

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1023531-31.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por RONY SUSSKIND, em face de EMANUEL DE MELO SAMPAIO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na: (1) Rua Poacá, nº 156, Inamar, Diadema - São Paulo; e (2) Rua Poacá, s/nº, Inamar, Diadema - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):**

Matrícula nº 7.421, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, nº 156, Inamar, Diadema - São Paulo

R\$ 1.722.000,00***(Um milhão, setecentos e vinte e dois mil reais)*****AGOSTO / 2021****FOTO 01****FACHADA DO IMÓVEL (1).**

RESUMO**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):**

Matrícula nº 12.368, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, s/nº, Inamar, Diadema - São Paulo

R\$ 1.656.000,00***(Um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)*****AGOSTO / 2021****FOTO 02****FACHADA DO IMÓVEL (2).**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **RONY SUSSKIND**, em face de **EMANUEL DE MELO SAMPAIO**:

(1) Um terreno situado neste distrito, município e comarca, em Eldorado, constituído por parte da chácara número três, da gleba C, do Jardim Yamberê, medindo 12,50 metros de frente para a Rua Poacá; da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 40,00 metros, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 50,00 metros quadrados, confina de um lado com Wlademar Machado César; de outro com terras agora de Mario Sergio César, compromissado a Prudente de Melo Sampaio, e pelos fundos com Serafim Teixeira de Mello e sua mulher, lançado pela Prefeitura Municipal local, sob nº 35.27.003-00/0, como lote I, subdivisão da chácara nº 3 da quadra C, do Jardim Yamberê, matriculado no Cartório de Registro de Diadema, sob nº 7.421.

(2) Um terreno destacado de maior porção, situado neste distrito, município e comarca, em Eldorado, constituído por parte da Chácara nº 3 da Gleba "C", do Jardim Yamberê, designado pela metade do lote III, na planta "croquis", medindo 12,50 metros de frente para a Rua Poacá, igual dimensão nos fundos, onde confronta com a outra metade do mesmo lote III, de Aurélio da Costa Gonçalves; e, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 40,00 metros, encerrando uma área de 500,00 metros quadrados, confrontando-se do lado direito de quem da referida rua olha, com prudente de Melo Sampaio, do lado esquerdo, com Antônio da Costa Gonçalves, matriculado no Cartório de Registro de Diadema, sob nº 12.36.

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 7.421, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, nº 156, Inamar, Diadema - São Paulo,

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição fls. 438, anexo I.

Em diligência ao imóvel (1), que se encontra anexado ao imóvel (2), sem divisas, identificado com o nº 156, situado na Rua Poacá, Diadema - São Paulo, o Sr. José Geraldo Costa, que se identificou como funcionário do Autor, franqueou o acesso ao imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

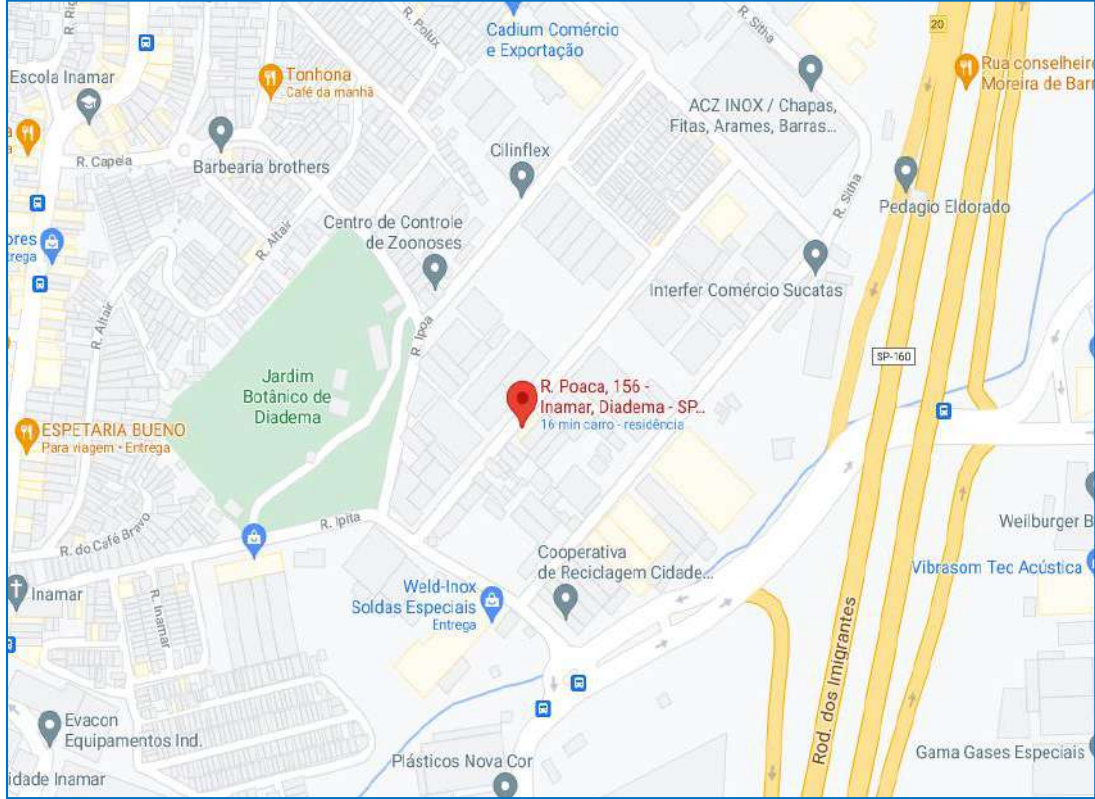
Trata-se de imóvel situado na Rua Poacá, nº 156, Inamar, Diadema - São Paulo. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Diadema, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 03/04



RUA POACÁ,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 1.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

Os Dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura do Município de Diadema, são mostrados a seguir:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
****CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL****

A DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 3502700300
ENDEREÇO: RUA POACÁ, 156
COMPLEMENTO:
BAIRRO: INAMAR **CEP:** 09970-300
CIDADE: DIADEMA
ÁREA TERRENO / FRAÇÃO IDEAL (m²): 1.000,00 **ÁREA CONSTRUÍDA (m²):** 819,50
CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: INDUSTRIAL C
VALOR VENAL TERRENO: 658.640,00 **VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:** 523.145,85
VALOR VENAL IPTU: 1.181.785,85 **VALORES EM REAIS**
VALOR VENAL ITBI: 1.464.055,85
LOTEAMENTO: JD YAMBERE
QUADRA: C **LOTE:** P/3
DATA DE REFERÊNCIA: 05/08/2021 **DATA DE EXPEDIÇÃO:** 05/08/2021

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 002/2008, de 29 de Outubro de 2008.

Chave de Segurança: 2021080513232106

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no site

www.diadema.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 412, de 07 de outubro de 2015, dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.

O local em causa integra a Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE.

ZEDE - Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico	NR	M	10	500	1,5	3,0	70%	5	-	-	15%	5%	Exigência de RIV: G ≥ 5.000m² (ACU ou AA) Demais Usos ≥ 10.000m² (ACU ou AA)
		I1											
		I2											
	I3												
	NR												
ND	ITD	a critério do Poder Executivo Municipal											
NR	SCMU	a critério do Poder Executivo Municipal											

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Poacá, Rua Ipita, Rua Itapoã e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados

A predominância de uso local é de indústrias e comércios.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização, e se encontra anexado em área maior.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 12,50 m;
Profundidade equivalente: 40,00 m;
Área: 500,00 m ² .

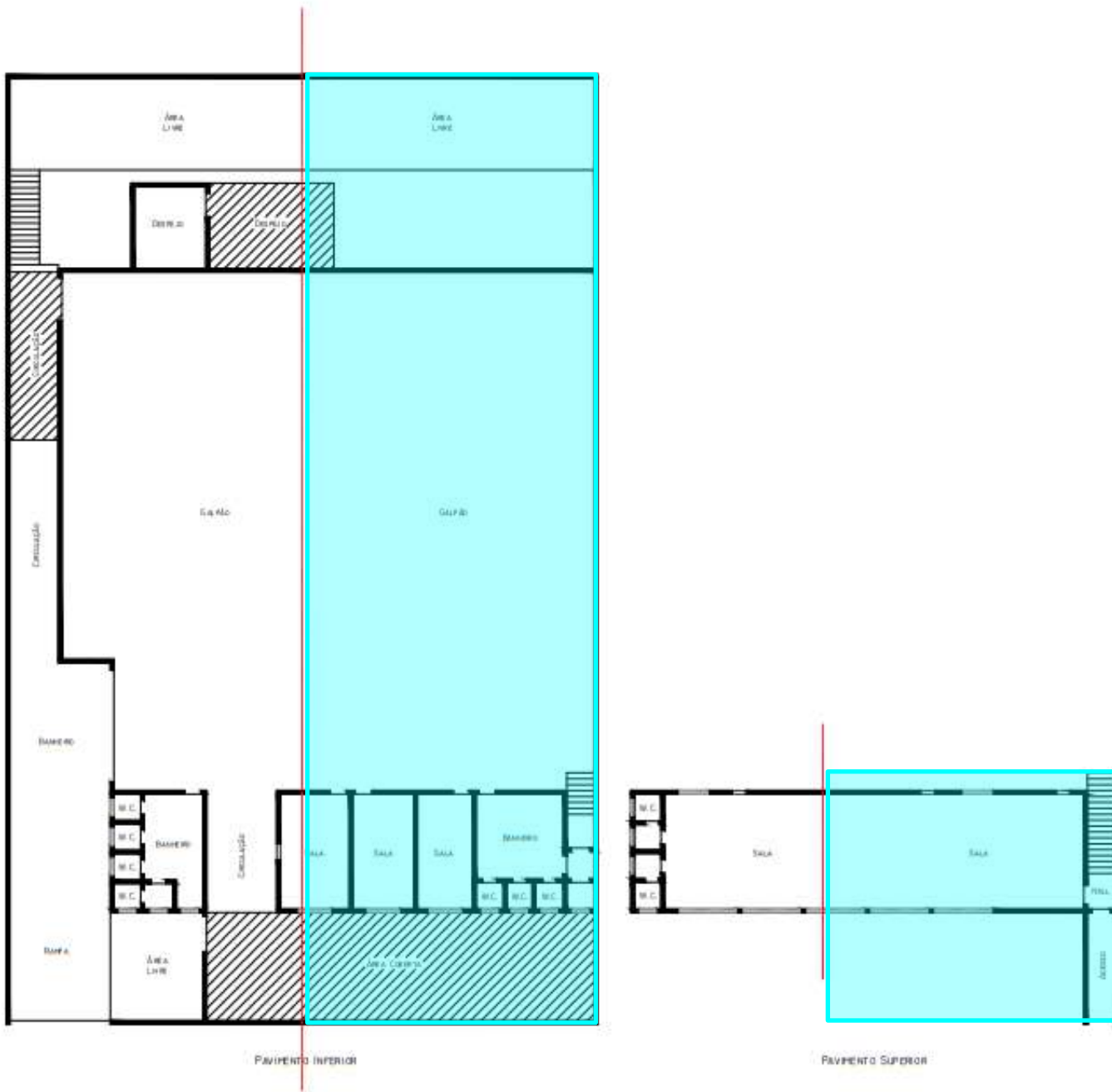
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificação assobradada, com área construída de 468,83 m², conforme constatações efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI

 MATRÍCULA Nº 7.421



RUA POACÁ, Nº 156

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 10:42, sob o número WJM121413108105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023531-31.2019.8.26.0100 e código D04HMOqV.

FOTOS 05/06

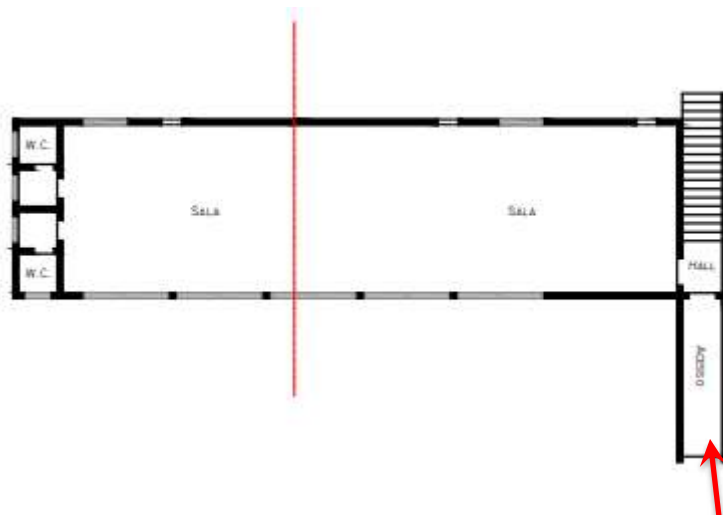
RUA POACÁ, Nº 156



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR

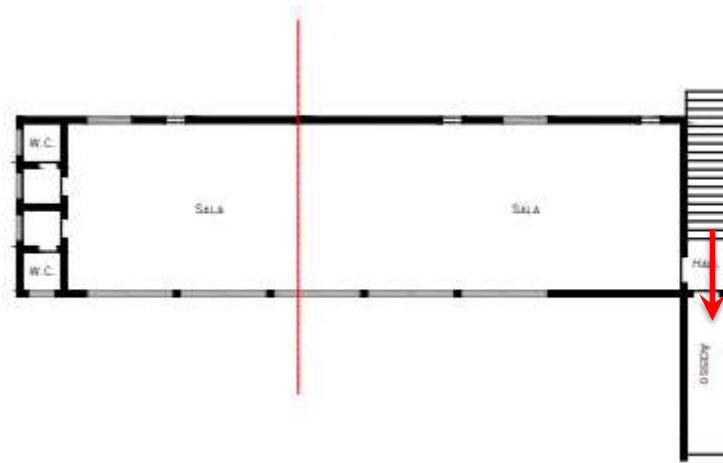


ACESSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 10:42, sob o número WJM21413108105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023531-31.2019.8.26.0100 e código D04HMOQV.

FOTO 08

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



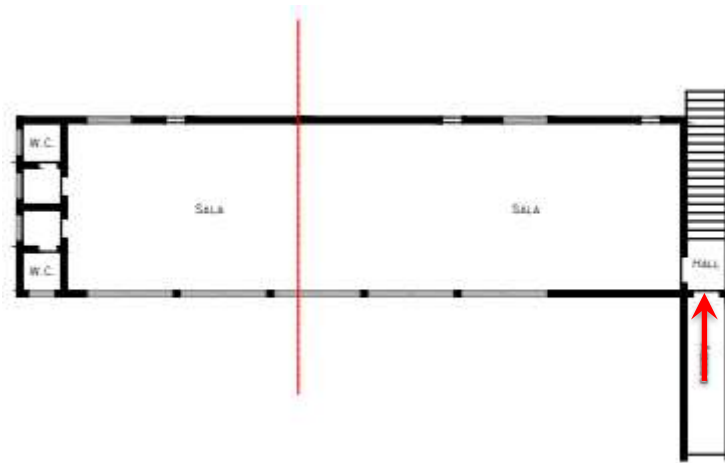
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



OUTRA VISTA DO ACESSO.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



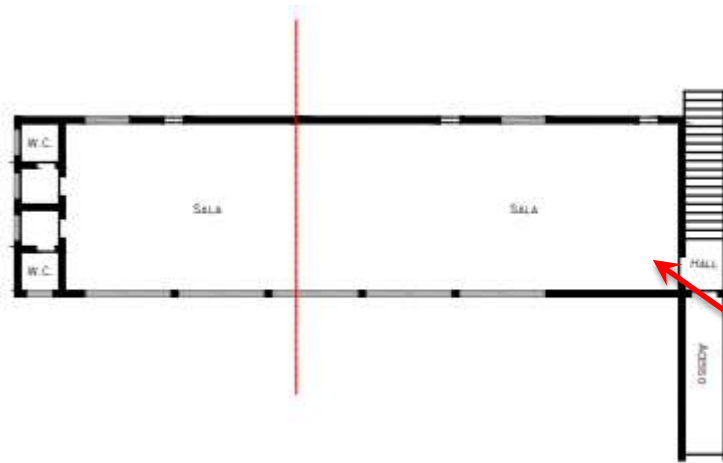
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



HALL DE ENTRADA.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



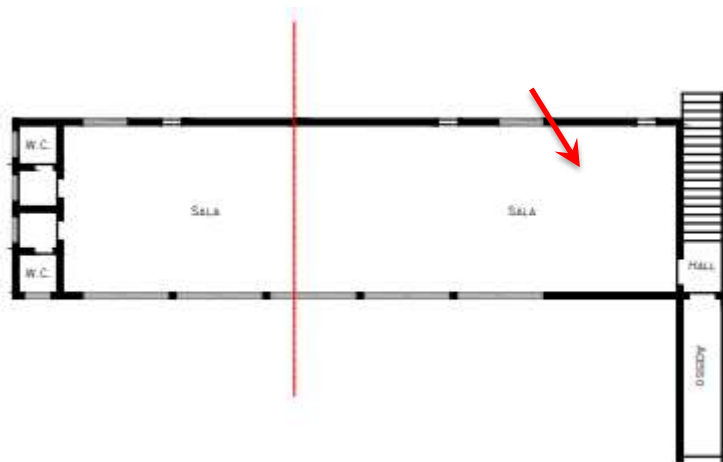
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 11

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



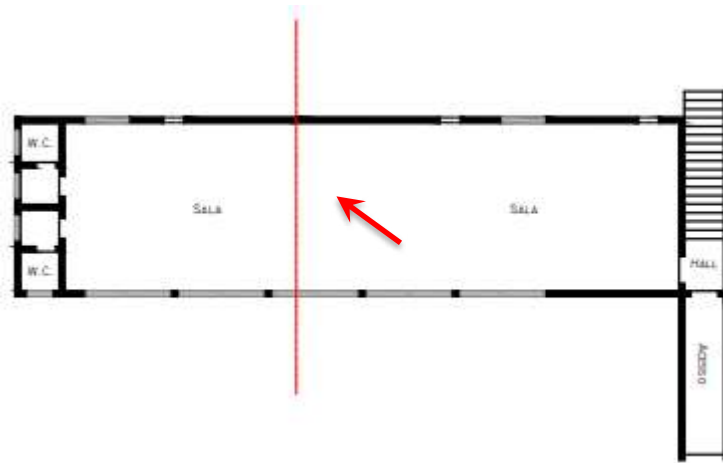
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



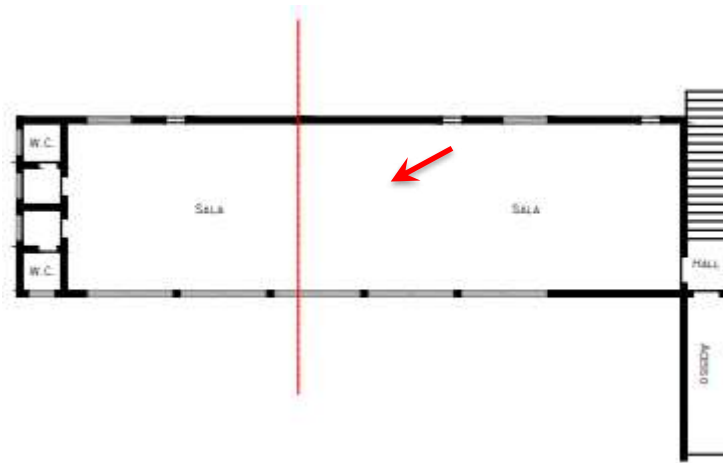
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 13

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



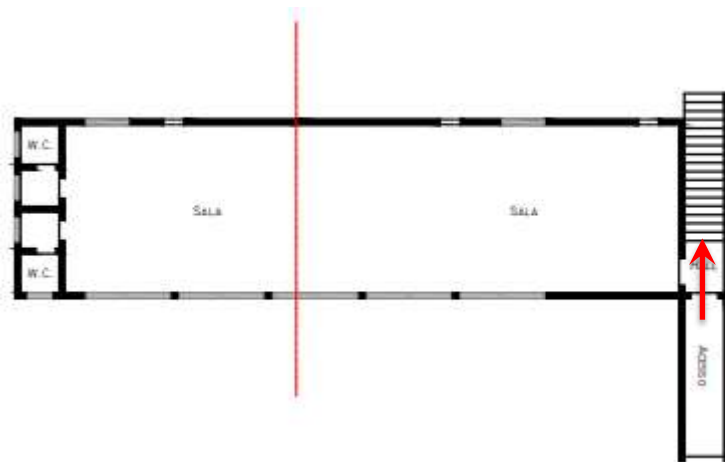
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



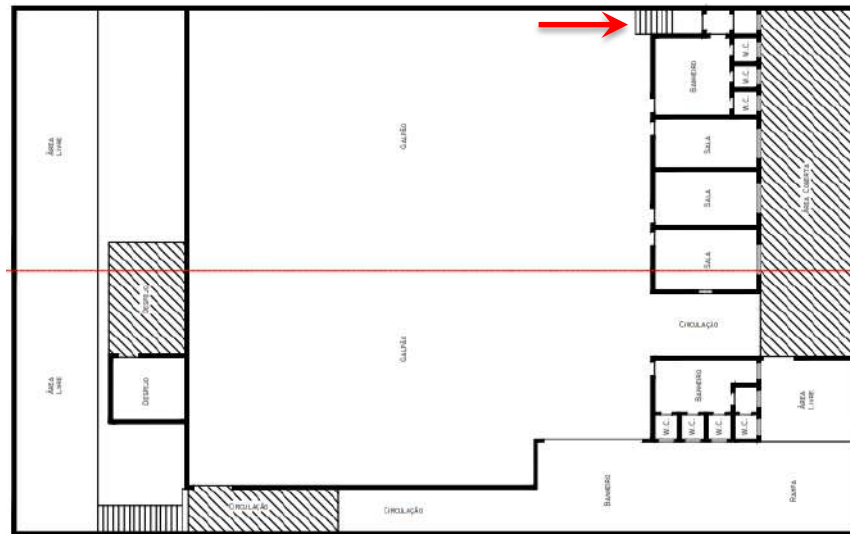
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. SUPERIOR



ESCADA DE ACESSO.

FOTO 15

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



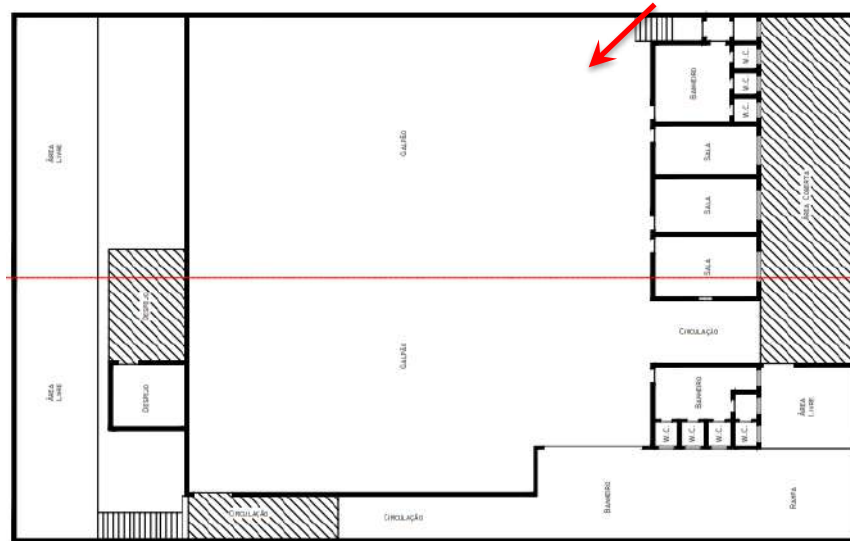
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA ESCADA DE ACESSO.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



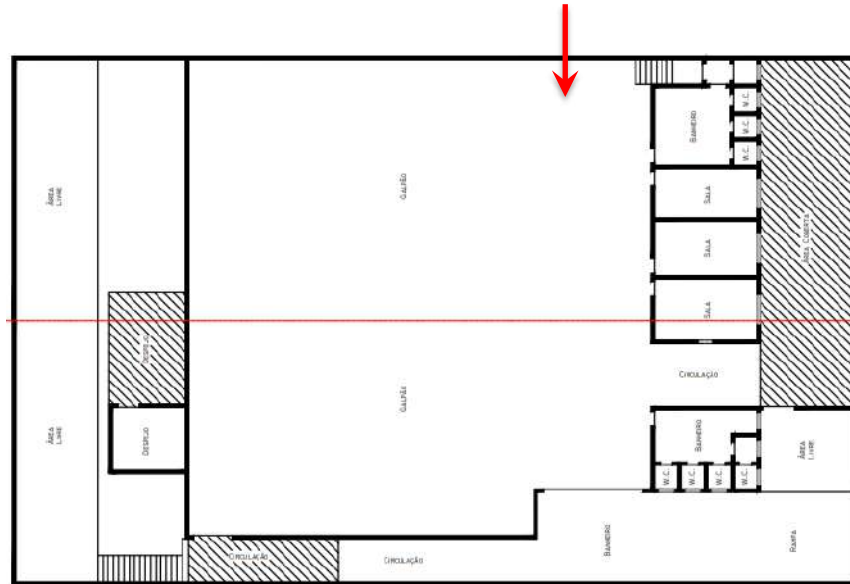
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



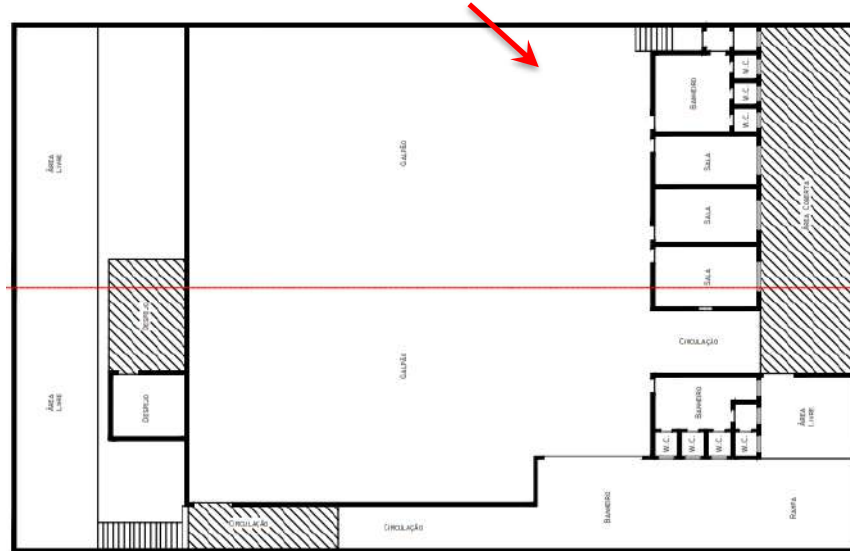
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



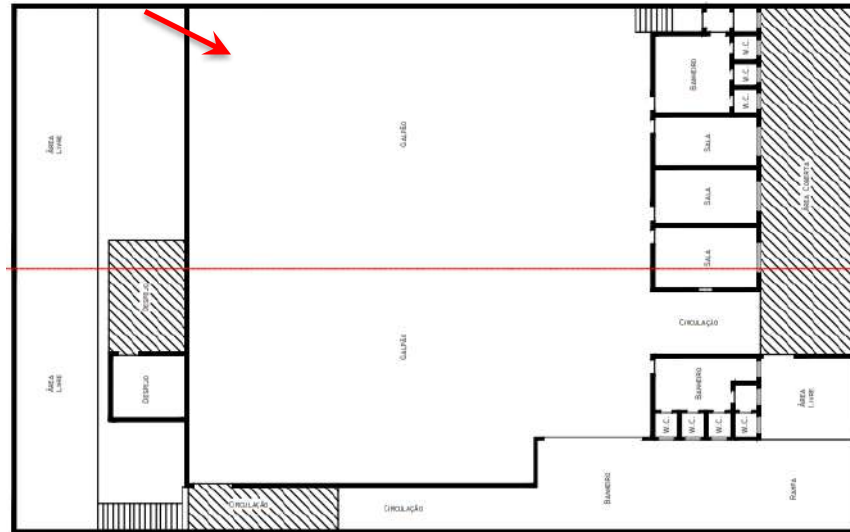
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



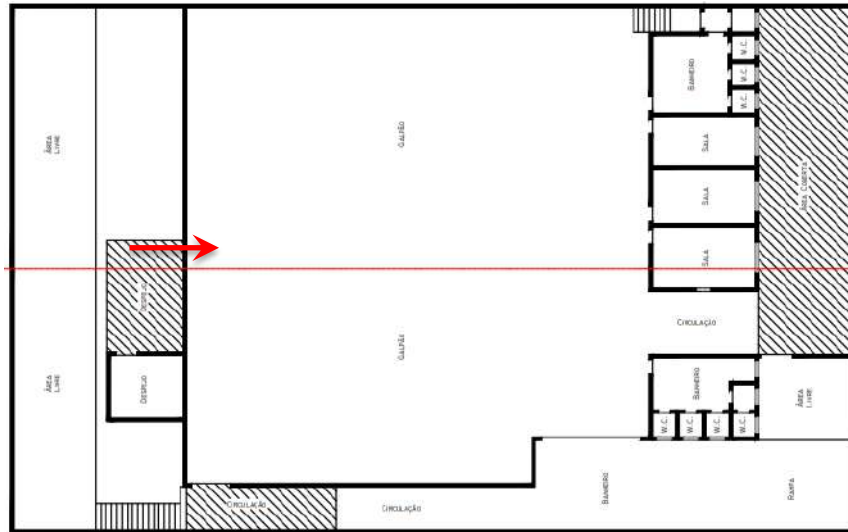
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



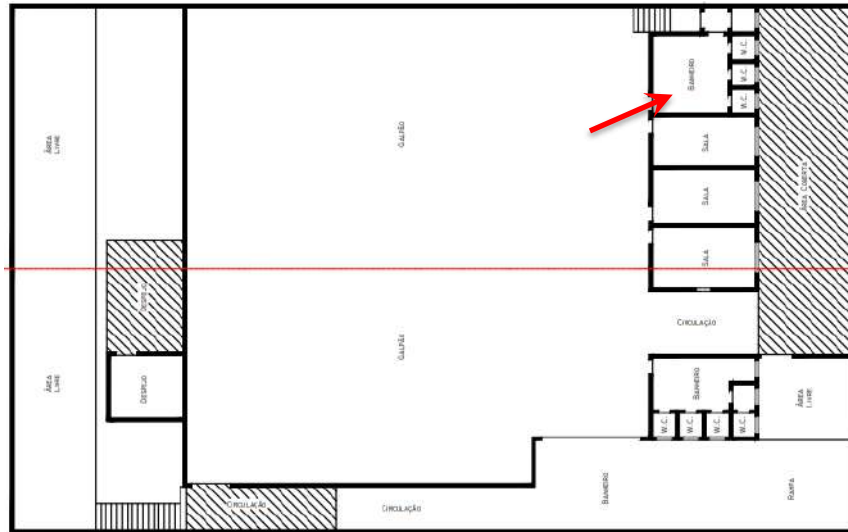
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



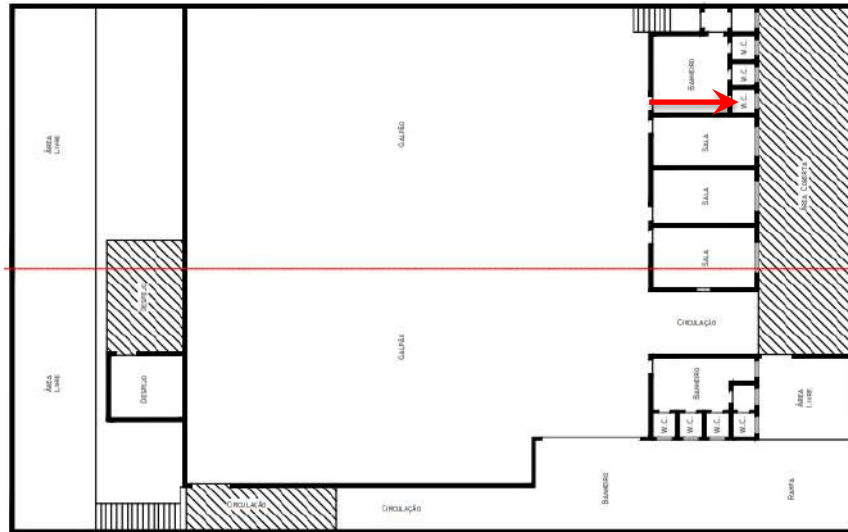
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



BANHEIRO.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



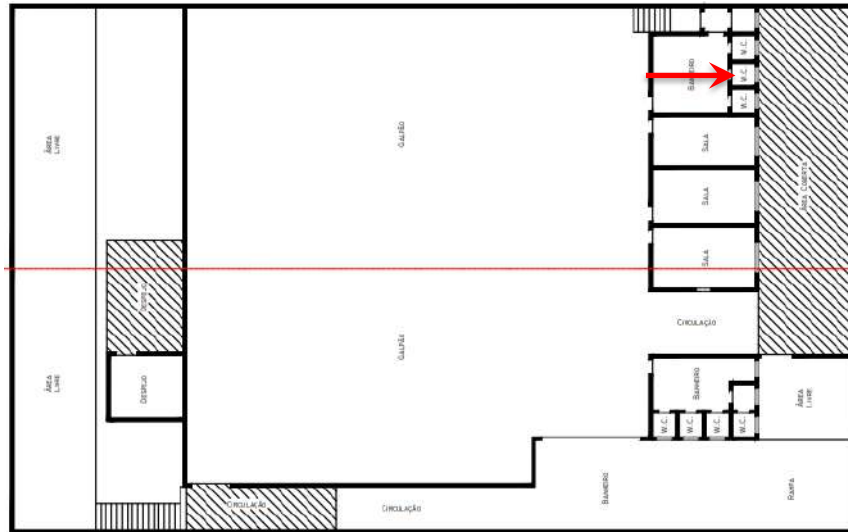
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



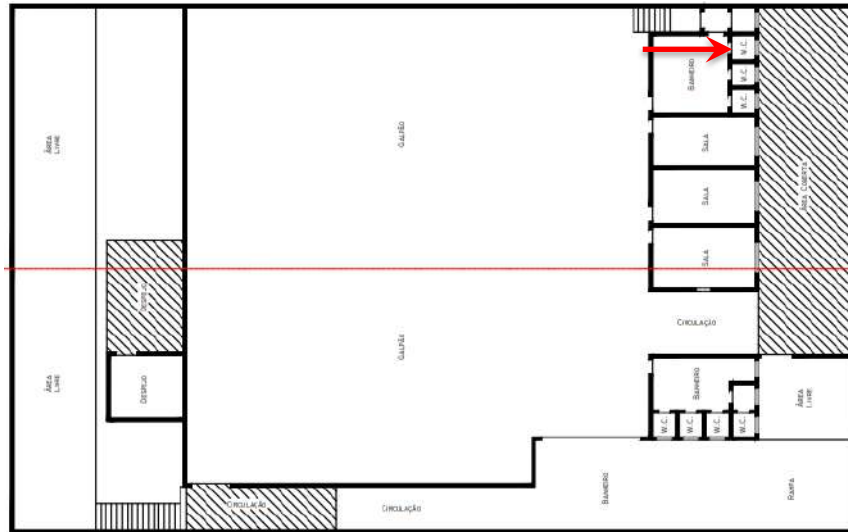
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



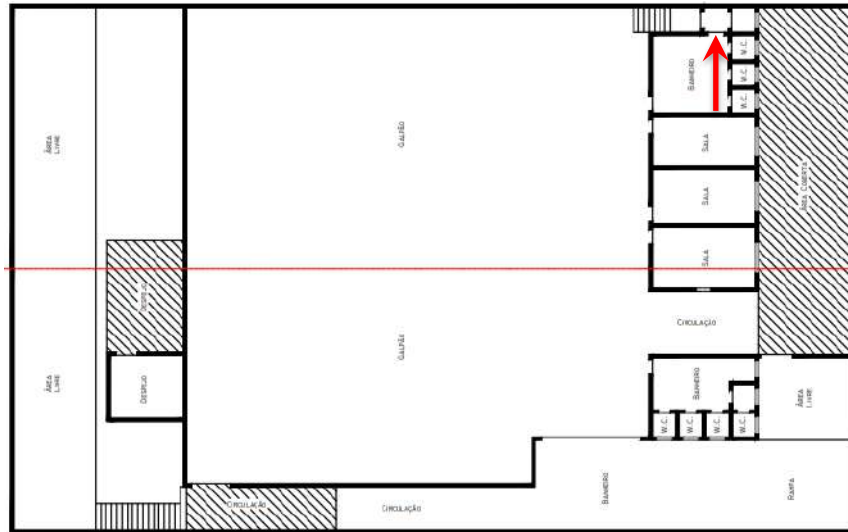
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



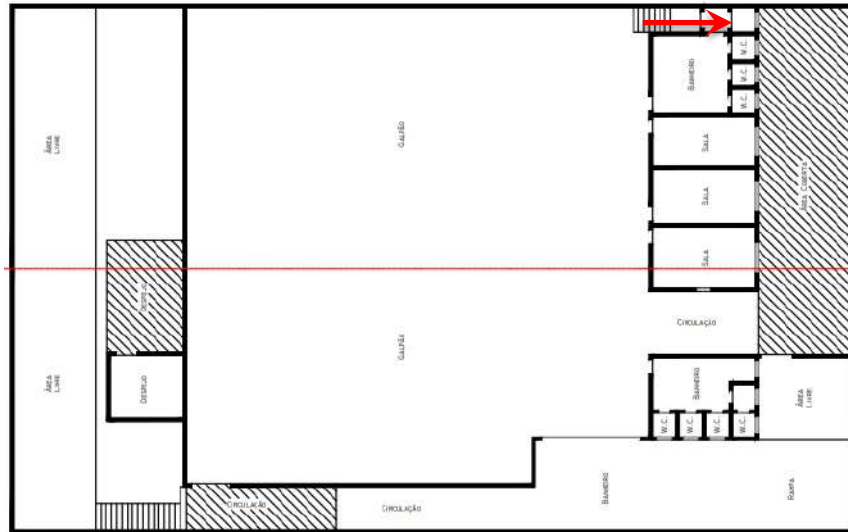
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



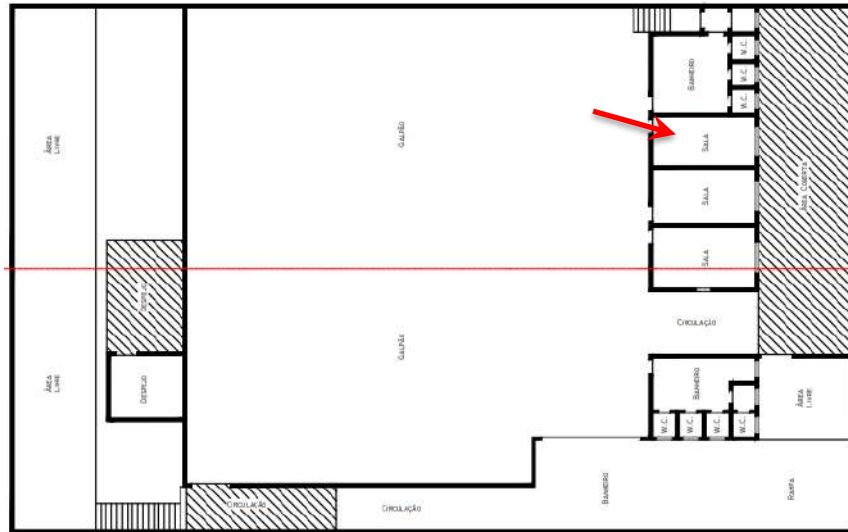
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



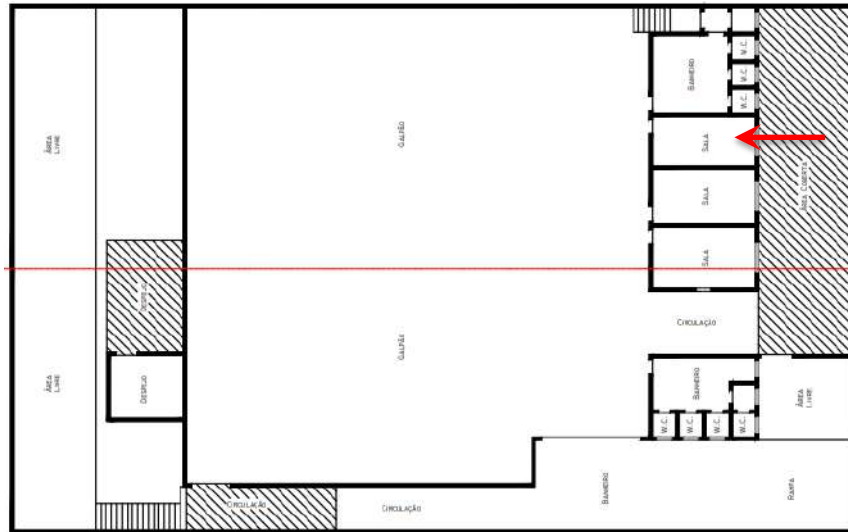
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



SALA.

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



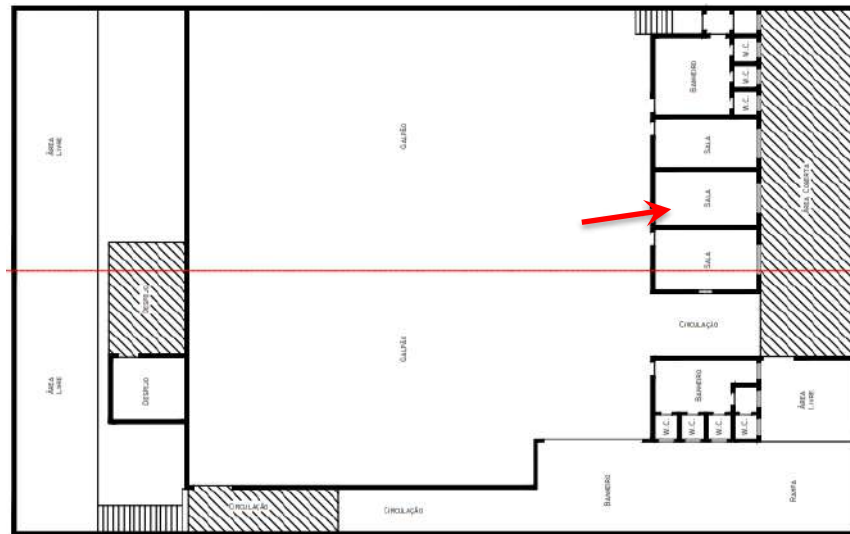
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



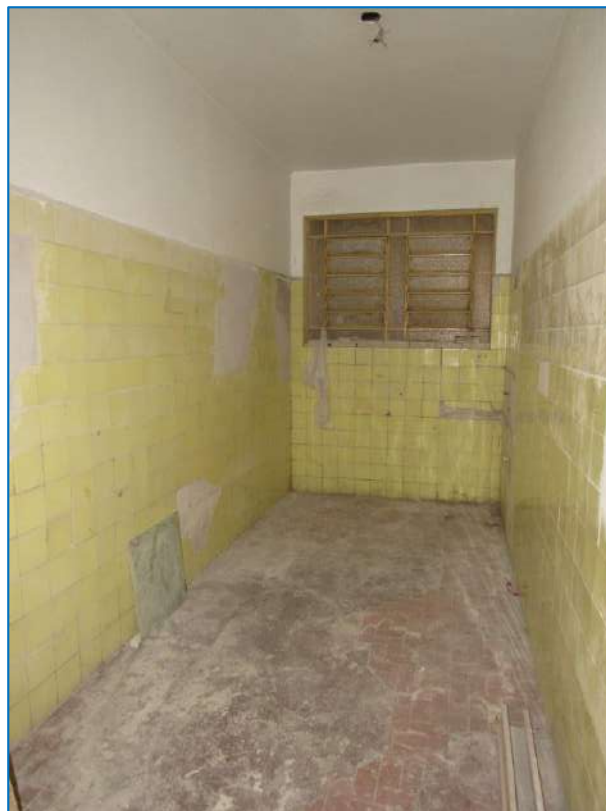
OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



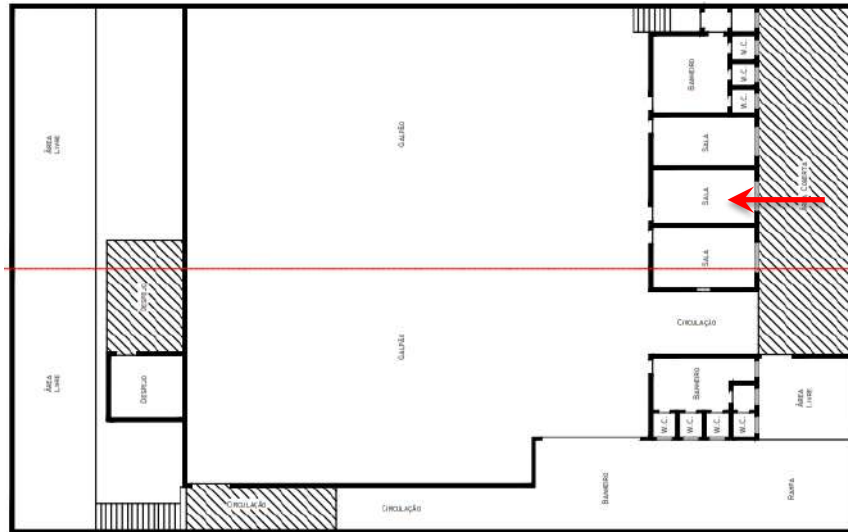
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



SALA.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



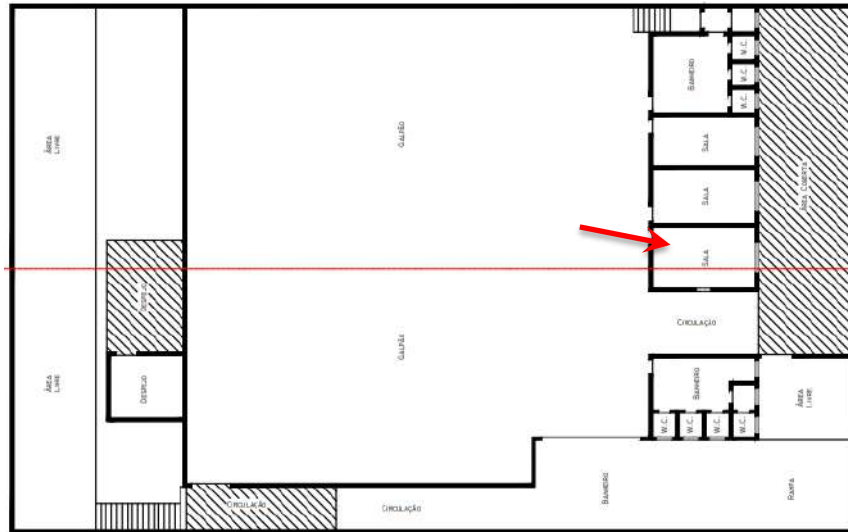
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA SALA.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



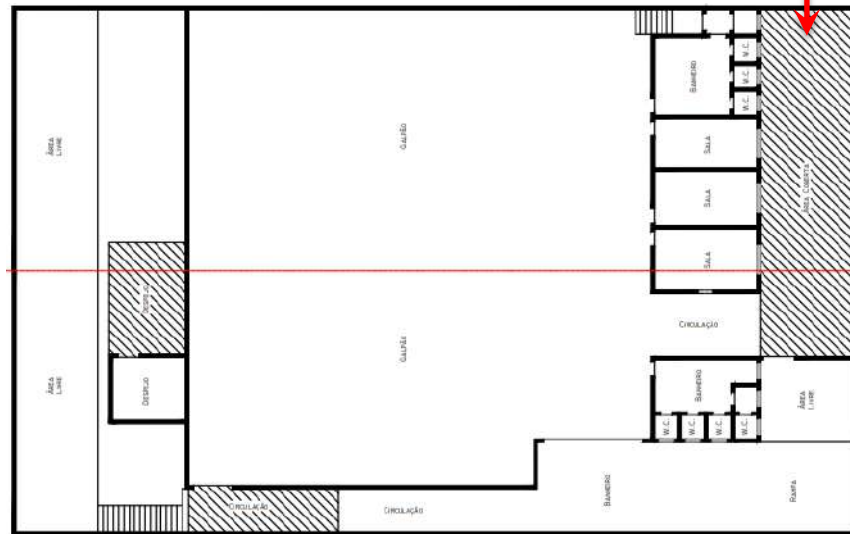
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



SALA.

FOTO 33

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



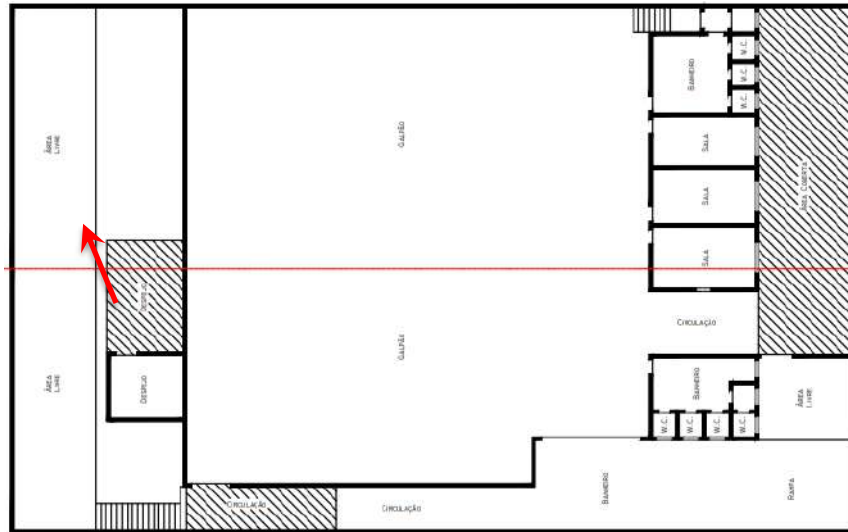
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ÁREA COBERTA.

FOTO 34

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



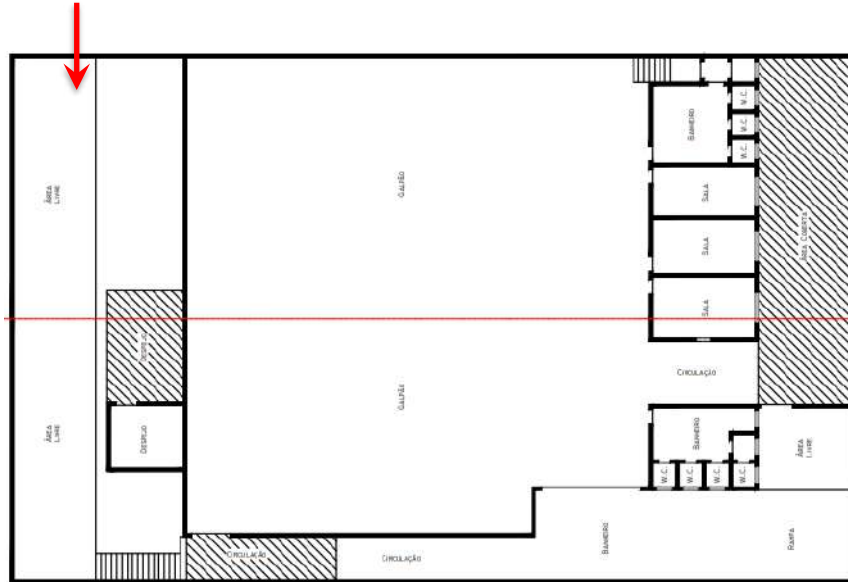
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ÁREA LIVRE NOS FUNDOS.

FOTO 35

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 7.421 - PAV. INFERIOR



ÁREA LIVRE NOS FUNDOS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1**3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações. FUNDADO EM 1983 - TERCEIRO REGISTRO NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Profundidade						de referência do Lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)		
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _b					
F _r	P _m	P _{má}									
Grupo I: Zonas de uso residencial (residenciais)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (condomínios)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1)²	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)² - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)²	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações. FUNDADO EM 1983 - TERCEIRO REGISTRO NACIONAL

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Profundidade						de referência do Lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)		
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _b					
F _r	P _m	P _{má}									
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 8 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 2.923,28/m^2$$

(Dois mil, novecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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

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

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 500,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.923,28/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.923,28/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.461.640,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 1.462.000,00$$

(Um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil reais).

Válido para agosto / 2021.

() OBS: O valor unitário, de R\$ 2.923,28/m² (dois mil, novecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Antônio Sylvio Cunha Bueno		NÚMERO : 574	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	385,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Ballarin Investimento Patrimoniais e Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21067300				
OBSERVAÇÃO :					
Terreno com edificação para demolição.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.740,26
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.553,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Ferraz Alvim		NÚMERO : 337	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	435,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,491
VAGAS : 0	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52		
PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (R\$):	267.408,74	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Casari Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41227777		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.610,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.429,85
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Inamar - Diadema		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 48 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,383	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	335.661,61	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Costa & Nascimento Consultoria de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34375888		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.184,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.075,12
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 07/08/2021
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Verão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	532,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52	
VALOR CALCULADO (R\$):	406.299,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda.		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-39960330	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.182,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.022,98
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Nepomuceno		NÚMERO : 198	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUIDA :	462,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	245.830,50	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Conquista Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-35936177	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.108,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.952,92
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedro Alexandrino		NÚMERO : 163	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	534.604,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-39960330	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Virgínia		NÚMERO : 99	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	611,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,516	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 7	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	394.726,03	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-39960330		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.270,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.157,02
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Serraria		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Serraria	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	230,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	106.420,13	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Lemos São Bernardo - Administração de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43512557		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.450,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.277,83
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Poacá, 156

DATA : 07/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	12,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

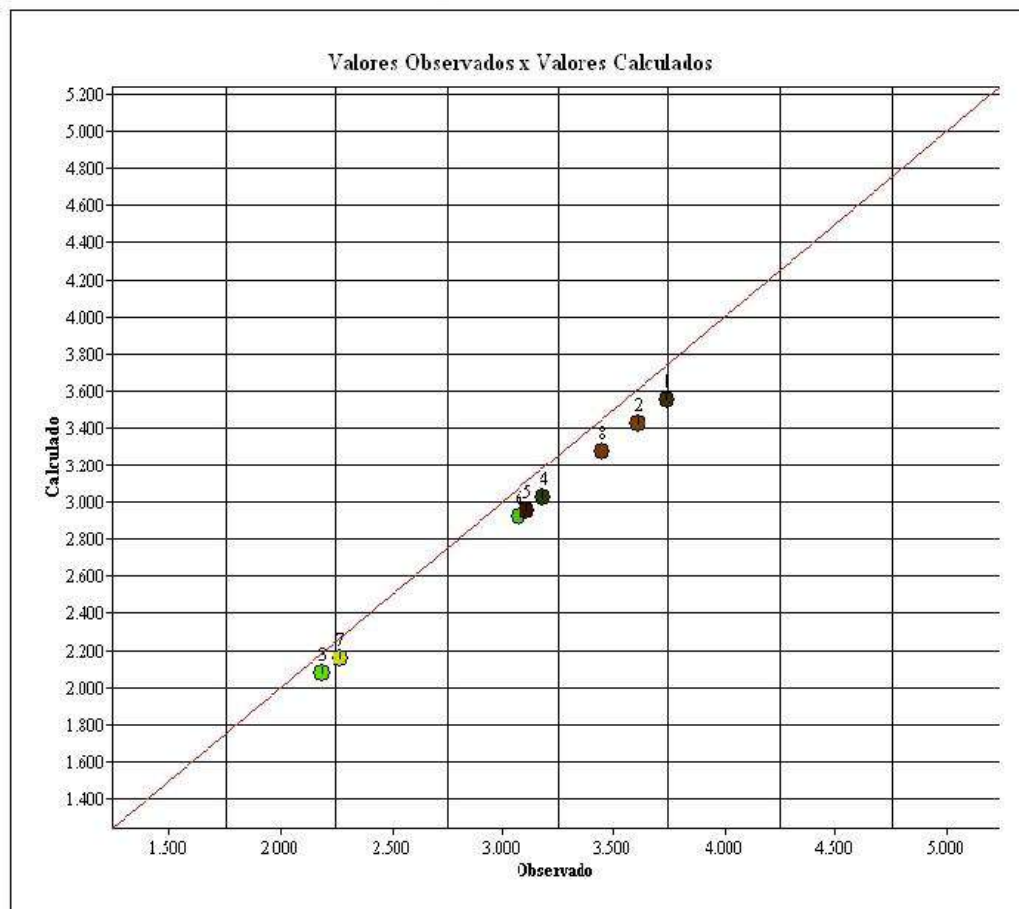
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Antônio Sylvio Cunha Bueno ,574	3.740,26	3.553,25	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Ferraz Alvim ,337	3.610,37	3.429,85	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Inamar - Diadema ,SN	2.184,34	2.075,12	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua do Verão ,SN	3.182,09	3.022,98	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua João Nepomuceno ,198	3.108,34	2.952,92	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Pedro Alexandrino ,163	3.070,79	2.917,25	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Virgínia ,99	2.270,55	2.157,02	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Serraria ,SN	3.450,35	3.277,83	0,9500	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.740,26	3.553,25
2	3.610,37	3.429,85
3	2.184,34	2.075,12
4	3.182,09	3.022,98
5	3.108,34	2.952,92
6	3.070,79	2.917,25
7	2.270,55	2.157,02
8	3.450,35	3.277,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Poacá 156 Inamar DIADEMA - SP Data : 07/08/2021
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 500,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.077,13
 Desvio Padrão : 576,08
 - 30% : 2.153,99
 + 30% : 4.000,27

Coefficiente de Variação : 18,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.923,28
 Desvio Padrão : 547,27
 - 30% : 2.046,29
 + 30% : 3.800,26

Coefficiente de Variação : 18,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.923,28

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.923,28000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.649,49

INTERVALO MÁXIMO : 3.197,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.461.638,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.635,08

INTERVALO MÁXIMO : 3.211,48

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$V_u = 0,726 \times R\$ 1.724,52/m^2 = R\$ 1.252,00/m^2$

Área Construída: 468,83 m²

Idade: 40 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 468,83 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.252,00/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,302;

Substituindo e calculando:

$$VB = 468,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.252,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,302 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 259.208,23$$

Ou, em números redondos:

$$\text{R\$ } 260.000,00$$

(Duzentos e sessenta mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 1.462.000,00 + \text{R\$ } 260.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 1.722.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

$$\text{R\$ } 1.722.000,00$$

(Um milhão, setecentos e vinte e dois mil reais)

Válido para agosto / 2021.

(2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 12.368, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, s/nº, Inamar, Diadema - São Paulo,

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição fls. 438, anexo I.

Em diligência ao imóvel (2), que se encontra anexado ao imóvel (1), sem divisas, situado na Rua Poacá, Diadema - São Paulo, o Sr. José Geraldo Costa, que se identificou como funcionário do Autor, franqueou o acesso ao imóvel.

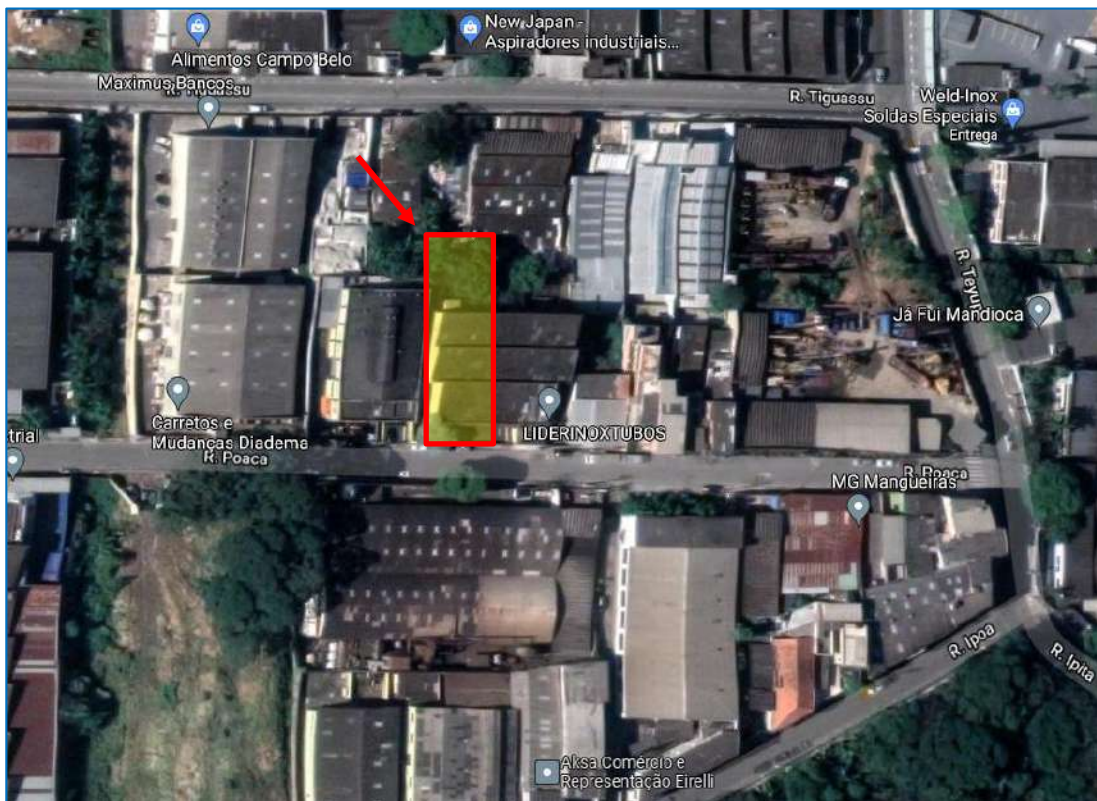
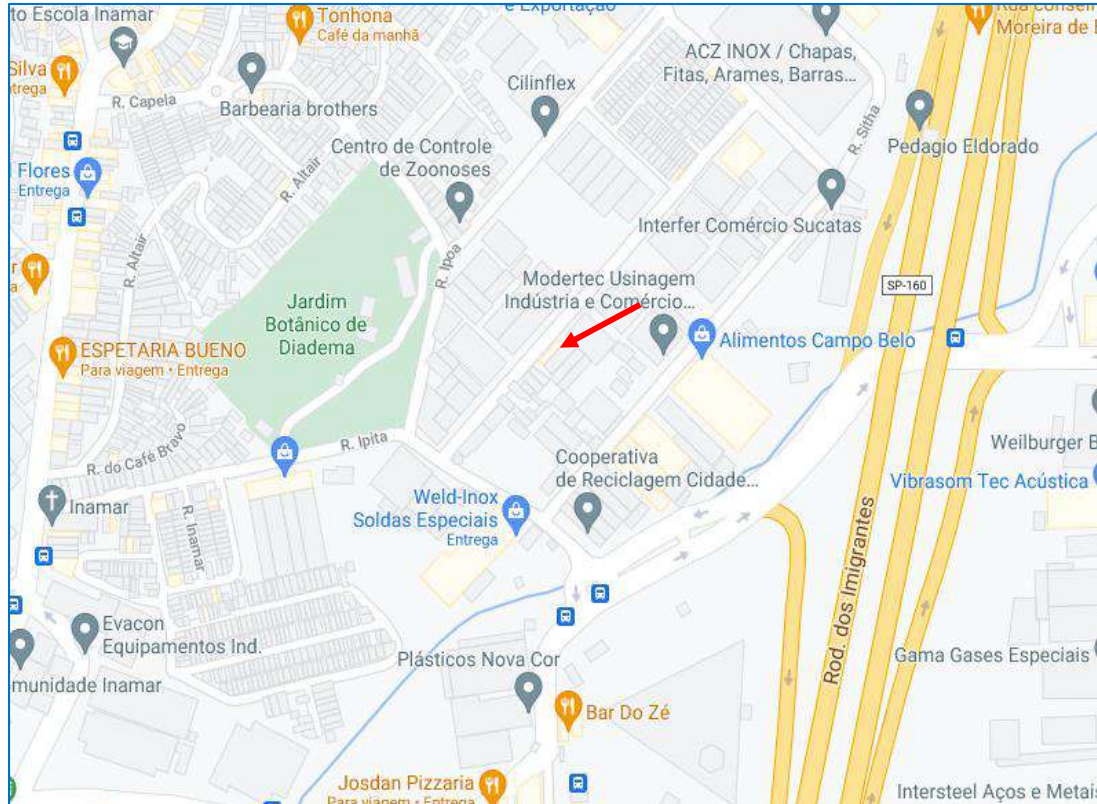
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel situado na Rua Poacá, s/nº, Inamar, Diadema - SP. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Diadema, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 36/37



RUA POACÁ,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 2.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

Os Dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura do Município de Diadema, são mostrados a seguir:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
****CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL****

A DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 3502700300

ENDEREÇO: RUA POACÁ, 156

COMPLEMENTO:

BAIRRO: INAMAR **CEP:** 09970-300

CIDADE: DIADEMA

ÁREA TERRENO / FRAÇÃO IDEAL (m²): 1.000,00 **ÁREA CONSTRUÍDA (m²):** 819,50

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: INDUSTRIAL C

VALOR VENAL TERRENO: 658.640,00 **VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:** 523.145,85

VALOR VENAL IPTU: 1.181.785,85 **VALORES EM REAIS**

VALOR VENAL ITBI: 1.464.055,85

LOTEAMENTO: JD YAMBERE

QUADRA: C **LOTE:** P/3

DATA DE REFERÊNCIA: 05/08/2021 **DATA DE EXPEDIÇÃO:** 05/08/2021

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 002/2008, de 29 de Outubro de 2008.

Chave de Segurança: 2021080513232106

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no site

www.diadema.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 412, de 07 de outubro de 2015, dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.

O local em causa integra a Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE.

ZEDE - Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico	NR	M	10	500	1,5	3,0	70%	5	-	-	15%	5%	Exigência de RIV: 13 ≥ 5.000m ² (ACU ou AA) Demais Usos ≥ 10.000m ² (ACU ou AA)
		I1											
		I2											
		I3											
	ND	a critério do Poder Executivo Municipal											
	ITD												
NR	SCM												

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Poacá, Rua Ipita, Rua Itapoã e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e indústrias.

A predominância de uso local é de indústrias e comércios.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização, e se encontra anexado em área maior.


Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 12,50 m;
Profundidade equivalente: 40,00 m;
Área: 500,00 m ² .

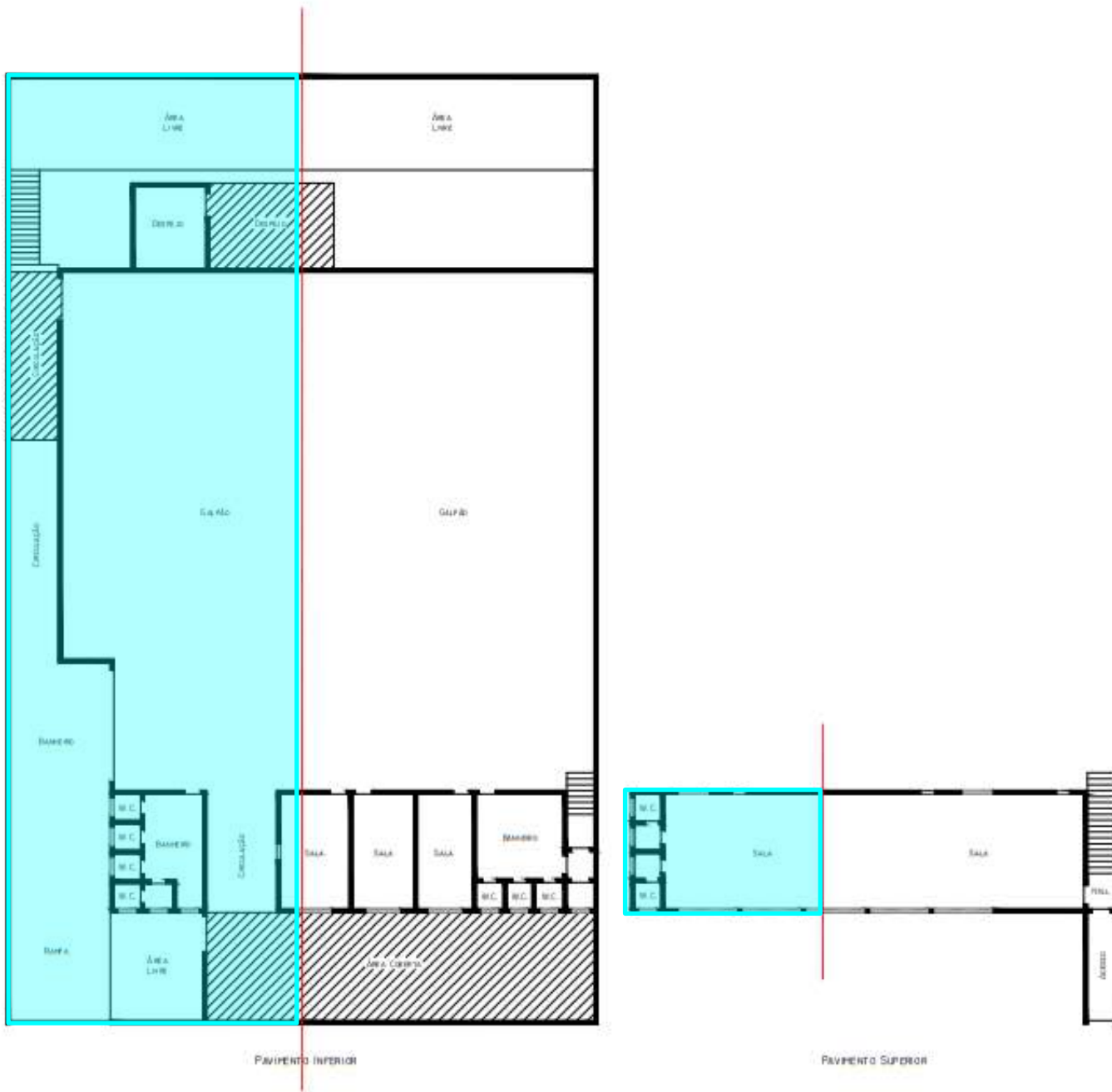
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificação assobradada, com área construída de 350,67 m², conforme constatações efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI

 MATRÍCULA Nº 12.368



FOTOS 38/39

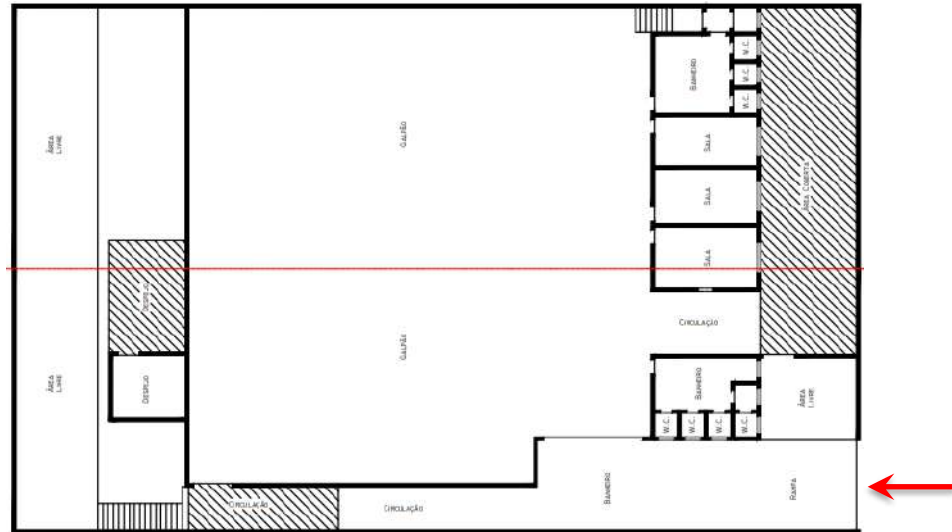
RUA POACÁ, Nº 156



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



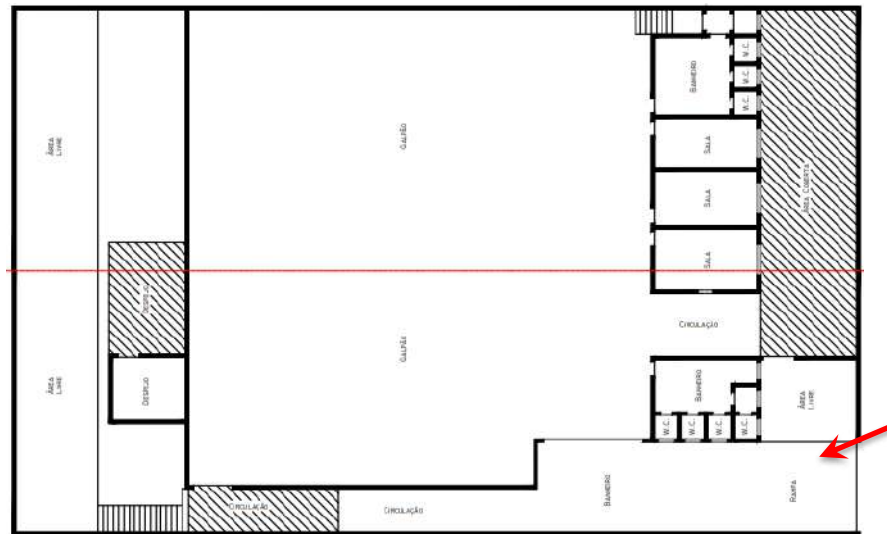
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ACESSO.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



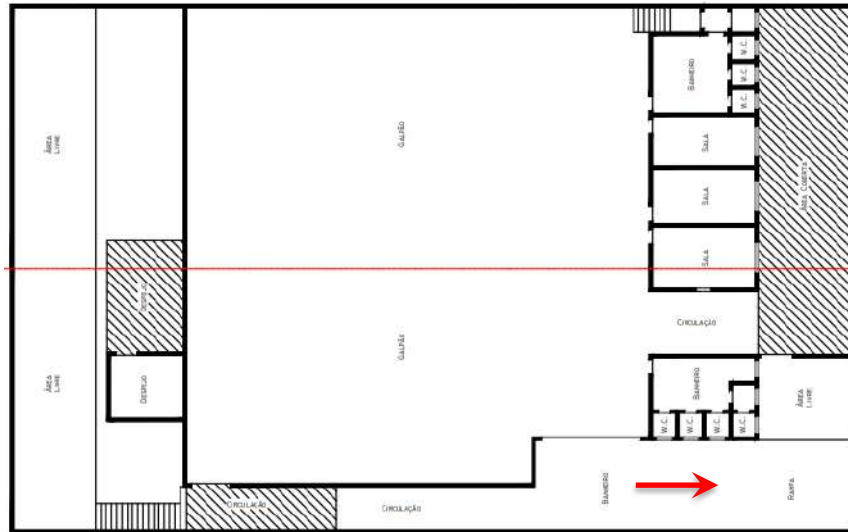
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



RAMPA DE ACESSO.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



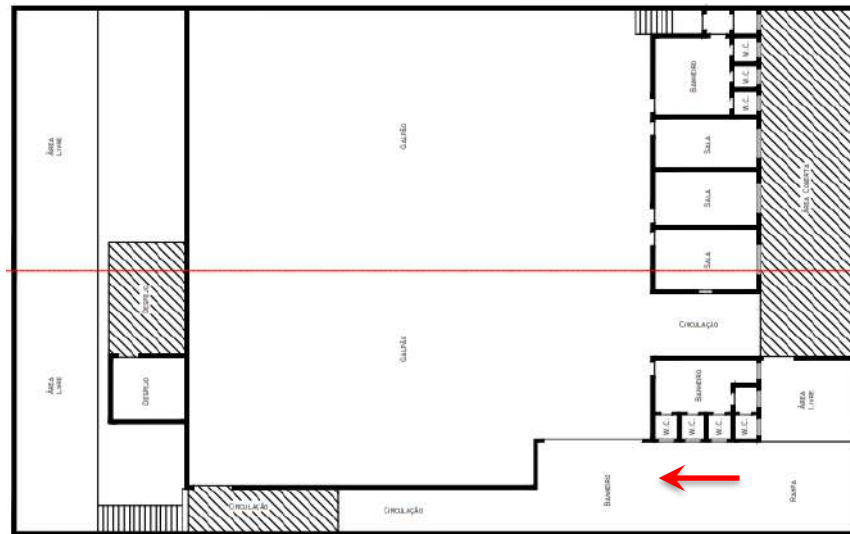
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA RAMPA.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



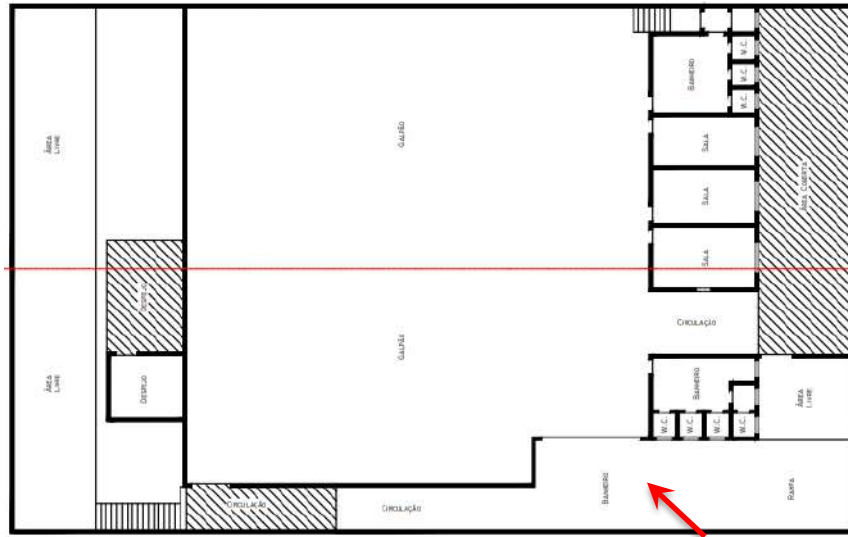
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



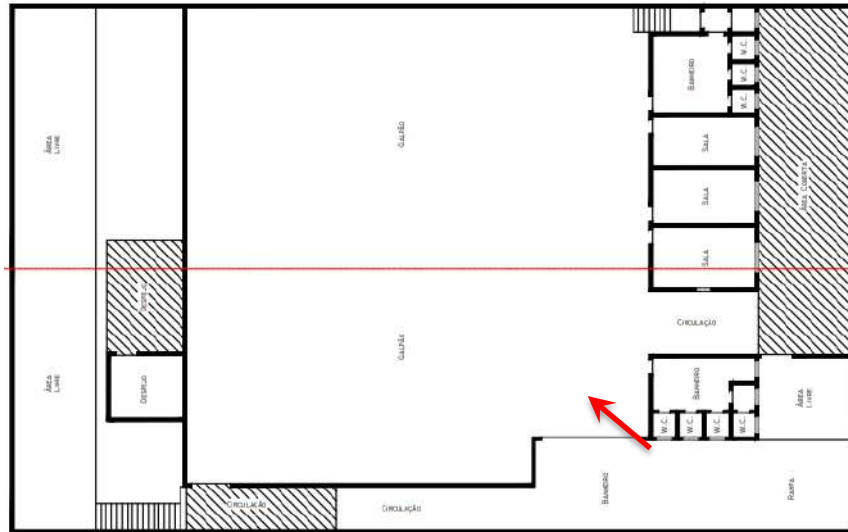
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ACESSO AO GALPÃO.

FOTO 45

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



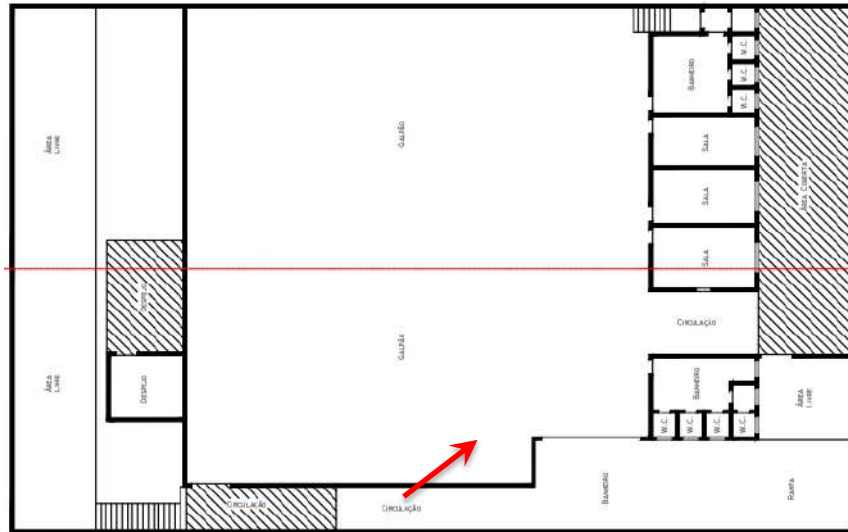
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



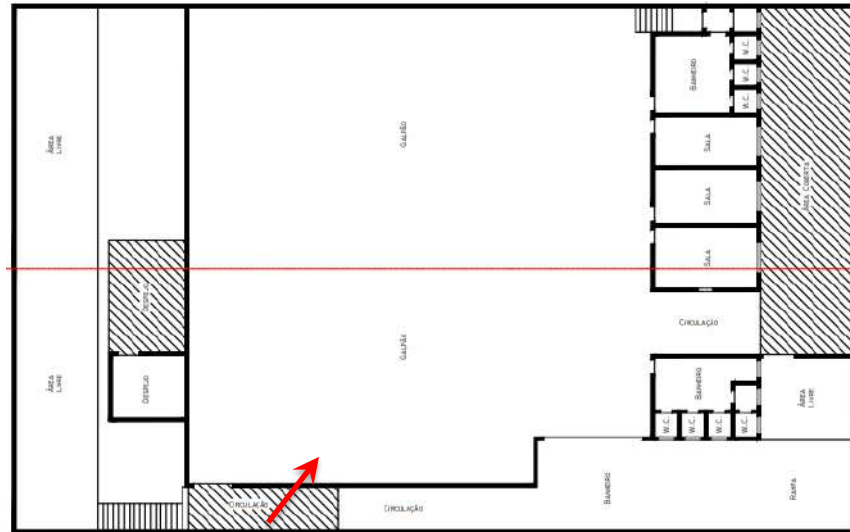
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



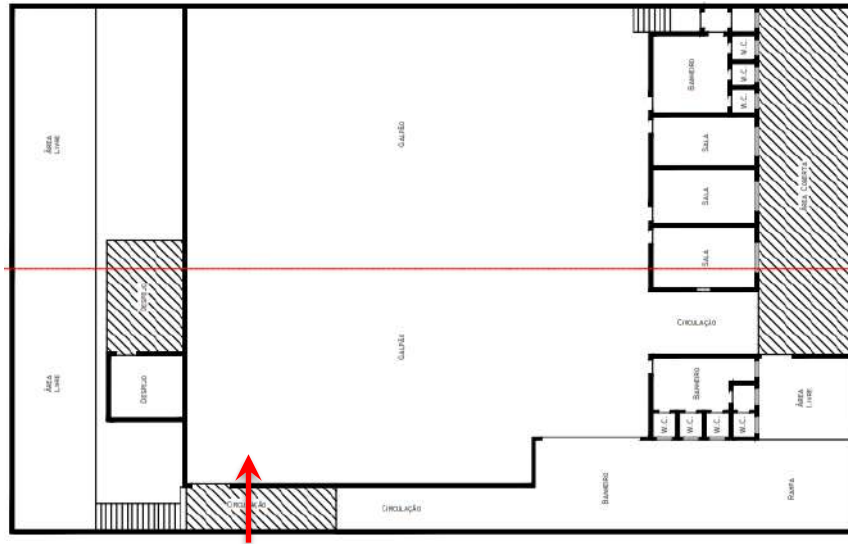
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



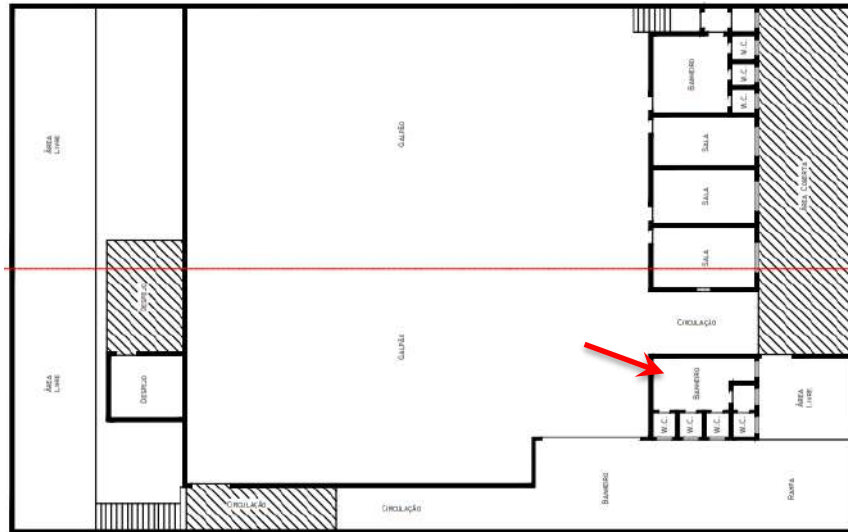
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO GALPÃO.

FOTO 49

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



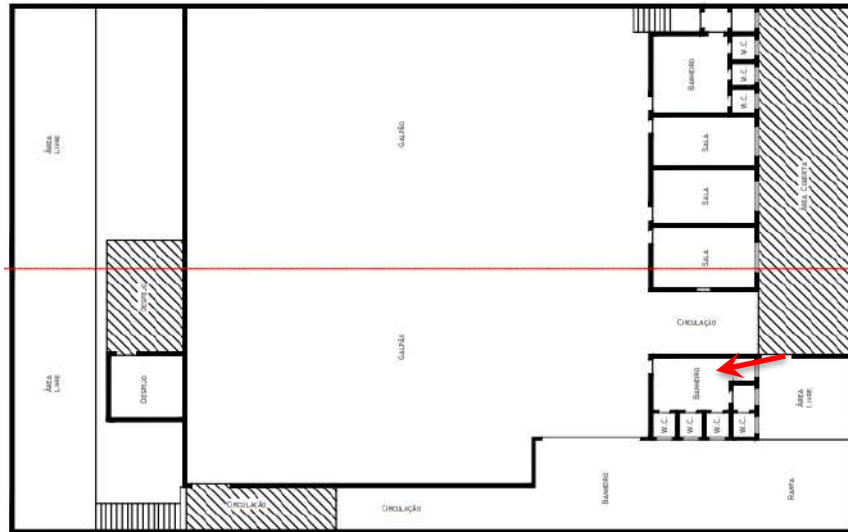
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



BANHEIRO.

FOTO 50

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



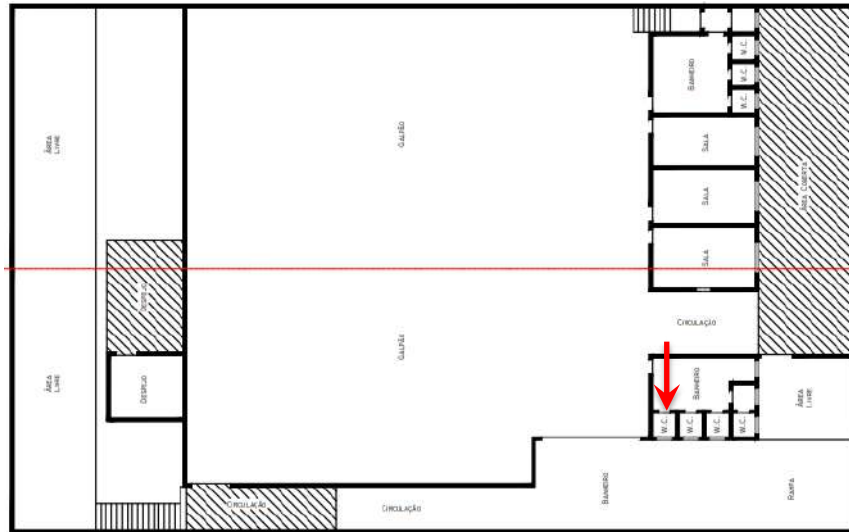
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



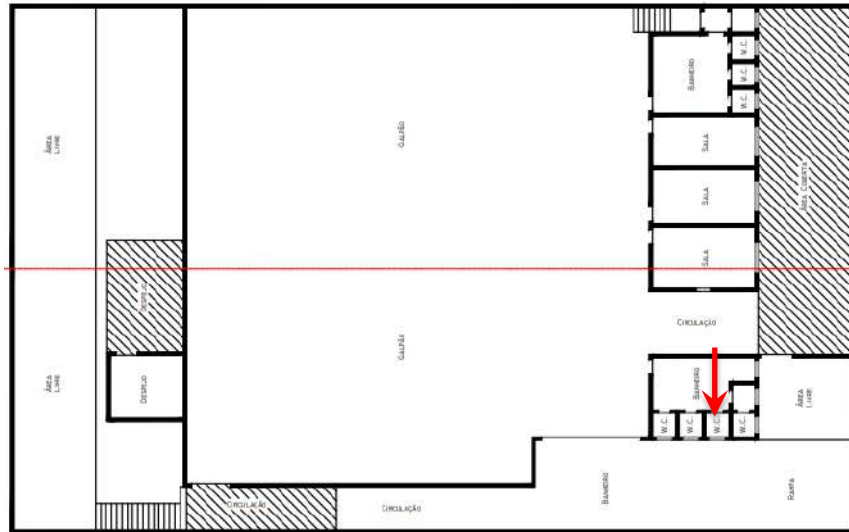
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 53

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



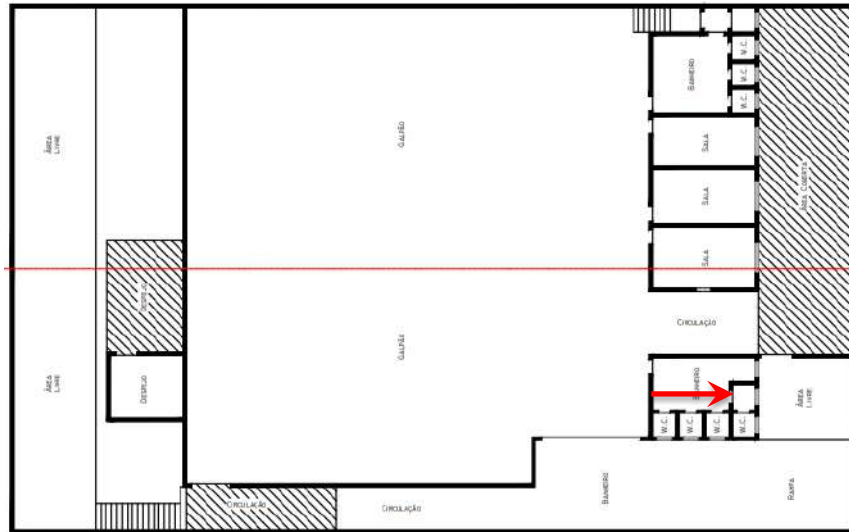
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 54

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



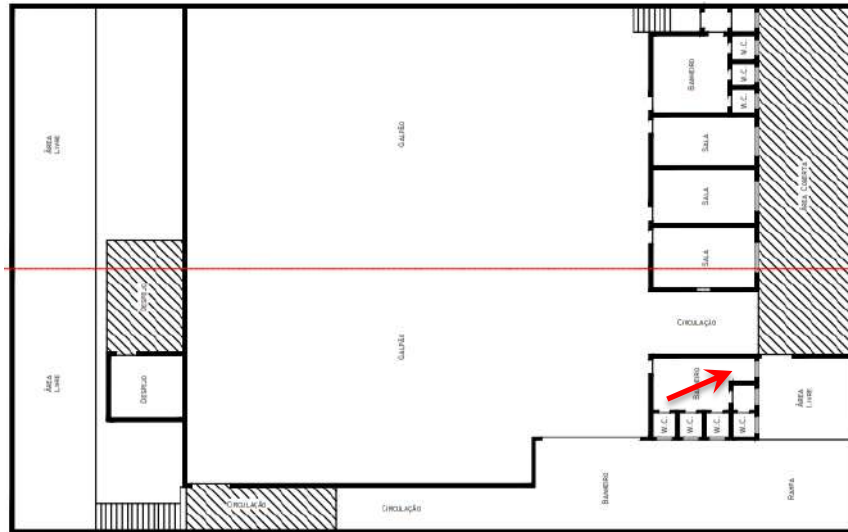
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 55

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



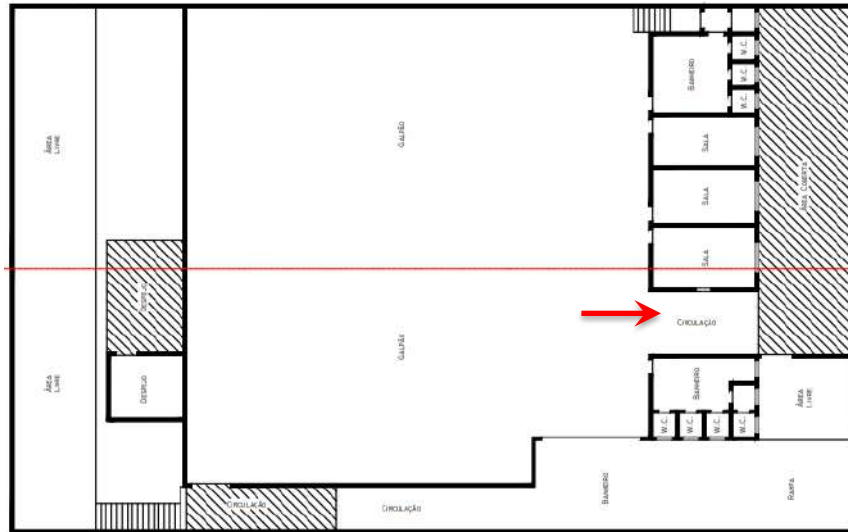
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 56

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



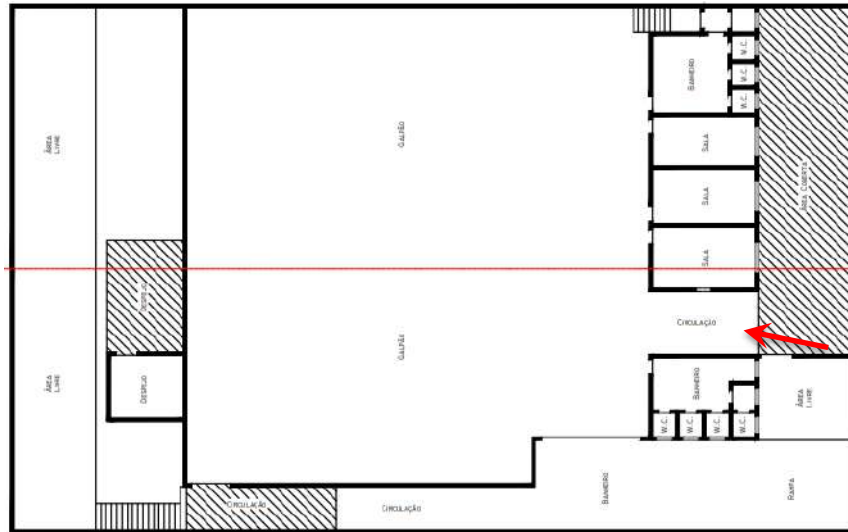
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 57

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



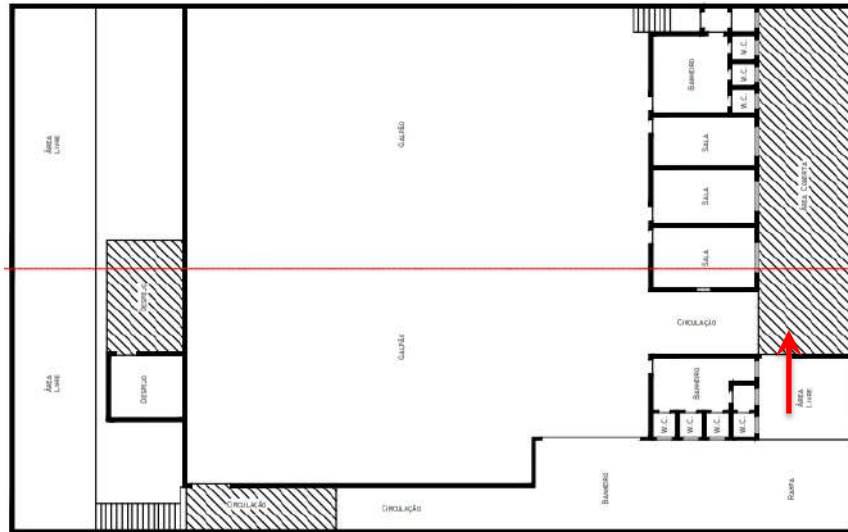
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 58

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



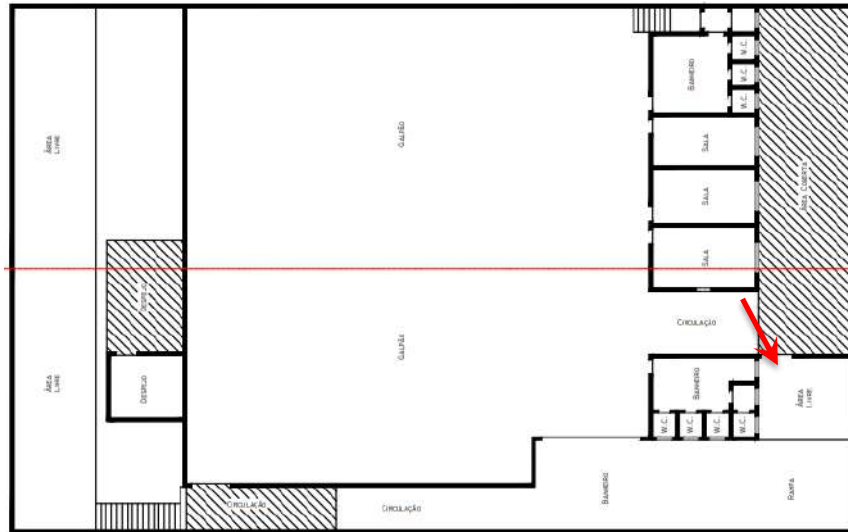
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ÁREA COBERTA.

FOTO 59

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



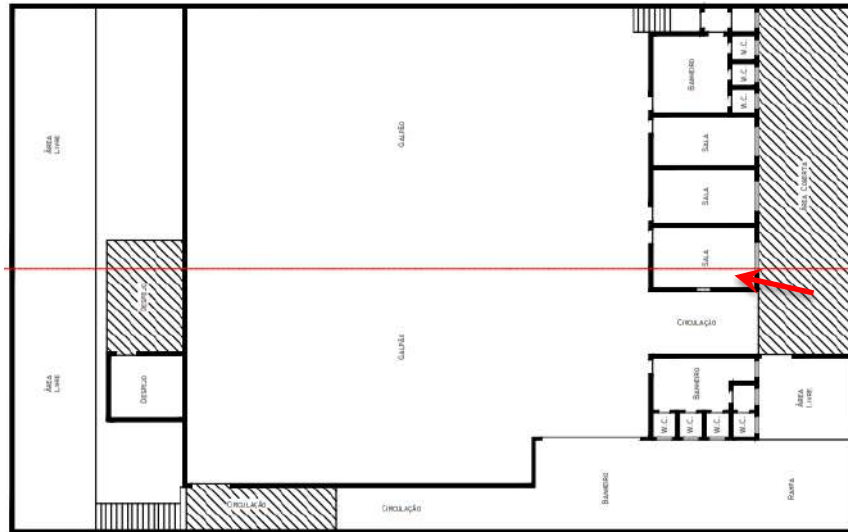
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ÁREA LIVRE.

FOTO 60

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



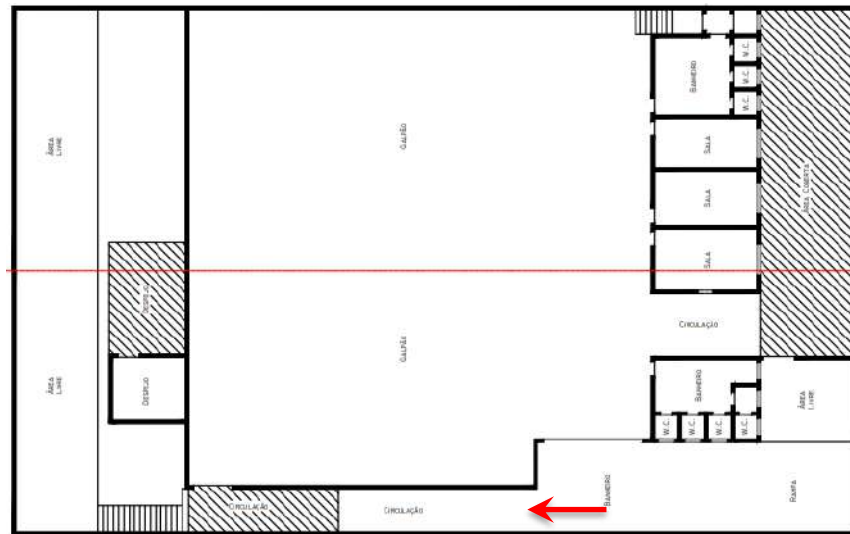
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



SALA.

FOTO 61

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



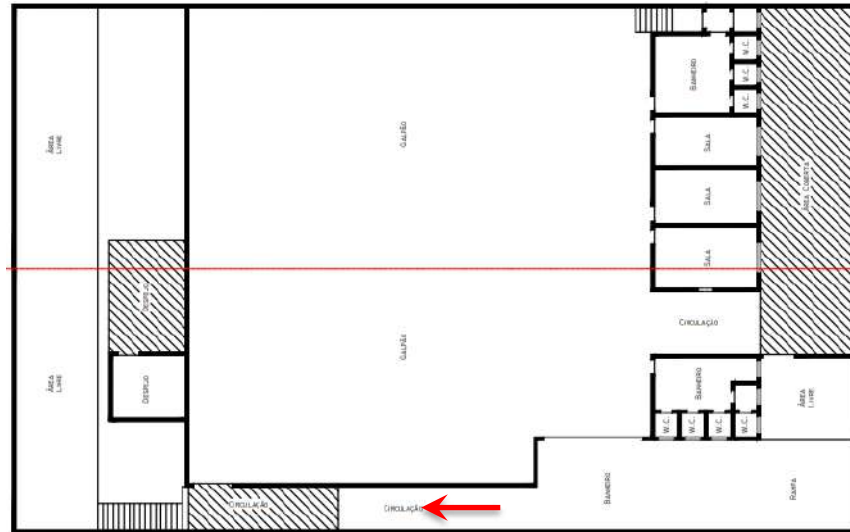
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 62

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



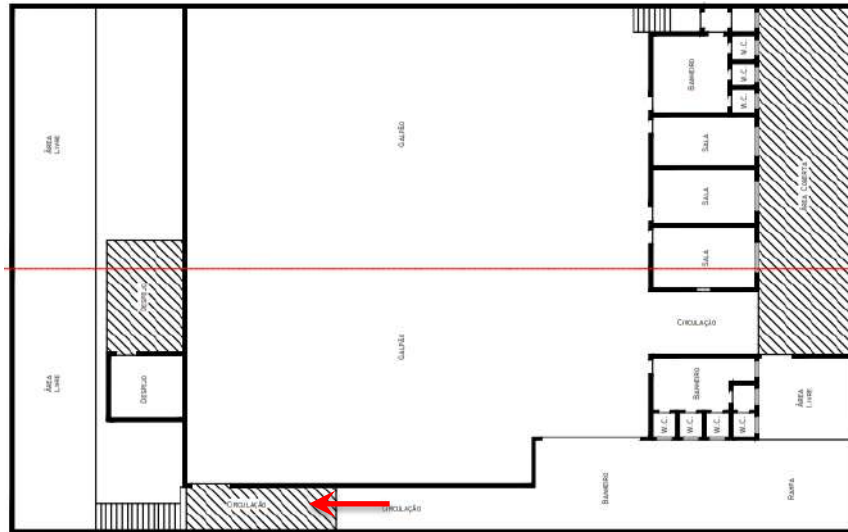
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 63

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



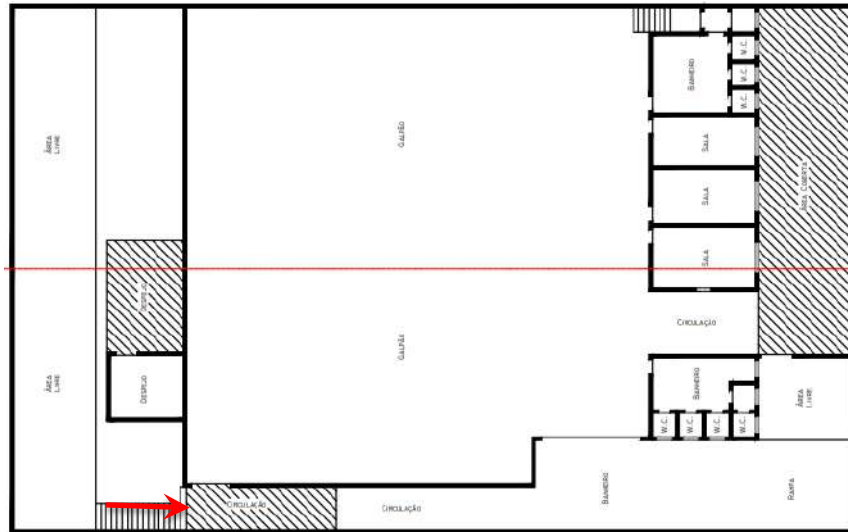
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 64

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



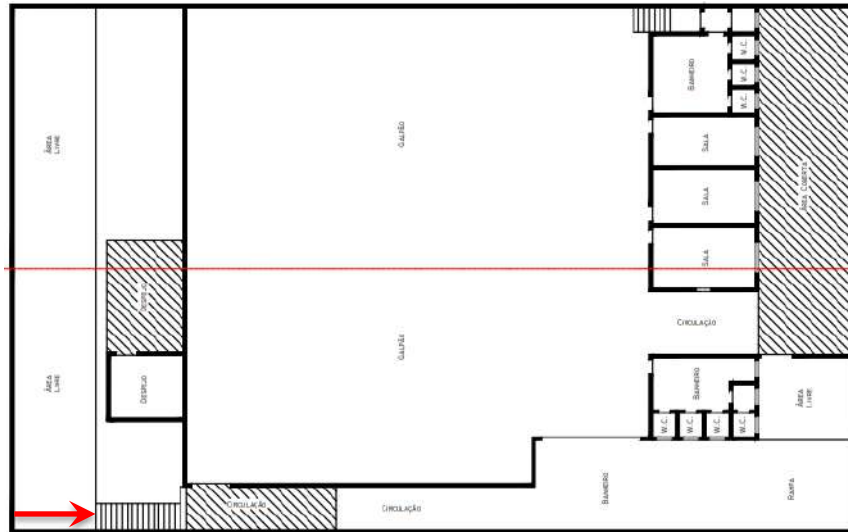
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 65

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



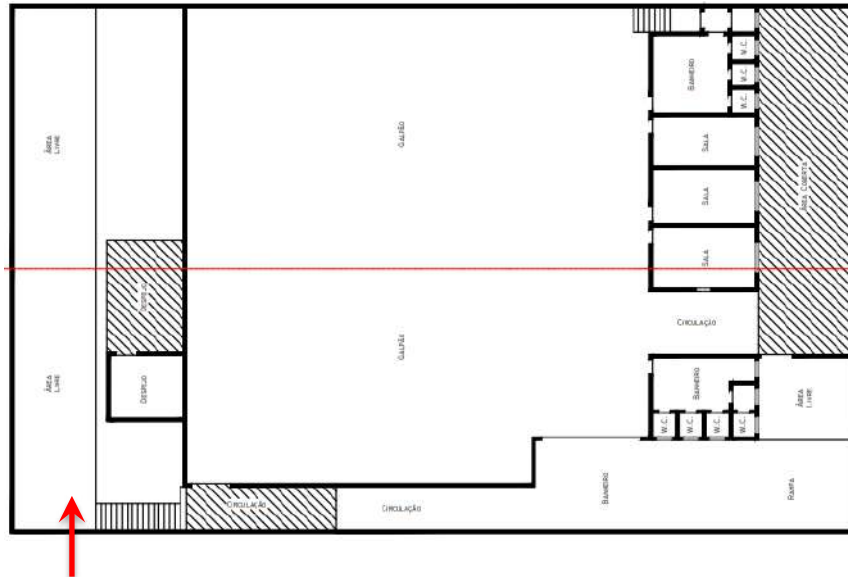
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 66

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



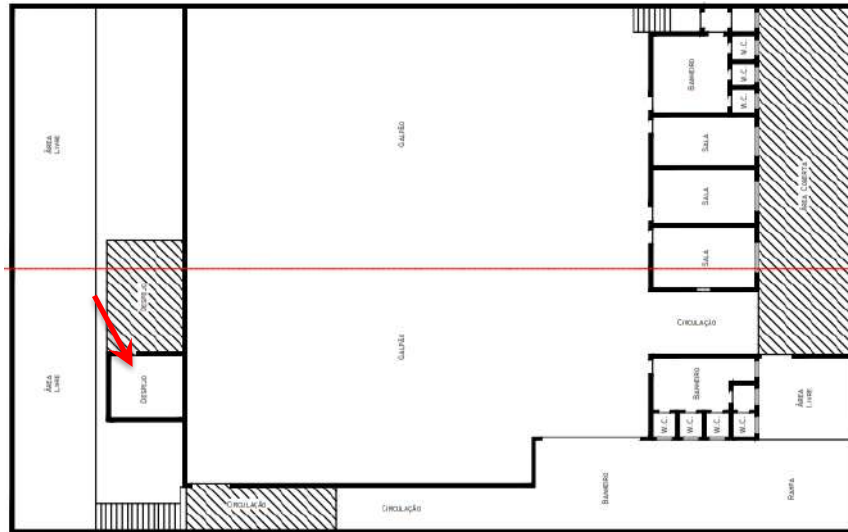
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



ÁREA LIVRE NOS FUNDOS.

FOTO 68

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



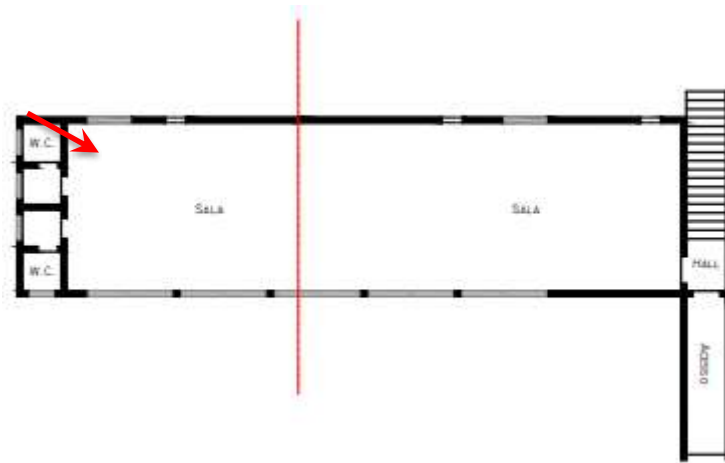
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. INFERIOR



DESPEJO.

FOTO 69

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



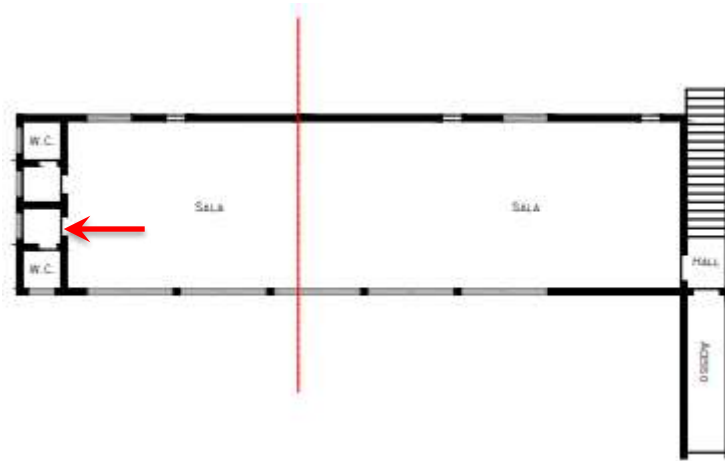
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. SUPERIOR



SALA.

FOTO 70

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



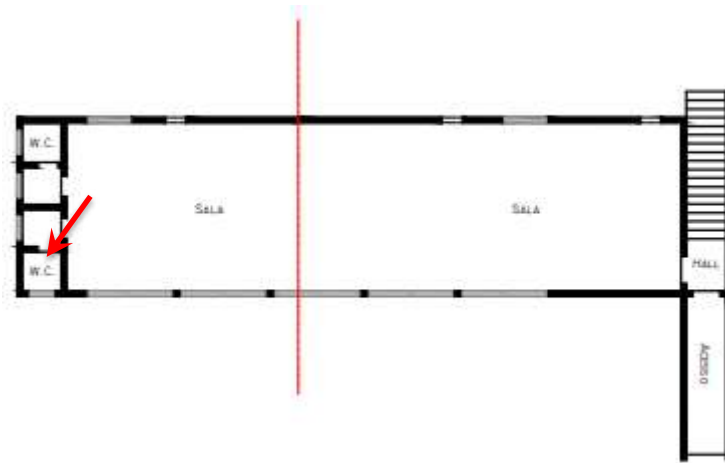
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. SUPERIOR



BANHEIRO.

FOTO 71

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



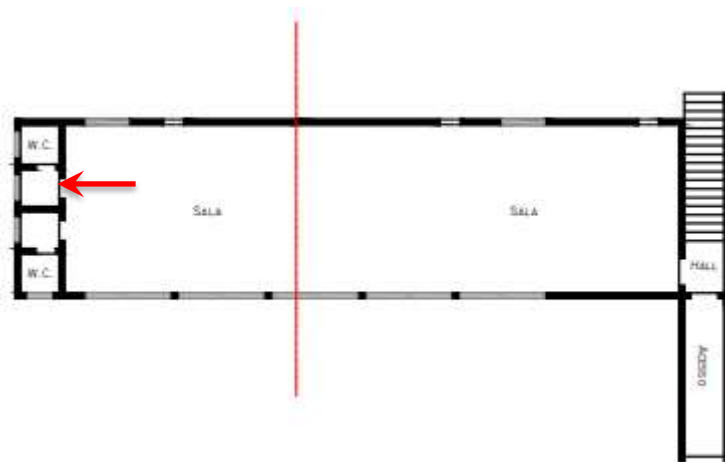
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. SUPERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 72

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



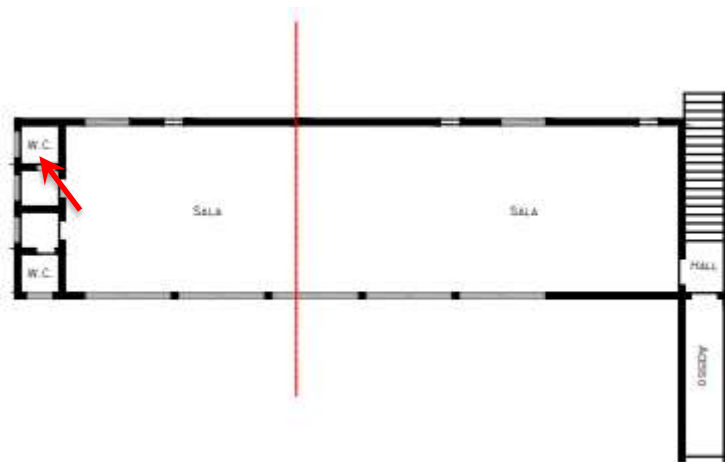
RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. SUPERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 73

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA POACÁ, Nº 156 - MATRÍCULA Nº 12.368 - PAV. SUPERIOR



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 10:42, sob o número WJMJ21413108105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023531-31.2019.8.26.0100 e código D04HMOQV.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2**3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências	Prof. Máxima									
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _b					
F _r	P _m	P _{mx}									
Grupo I: Zonas de uso residencial (residenciais)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (condomínios)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1)²	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)² - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)²	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências	Prof. Máxima									
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _b					
F _r	P _m	P _{mx}									
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 8 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 2.923,28/m^2$$

(Dois mil, novecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

B) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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

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

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

Estado	Depreciação (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{VB}) \times \text{Fc}$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 500,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.923,28/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.923,28/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.461.640,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 1.462.000,00$$

(Um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil reais).

Válido para agosto / 2021.

() OBS: O valor unitário, de R\$ 2.923,28/m² (dois mil, novecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Antônio Sylvio Cunha Bueno		NÚMERO : 574	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	385,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Ballarin Investimento Patrimoniais e Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21067300		
OBSERVAÇÃO :			
Terreno com edificação para demolição.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	3.740,26
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.553,25
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Ferraz Alvim		NÚMERO : 337	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	435,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,491
CUSTO BASE (R\$): 1.724,52			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	267.408,74	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Casari Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41227777		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.610,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.429,85
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Inamar - Diadema		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 48 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,383	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	335.661,61	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Costa & Nascimento Consultoria de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34375888		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.184,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.075,12
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Verão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	532,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	406.299,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda.		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-39960330	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.182,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.022,98
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Nepomuceno		NÚMERO : 198	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUIDA :	462,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	245.830,50	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Conquista Imóveis			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-35936177		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.108,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.952,92
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedro Alexandrino		NÚMERO : 163	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	534.604,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-39960330	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Virgínia		NÚMERO : 99	
COMP.:	BAIRRO : Inamar	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	611,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,516
VAGAS : 7	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	1.724,52
VALOR CALCULADO (R\$):	394.726,03	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zanon Imóveis Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-39960330	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.270,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.157,02
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2021	
SETOR : 350	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Serraria		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Serraria	CIDADE : DIADEMA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	230,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425	CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	106.420,13	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Lemos São Bernardo - Administração de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43512557		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.450,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.277,83
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Poacá, 156

DATA: 07/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	12,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

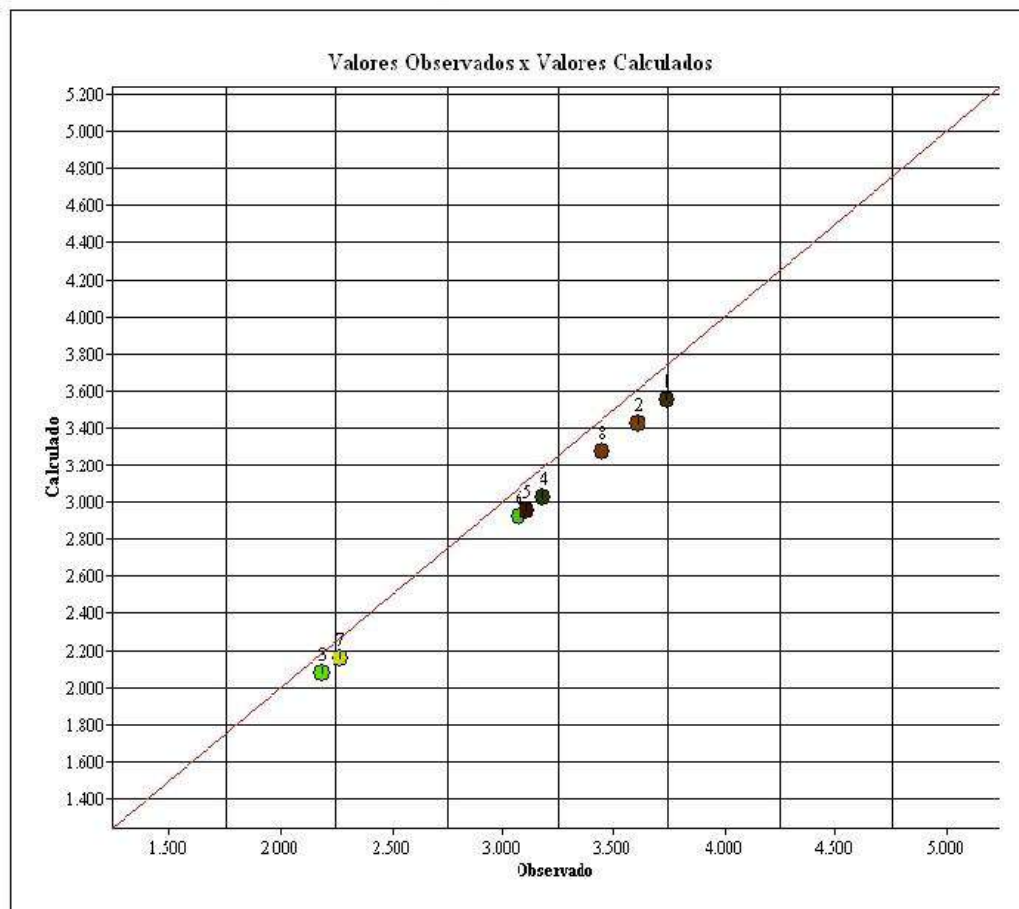
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Antônio Sylvio Cunha Bueno ,574	3.740,26	3.553,25	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Ferraz Alvim ,337	3.610,37	3.429,85	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Inamar - Diadema ,SN	2.184,34	2.075,12	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua do Verão ,SN	3.182,09	3.022,98	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua João Nepomuceno ,198	3.108,34	2.952,92	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Pedro Alexandrino ,163	3.070,79	2.917,25	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Virgínia ,99	2.270,55	2.157,02	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Serraria ,SN	3.450,35	3.277,83	0,9500	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.740,26	3.553,25
2	3.610,37	3.429,85
3	2.184,34	2.075,12
4	3.182,09	3.022,98
5	3.108,34	2.952,92
6	3.070,79	2.917,25
7	2.270,55	2.157,02
8	3.450,35	3.277,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Poacá 156 Inamar DIADEMA - SP Data : 07/08/2021
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 500,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.077,13
 Desvio Padrão : 576,08
 - 30% : 2.153,99
 + 30% : 4.000,27

Coefficiente de Variação : 18,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.923,28
 Desvio Padrão : 547,27
 - 30% : 2.046,29
 + 30% : 3.800,26

Coefficiente de Variação : 18,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.923,28

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.923,28000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.461.638,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.649,49

INTERVALO MÍNIMO : 2.635,08

INTERVALO MÁXIMO : 3.197,07

INTERVALO MÁXIMO : 3.211,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$V_u = 0,726 \times R\$ 1.724,52/m^2 = R\$ 1.252,00/m^2$

Área Construída: 350,67 m²

Idade: 40 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 350,67 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.252,00/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,302;

Substituindo e calculando:

$$VB = 350,67 \text{ m}^2 \times R\$ 1.252,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,302 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \underline{R\$ 193.879,55}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{R\$ 194.000,00}$$

(Cento e noventa e quatro mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.462.000,00 + R\$ 194.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 1.656.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

$$\underline{R\$ 1.656.000,00}$$

(Um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

Válido para agosto / 2021.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **RONY SUSSKIND**, em face de **EMANUEL DE MELO SAMPAIO**, correspondem a:

VALOR DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 7.421, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, nº 156, Inamar, Diadema - São Paulo

R\$ 1.722.000,00

(Um milhão, setecentos e vinte e dois mil reais)

AGOSTO / 2021

Obs.: anexado em área maior.

VALOR DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 12.368, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

Rua Poacá, nº S/N, Inamar, Diadema - São Paulo

R\$ 1.656.000,00

(Um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

AGOSTO / 2021

Obs.: anexado em área maior.

VALOR TOTAL - IMÓVEIS 1 E 2 (ANEXADOS):

Matrículas nº 7.421 e nº 12.368, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

R\$ 3.378.000,00

(Três milhões, trezentos e setenta e oito mil reais)

AGOSTO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 141 (cento e quarenta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 438

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS N°: 1023531-31.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **RONY SUSSKIND**, em face de **EMANUEL DE MELO SAMPAIO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **18 de junho de 2021, 10:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Poocá, nº 156, Diadema - SP**.

Solicita-se: **planta da edificação**, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 3 de junho de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br