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 04 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 05 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 6 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 07 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 8 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 09 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 10 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 11 – Construções dentro do imóvel**



**Foto 12 – Construções dentro do imóvel**

**ANEXO II – Pesquisa de Mercado**

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>01</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Quartim Barbosa, 163
Bairro	Vila Santista
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	200 m <sup>2</sup>
Área Construída	140 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	4020-1955
Valor	600.000,00



<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>02</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Dirce Rodrigues, 61
Bairro	Vila Santista
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	202 m <sup>2</sup>
Área Construída	202 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	4020-1955
Valor	700.000,00



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>03</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Leonor Barbosa Rodrigues, 325		
Bairro	Vila Santista	Cidade	São Paulo
			UF <u>SP</u>
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Casa		
Uso	Residencial		
Área Terreno	165 m <sup>2</sup>		
Área Construída	176 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	4020-1955		
Valor	640.000,00		


**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>04</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Travessa Catarina Vazem, 21		
Bairro	Vila Santista	Cidade	São Paulo
			UF <u>SP</u>
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Casa		
Uso	Residencial		
Área Terreno	108 m <sup>2</sup>		
Área Construída	167 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	4020-1955		
Valor	550.000,00		





**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>05</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Narcisa Amalia, 27		
Bairro	Vila Santista	Cidade	São Paulo UF SP
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Casa		
Uso	Residencial		
Área Terreno	296 m <sup>2</sup>		
Área Construída	300 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	4020-1955		
Valor	880.000,00		


**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>06</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Maria Elisa Siqueira, 449		
Bairro	Vila Santista	Cidade	São Paulo UF SP
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Casa		
Uso	Residencial		
Área Terreno	164 m <sup>2</sup>		
Área Construída	200 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	4020-1955		
Valor	700.000,00		



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>07</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua General Melo Resende, 72			
Bairro	Vila Santista	Cidade	São Paulo	UF SP
		<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Casa			
Uso	Residencial			
Área Terreno	132 m <sup>2</sup>			
Área Construída	180 m <sup>2</sup>			
		<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor	600.000,00			



---

## **ANEXO III – Memória de Cálculos**

### **Data de referência:**

Julho de 2023

### **Método Utilizado**

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações do elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.954,65	terreno												-
1	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	140,00	70,00	20%	42,00	60,0%	0,520	f	33,20%	0,347	0,4779	248.863,93
2	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	202,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,488	f	33,20%	0,326	0,4609	346.291,47
3	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	176,00	70,00	20%	37,00	52,9%	0,596	f	33,20%	0,398	0,5185	339.453,56
4	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	167,00	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	f	33,20%	0,315	0,4522	280.904,53
5	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	300,00	70,00	20%	64,00	91,4%	0,125	e	18,10%	0,102	0,2818	314.500,33
6	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	200,00	70,00	20%	23,00	32,9%	0,782	f	33,20%	0,522	0,6178	459.575,52
7	1.954,65	2.5 - Casa (Médio)	1,903	180,00	70,00	20%	37,00	52,9%	0,596	f	33,20%	0,398	0,5185	347.168,41

Onde:

$$V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_C)$$

$$K_a = \left[ 1 - \frac{1}{2} \times \left( \frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				
					Fator Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp				
					Área	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	
Paradigma					125,00					não aplicada			
1	351.136,07	0,9	200,00	1.580,11	200,00	1,0986	155,74	1.735,85	30,77	1,0000	0,00	1.580,11	
2	353.708,53	0,9	202,00	1.575,93	202,00	1,1007	158,77	1.734,70	12,63	1,0000	0,00	1.575,93	
3	300.546,44	0,9	165,00	1.639,34	165,00	1,0571	93,60	1.732,95	21,29	1,0000	0,00	1.639,34	
4	269.095,47	0,9	108,00	2.242,46	108,00	0,9712	-64,61	2.177,85	18,00	1,0000	0,00	2.242,46	
5	565.499,67	0,9	296,00	1.719,42	296,00	1,1882	323,53	2.042,96	29,60	1,0000	0,00	1.719,42	
6	240.424,48	0,9	164,00	1.319,40	164,00	1,0558	73,64	1.393,04	26,24	1,0000	0,00	1.319,40	
7	252.831,59	0,9	132,00	1.723,85	132,00	1,0110	18,89	1.742,74	19,56	1,0000	0,00	1.723,85	
<b>Média</b>				<b>1.685,79</b>				<b>1.794,30</b>				<b>1.685,79</b>	
DP				280,50				252,76				280,50	
CV				16,64%				14,09%				16,64%	

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \times Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

Elemento	3				4				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma	não aplicada				não aplicada					
1	6,50	1,0000	0,00	1.580,11	1,00	1,0000	0,00	1.580,11	<b>1.735,85</b>	1,0986
2	16,00	1,0000	0,00	1.575,93	1,00	1,0000	0,00	1.575,93	<b>1.734,70</b>	1,1007
3	7,75	1,0000	0,00	1.639,34	1,00	1,0000	0,00	1.639,34	<b>1.732,95</b>	1,0571
4	6,00	1,0000	0,00	2.242,46	1,00	1,0000	0,00	2.242,46	<b>2.177,85</b>	0,9712
5	10,00	1,0000	0,00	1.719,42	1,00	1,0000	0,00	1.719,42	<b>2.042,96</b>	1,1882
6	6,25	1,0000	0,00	1.319,40	1,00	1,0000	0,00	1.319,40	<b>1.393,04</b>	1,0558
7	6,75	1,0000	0,00	1.723,85	1,00	1,0000	0,00	1.723,85	<b>1.742,74</b>	1,0110
<b>Média</b>				<b>1.685,79</b>				<b>1.685,79</b>	<b>1.794,30</b>	
DP				280,50				280,50	252,76	
CV				16,64%				16,64%	14,09%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	1.735,85	1.735,85	1.735,85	1.735,85	1.735,85
2	1.734,70	1.734,70	1.734,70	1.734,70	1.734,70
4	1.732,95	1.732,95	1.732,95	1.732,95	1.732,95
5	2.177,85	2.177,85	2.177,85	2.177,85	2.177,85
7	2.042,96	2.042,96	2.042,96	2.042,96	2.042,96
8	1.393,04	1.393,04	1.393,04	1.393,04	1.393,04
9	1.742,74	1.742,74	1.742,74	1.742,74	1.742,74
<b>Média</b>	<b>1.794,30</b>	<b>1.794,30</b>	<b>1.794,30</b>	<b>1.794,30</b>	<b>1.794,30</b>
Média + 30%	2.332,59	2.332,59	2.332,59	2.332,59	2.332,59
Média - 30%	1.256,01	1.256,01	1.256,01	1.256,01	1.256,01
Desvio padrão	252,76	252,76	252,76	252,76	252,76
Elementos	7	7	7	7	7

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			125,00			não aplicada		
<b>Avaliando</b>	<b>260,00</b>	<b>1.794,30</b>	<b>260,00</b>	<b>1,1577</b>	<b>0,1577</b>	<b>26,00</b>	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	200,00	1.794,30		1,0986	0,0986		1,0000	0,0000
2	202,00	1.794,30		1,1007	0,1007		1,0000	0,0000
3	165,00	1.794,30		1,0571	0,0571		1,0000	0,0000
4	108,00	1.794,30		0,9712	-0,0288		1,0000	0,0000
5	296,00	1.794,30		1,1882	0,1882		1,0000	0,0000
6	164,00	1.794,30		1,0558	0,0558		1,0000	0,0000
7	132,00	1.794,30		1,0110	0,0110		1,0000	0,0000



**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306  
São Paulo – SP / CEP 01311-100  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	não aplicada			não aplicada					
<b>Avaliando</b>	<b>10,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,8637</b>	<b>1.549,82</b>	<b>402.954,25</b>
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,9103</b>	1.633,32	326.663,83
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,9085</b>	1.630,07	329.274,54
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,9460</b>	1.697,38	280.068,47
4		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0297</b>	1.847,53	199.533,61
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,8416</b>	1.510,15	447.002,99
6		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,9471</b>	1.699,45	278.709,73
7		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,9892</b>	1.774,85	234.280,53

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306  
São Paulo – SP / CEP 01311-100  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 875

Determinação do  $F_{AM}$ :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	$V_o$	$F_f$	$V_v$	$V_t$	$V_b$	$F_{am}$
1	600.000,00	0,90	540.000,00	326.663,83	248.863,93	0,94
2	700.000,00	0,90	630.000,00	329.274,54	346.291,47	0,93
3	640.000,00	0,90	576.000,00	280.068,47	339.453,56	0,93
4	550.000,00	0,90	495.000,00	199.533,61	280.904,53	1,03
5	880.000,00	0,90	792.000,00	447.002,99	314.500,33	1,04
6	700.000,00	0,90	630.000,00	278.709,73	459.575,52	0,85
7	600.000,00	0,90	540.000,00	234.280,53	347.168,41	0,93
<b>MÉDIA</b>						<b>0,95</b>

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306  
São Paulo – SP / CEP 01311-100  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 876

## Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	402.954,25
Valor da Benfeitoria - Vb	-
Fam	0,95
Valor do Imóvel - Vi	382.977,52

## Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	1.794,30
DP da Amostra	252,76
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	275,10
Amplitude (%)	15,33%
Grau de Precisão	III