

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª.  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE  
SÃO PAULO - SP**

**AUTOS N° 1019451-32.2016.8.26.0002-1 (1395/16)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE  
SENTENÇA**, requerida por **JOSE CESÁRIO DA SILVA**, em face de  
**ROSÁLIA DOS SANTOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em  
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o  
imóvel localizado na **Rua Ferdinando Paer, n° 36, Santo Amaro, Cidade de  
São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 203.553, no Décimo  
Primeiro CRI de São Paulo.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de Janeiro de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL

R\$ 388.000,00  
(Trezentos e oitenta e oito mil reais)

Janeiro / 2.018



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Ferdinando Paer, nº 36, Santo Amaro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 203.553, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 02, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSE CESÁRIO DA SILVA**, em face de **ROSÁLIA DOS SANTOS**, em curso na **14ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, **AUTOS Nº 1019451-32.2016.8.26.0002-1 (1395/16)**:

**Rua Ferdinando Paer, nº 36, Santo Amaro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 203.553, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.**

## II - VISTORIA

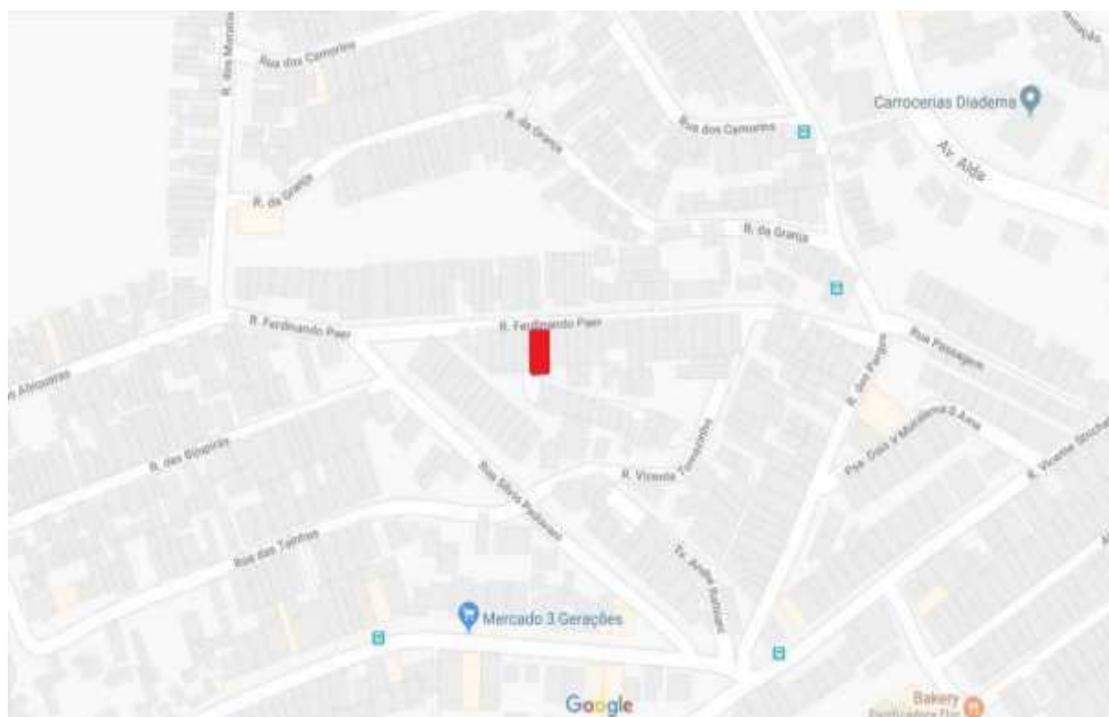
A vistoria foi acompanhada pela Sra. Rosalia, Requerida da presente ação, e pelo Sr. José Cesário, Requerente da presente ação.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Ferdinando Paer, nº 36**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Vicente Tomazinho e Rua Silvio Padovani**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona Mista - ZM

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 173.358.0001-2

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 173.358.0001-2</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R FERDINANDO PAER, 36 - LT. 15 QD. F. JD. CLELIA - CEP 04475-205 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R FERDINANDO PAER, 36 - LT. 15 QD. F. JD. CLELIA - CEP 04475-205			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 666.917.458-68      JOSE CEZARIO DA SILVA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	160	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	160		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	48	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	384,00		
- da construção:	556,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	67.584,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	12.010,00		
Base de cálculo do IPTU:	79.594,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/01/2018, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	21/10/2017		
<b>Número do Documento:</b>	2.2017.001516622-3		
<b>Solicitante:</b>	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

#### **2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

#### **2.1.5 - ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 8,00 m;

Fundos: 8,00 m;

Lateral Esquerda: 20,00 m;

Lateral Direita: 20,00 m;

Área: 160,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 203.553.

**2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 4 (quatro) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 288,00 m<sup>2</sup>.

A casa 1 possui: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, garagem, cozinha e banheiro.

A casa 2 possui: dormitório, sala de estar, cozinha e banheiro.

A casa 3 possui: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, varanda, garagem, cozinha e banheiro.

A casa 4 possui: dormitório, sala de estar, cozinha e banheiro.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DA CASA 01.**

## FOTO 05

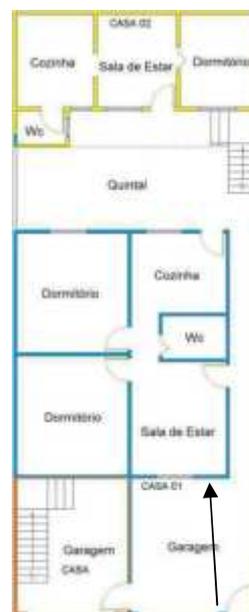
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

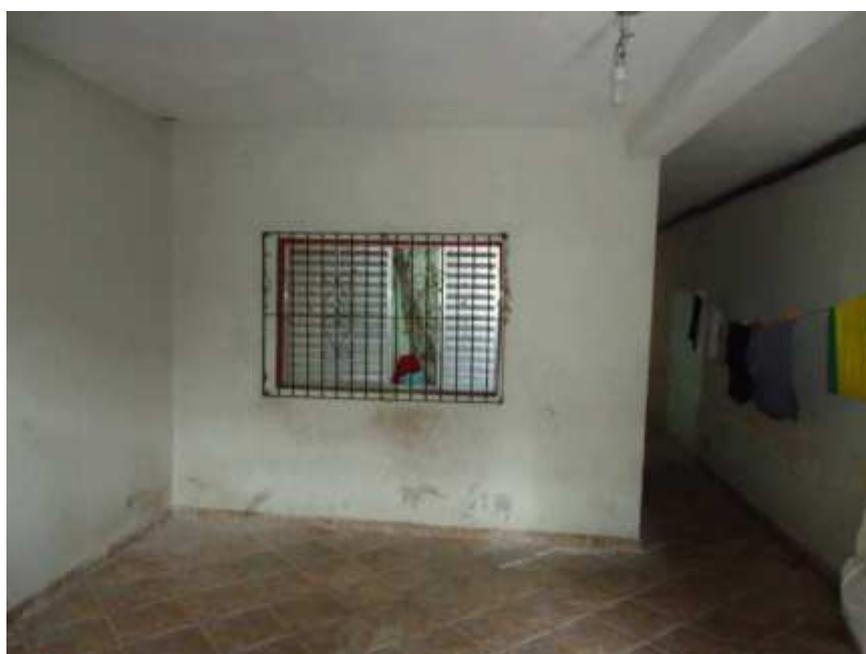
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTÃO: Aço.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



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

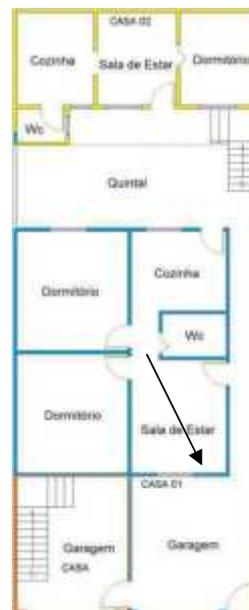


VISTA DA GARAGEM.

## FOTO 06

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

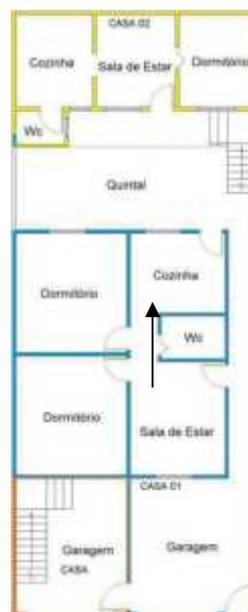
**FOTO 07**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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

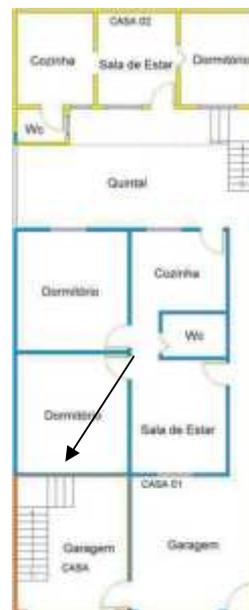


**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.**

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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

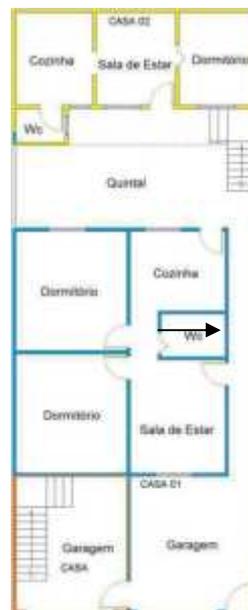


**VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.**

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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

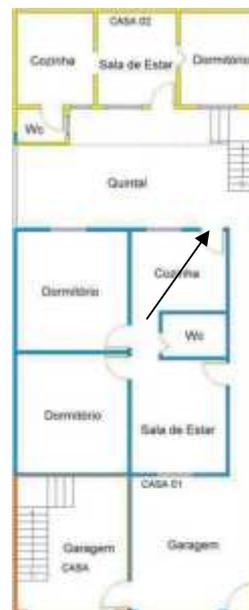


VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

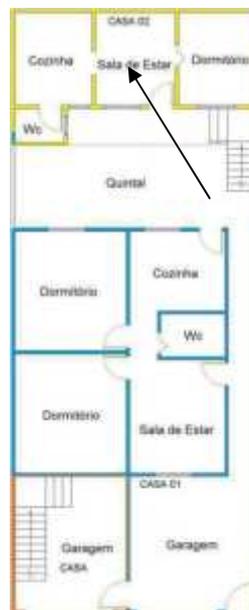


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

**FOTO 11**



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



**VISTA DA CASA 02.**

## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

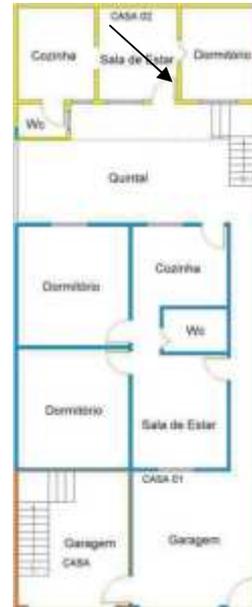
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

**FOTO 13**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

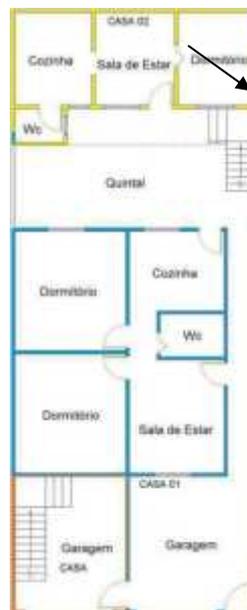
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.  
Sanfonada / Retrátil.

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

**FOTO 14**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

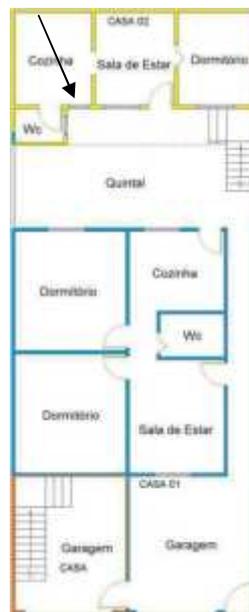
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



**VISTA DA COZINHA.**

**FOTO 15**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

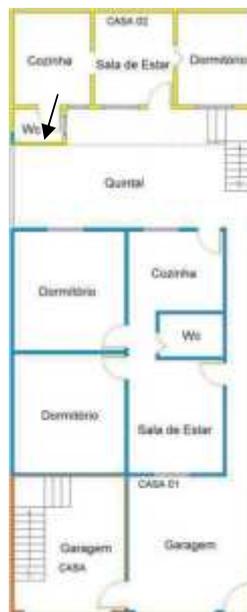
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

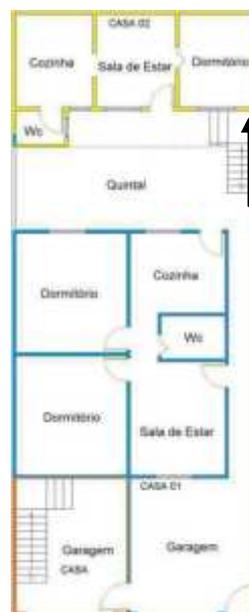


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

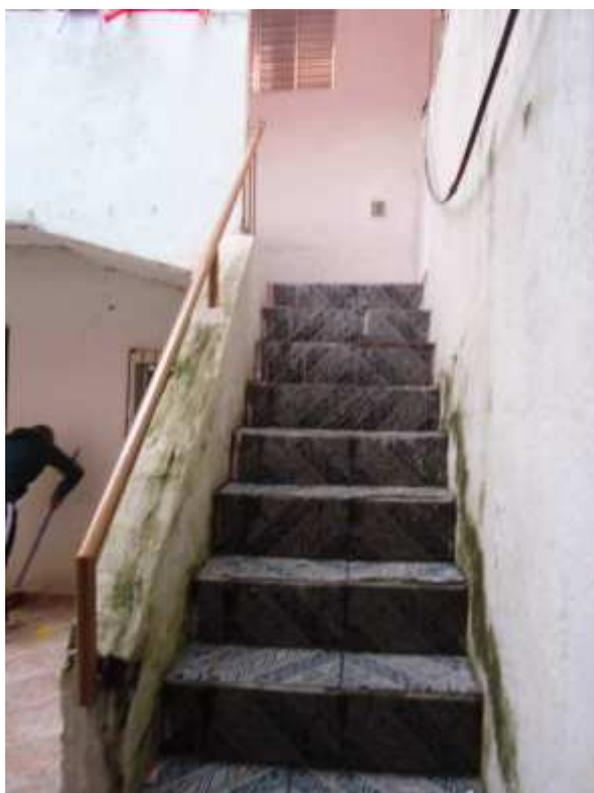


**VISTA DO BANHEIRO.**

FOTO 16



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO À CASA.

**FOTO 17**



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



**VISTA DA CASA 03.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 18



**VISTA DA ENTRADA DA CASA 04.**

## FOTO 19

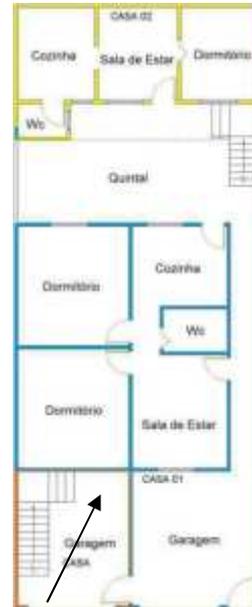
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre gesso.

PORTÃO: Aço.  
Eixo central (pivotante).

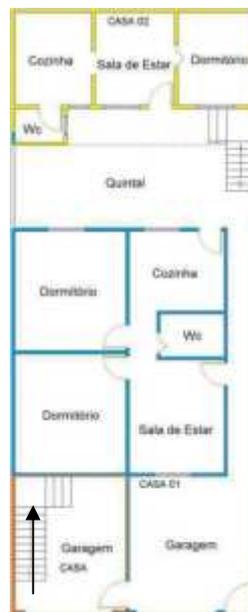


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

## FOTO 20



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
- PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.
- TETO:** Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S):** Sem porta(s).
- JANELA(S):** Alumínio com vidro.  
Corredija.

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

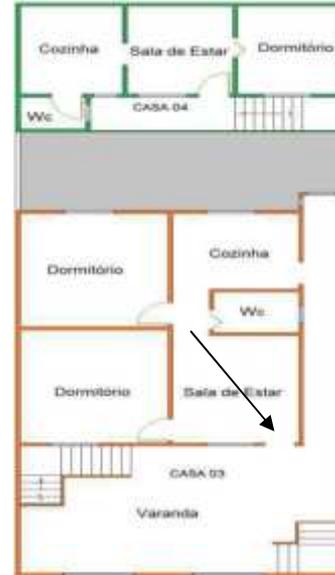


VISTA DA VARANDA.

## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.



## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## FOTO 26

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO BANHEIRO.

**FOTO 27**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



**VISTA DA COZINHA.**

**FOTO 28**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Grade de aço.  
Folha fixa.

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



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO****3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

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

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>2</sub>								
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>										P <sub>ma</sub>	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	600	400 - 1000				
	Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
		5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-				1500	800 - 2.500 (1*)			
		6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-				2500	1.200 - 4.000 (1*)			

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>				Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
	F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>				P <sub>ma</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )					
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				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas Industriais ou Galpões

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

### 3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

#### **Valores unitários**

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

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - 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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	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:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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 em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

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 as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - PESQUISA DE MERCADO**

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

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

$$qmf = R\$ 867,69/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 867,69/m<sup>2</sup> (oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 1</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017			
SETOR : 173	QUADRA : 188	ÍNDICE DO LOCAL : 341.00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Rua Bijuipós			NÚMERO : 86			
COMP.1	BARRIO : Vila Guacul		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) m²:	280.00	TESTADA - (ct) m	6.00	PROF. EQUIV. (Pe):	46.67	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	150.00 M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1.056	IDADE REAL : 20	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0.735	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.325.62	
VALOR CALCULADO (R\$):	154.333,98	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Domínio Imóveis					
CONTATO :	Sra. Cristina				TELEFONE :	(11)-25964200
OBSERVAÇÃO :						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	670,24	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	769,66	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.148,6	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.001,5	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,18	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 2</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017			
SETOR : 173	QUADRA : 190	ÍNDICE DO LOCAL : 307,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Rua das Talhas			NÚMERO : 13 A			
COMP.1 :	BAIRRO : Vila Guacul		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	em declive de 5% até 10%					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO :	B - regular			
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,637	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0			
VALOR CALCULADO (R\$):	184.539,35	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Habitar Imóveis					
CONTATO :	Corretor				TELEFONE :	(11)-37053721
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,043,69	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,083,13	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0378	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,05					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017	
SETOR : 173	QUADRA : 190	ÍNDICE DO LOCAL : 307,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua das Talhas		NÚMERO : s/nº	
COMP. : Ao lado do nº 257	BAIRRO : Vila Guacul	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input 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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em declive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Santo & Mello		
CONTATO :	Sra. Goretti		TELEFONE : (11)-44792121
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	648,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	806,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2450
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017	
SETOR : 173	QUADRA : 183	ÍNDICE DO LOCAL : 332,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ferdinando Paes		NÚMERO : 154	
COMP.1 :	BAIRRO : Vila Guacul	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input 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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	175,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	21,88
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples (+)		CONSERVAÇÃO :	B - regular
COEF. PADRÃO :	1,200	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,741
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$) : 1.325,62	
VALOR CALCULADO (R\$) :	141.448,96	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imóveis		
CONTATO :	Sr. José	TELEFONE : (11)-40885949	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
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 :	0,07	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	991,72
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.060,75
		VARIAÇÃO :	1.0696
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0011

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 5</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017		
SETOR : 173	QUADRA : 357	ÍNDICE DO LOCAL : 321,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Ferdinando Paes			NÚMERO : 88		
COMP.1 :	BARRIO : Vila Guacul		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m² :	200,00	TESTADA - (ct) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUIDA :		160,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	0,912	IDADE REAL : 35	anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :	0,610
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$) :	1.325,62
VALOR CALCULADO (R\$) :	117.995,03	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Instituído Imóveis				
CONTATO :	Sr. José		TELEFONE : (11)-40885949		
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	670,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	759,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1328
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0016
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017		
SETOR : 173	QUADRA : 360	ÍNDICE DO LOCAL : 324,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Silvio Padovani			NÚMERO : 231		
COMP.1	BARRIO : Vila Guacul		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	375,00	TESTADA - (ct) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em declive acima de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL :	40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,494
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.325,62
VALOR CALCULADO (R\$):	69.152,82	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Proprietário				
CONTATO :	Sr. Bruno				TELEFONE : (11)-977379756
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	487,59
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	705,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.4469
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0026
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,25	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,18				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 7</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017			
SETOR : 173	QUADRA : 360	ÍNDICE DO LOCAL : 324,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Rua Silvio Padovani			NÚMERO : 442			
COMP.1	BARRIO : Vila Guacul		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe):	33,33	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,200	IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,655	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0			
VALOR CALCULADO (R\$):	291.742,45	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Proprietário					
CONTATO :	Sra. Fátima				TELEFONE :	(11)-58732076
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	791,29	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	888,82	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.123,3	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.001,4	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00					

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Guacuru - Rua Ferdinando Paer DATA: 20/12/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 173

Quadro: 358

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	i	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	332,00
<input type="checkbox"/> Testada	8,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frenes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

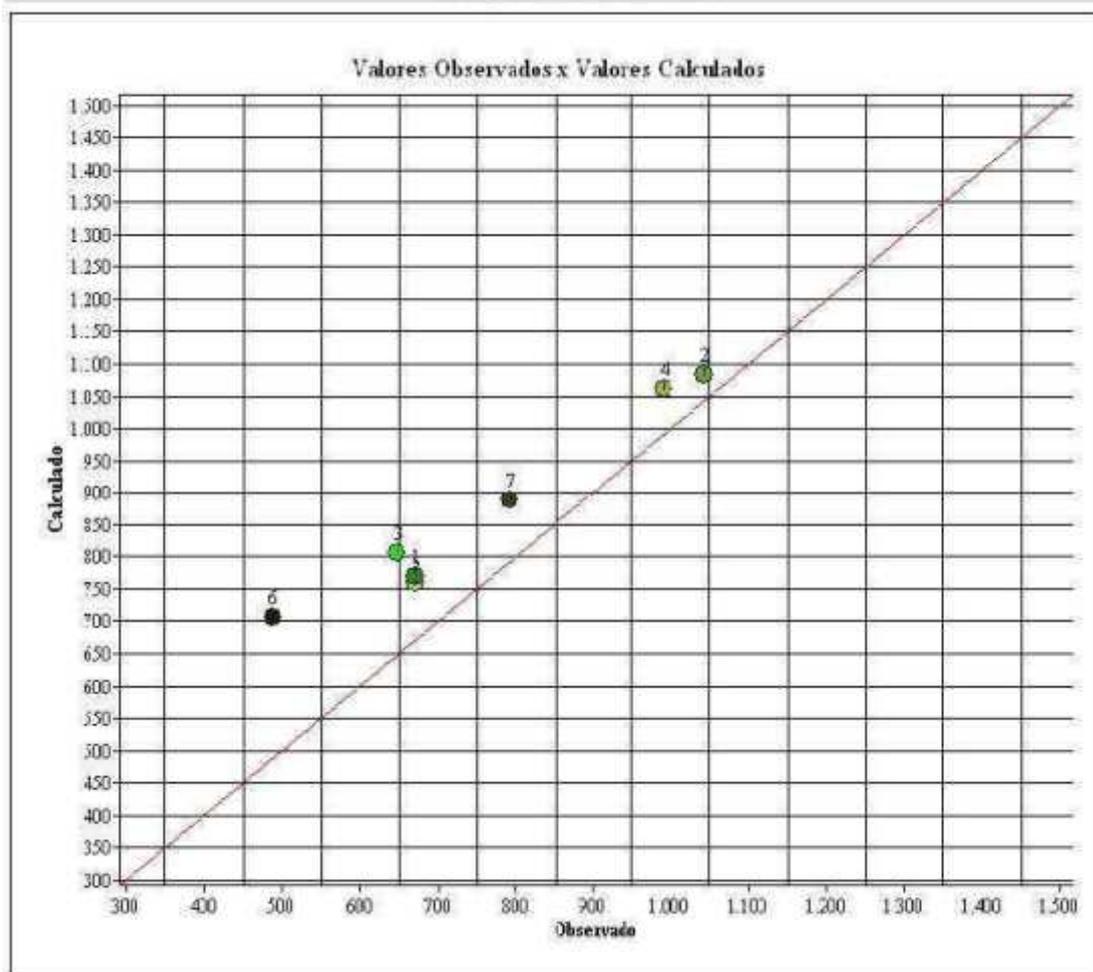
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Bijupirás ,86	670,24	769,86	1,1486	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua das Tainhas ,13 A	1.043,69	1.083,13	1,0378	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua das Tainhas ,s/nº	448,00	806,74	1,2450	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Ferdinando Paer ,154	991,72	1.060,75	1,0696	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Ferdinando Paer ,68	670,02	759,02	1,1328	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Silvio Padovani ,231	487,59	705,49	1,4469	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Silvio Padovani ,442	791,29	886,82	1,1233	1,0014

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	670,24	769,86
2	1.043,69	1.083,13
3	648,00	806,74
4	991,72	1.060,75
5	670,02	759,02
6	487,59	705,49
7	791,29	888,82

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Ferdinand Paer 36 Vila Guacuí SAO PAULO - SP Data: 20/12/2017  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 180,00 Modalidade: Venda

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 757,51  
 Desvio Padrão: 199,17  
 - 30%: 530,25  
 + 30%: 984,76

Coefficiente de Variação: 26,2900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 867,69  
 Desvio Padrão: 150,30  
 - 30%: 607,38  
 + 30%: 1.127,99

Coefficiente de Variação: 17,3200

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completo os 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"/>	9 <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 a pr o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 867,69  
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0500

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 785,89

INTERVALO MÍNIMO: 803,22

INTERVALO MÁXIMO: 949,49

INTERVALO MÁXIMO: 1.019,98

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 160,00 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 867,69/m<sup>2</sup>;

$F_p = 8,00 \text{ m}$ ;

$P_e = 20,00 \text{ m}$ ;

$F_r = 5,00 \text{ m}$  (testada de referência);

$P_{min} = 15,00 \text{ m}$  (profundidade mínima);

$P_{max} = 30,00 \text{ m}$  (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,05061;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 867,69 / m^2 \times 160,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,05061 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 132.142,52}$$

**(Cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e dois centavos)**

**4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CASA 1**

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.325,62/m^2 = R\$ 1.400,43/m^2;$$

Área Construída: 105,68 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 38 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

$VB_1$  = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 105,68 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 38 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,461.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 105,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,461 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 84.180,98}$$

**(Oitenta e quatro mil, cento e oitenta reais e noventa e oito centavos)**

**4.4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS CASA 2**

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.325,62/m^2 = R\$ 1.400,43/m^2;$$

Área Construída: 34,64 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 23 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB<sub>2</sub> = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 34,64 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 23 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 34,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 34.229,30}$$

**(Trinta e quatro mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta centavos)**

**4.5 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS CASA 3**

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.325,62/m^2 = R\$ 1.400,43/m^2$ ;

Área Construída: 34,64 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 19 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_3 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

$VB_3$  = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 34,64 \text{ m}^2$ ;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2$ ;

$R = \text{valor residual} = 0,20$ ;

$X = \text{Idade estimada} = 19 \text{ anos}$ ;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos}$ ;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples  
a importantes;

$K = 0,548$ .

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 34,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 30.969,37}$$

**(Trinta mil, novecentos e sessenta e nove reais e trinta e sete centavos)**

#### 4.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS CASA 4

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.325,62/m^2 = R\$ 1.400,43/m^2;$$

Área Construída: 113,44 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 13 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_4 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB<sub>4</sub> = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 113,44 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 13 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples

a importantes;

$K = 0,588.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_4 = 113,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,43/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,588 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_4 = \text{R\$ } 106.502,99}$$

**(Cento e seis mil, quinhentos e dois reais e noventa e nove centavos)**

## 4.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

	LOCAL	VALOR
VT	Terreno:	R\$ 132.142,52
VB <sub>1</sub>	Casa 1:	R\$ 84.180,98
VB <sub>2</sub>	Casa 2:	R\$ 34.229,30
VB <sub>3</sub>	Casa 3:	R\$ 30.969,37
VB <sub>4</sub>	Casa 4:	R\$ 106.502,99
	<b>Total:</b>	<b>R\$ 388.025,16</b>

Ou, em números redondos:

**VI = R\$ 388.000,00**

**(Trezentos e oitenta e oito mil reais)**

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Ferdinando Paer, nº 36, Santo Amaro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 203.553, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSE CESÁRIO DA SILVA**, em face de **ROSÁLIA DOS SANTOS**, em curso na **14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1019451-32.2016.8.26.0002-1 (1395/16)**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 388.000,00**  
**(Trezentos e oitenta e oito mil reais)**

**Janeiro / 2.018**

**V - RESPOSTA AOS QUESITOS****DO PATRONO DA REQUERIDA (FLS. 211)**

*1. Descreva o Sr. Perito o imóvel a ser alienado judicialmente, ressaltando-se que o objeto da perícia é o bem localizado na Rua Ferdinando Paer, nº 36, Vila Guacuri, CEP 04475-140, São Paulo/SP, composto por duas casas no andar inferior.*

**RESPOSTA:** O imóvel avaliando localizado na Rua Ferdinando Paer, nº 36, Santo Amaro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 203.553, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Possui 160,00 m<sup>2</sup> de área de terreno, sobre os quais encontram-se edificadas 4 (quatro) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 288,00 m<sup>2</sup>.

A casa 1 possui: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, garagem, cozinha e banheiro. A casa 2 possui: dormitório, sala de estar, cozinha e banheiro. A casa 3 possui: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, varanda, garagem, cozinha e banheiro. A casa 4 possui: dormitório, sala de estar, cozinha e banheiro.

*2. Informe o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel.*

**RESPOSTA:** O valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 388.000,00 (Trezentos e oitenta e oito mil reais).

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 81 (oitenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de Janeiro de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**