

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.

5º OFÍCIO CÍVEL
SANTO AMARO
★ 8 0 JAN 2019 ★
PROCESSO nº 2747 / 0162047-08.2006.8.26.0002
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Repte: GENÉZIO ZAGO.
Reqdo: MARCOS CÉZAR GAMA ALVES.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado
nos AUTOS em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem
como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui
respeitosamente a V. Excia, para apresentar suas conclusões com o
seguinte:

LAUDO

002 5 FSTA. 18.0007630-7 191218 1141 20

W

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Pasquale Gallupi (antiga Rua Campinas), constituído pelos lotes 22 e 23 da quadra 147, Paraisópolis, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos anexas que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

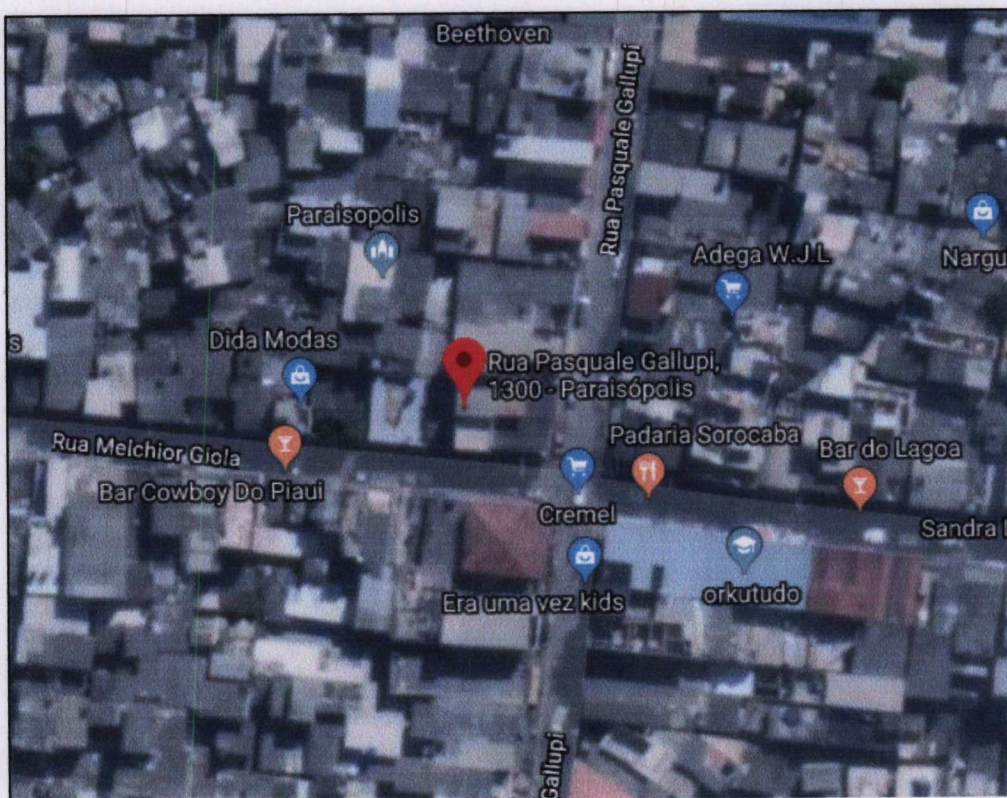
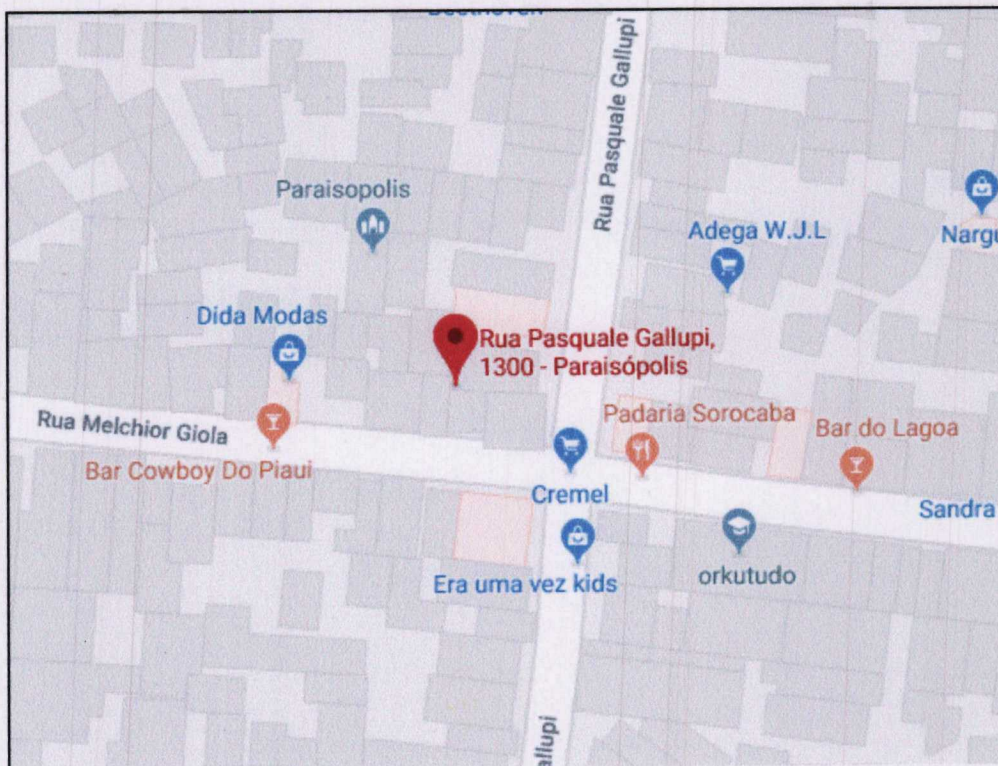
II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Pasquale Gallupi (antiga Rua Campinas), constituído pelos lotes 22 e 23 da quadra 147, Paraisópolis, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

3



RUA TABATINGUERA, 140 - 7º ANDAR - cj. 705 - CEP 01020-901 - SÃO PAULO - SP

FONES: (11) 3107-9289 / 3105-3414 - FAX: (11) 3105-4586

E-MAIL: RODRIGO@TARDELLIENGENHARIA.COM.BR

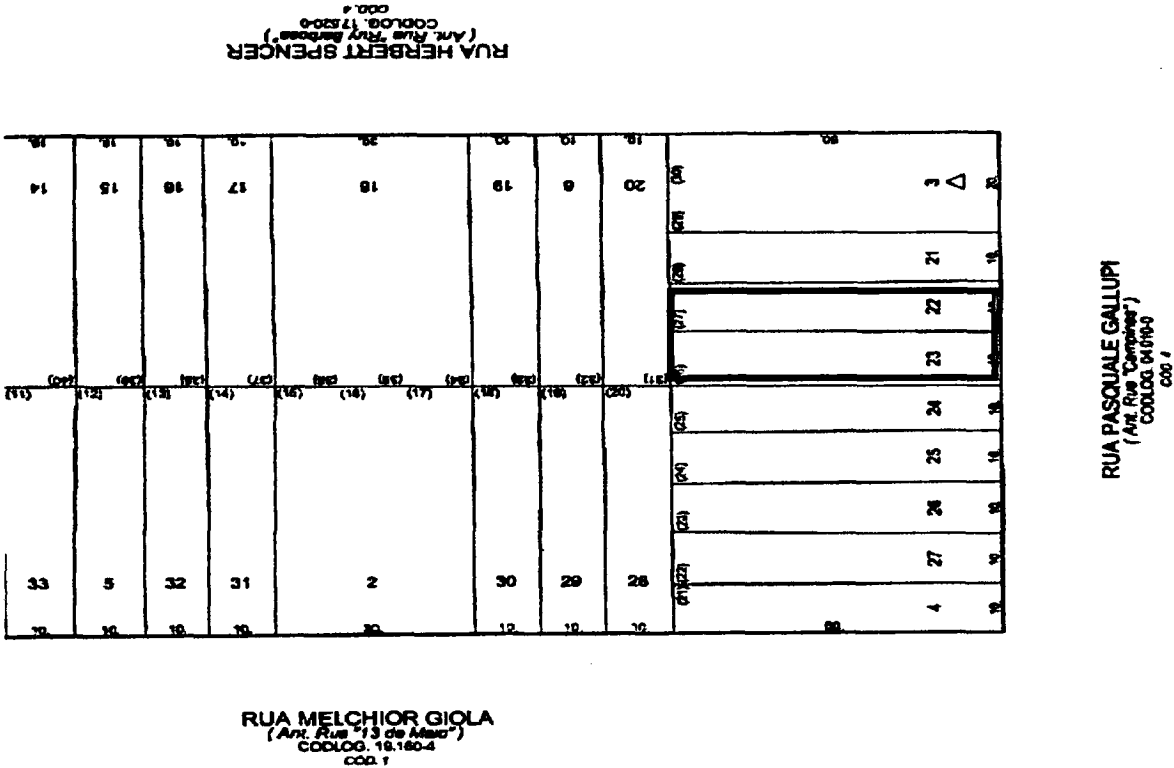
II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular de item 9.1 das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE”.

- r = frente de referência = 5,00m.
- M_i = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 15,00m
- M_a = prof. máxima = 30,00m.

II.3 - IMÓVEL: Um TERRENO a Rua Campinas, constituído pelos lotes 22 e 23 da quadra 147, no lugar denominado Paraisópolis, nº 13º Subdistrito Butant, medindo 20,00 m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 1.000,00 m², confrontado de um lado com o lote 24, de outro lado com o lote 21, e nos fundos com o lote 20.

CADASTRO: CONTRIBUINTES N°s: 170.147.0027-7 e 170.147.0026-9.



II.3.1 TERRENO

Trata-se de terreno em plano com as seguintes medidas:

Área.....= 1.000,00 m².

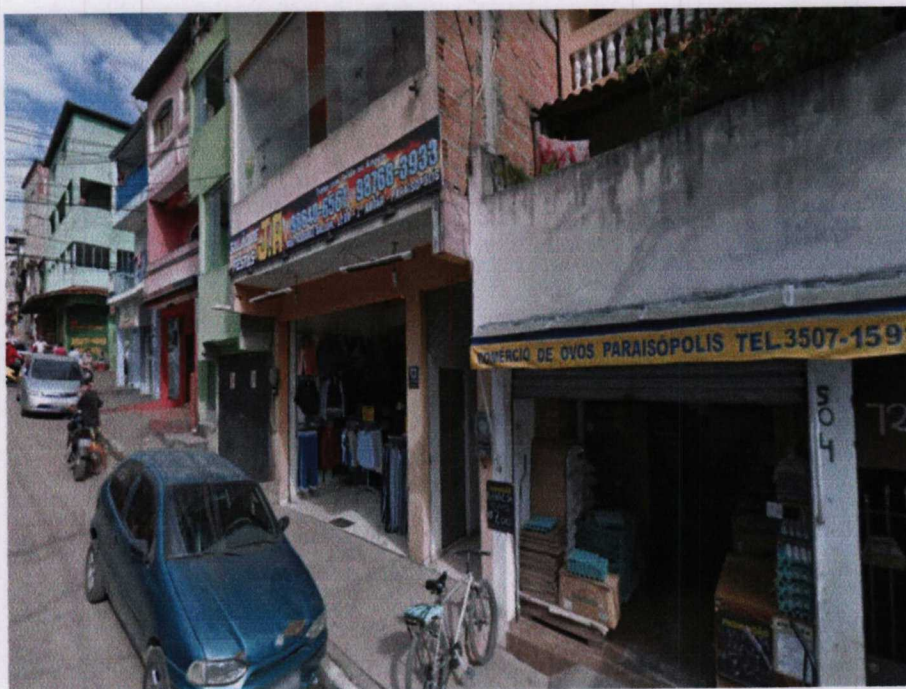
II.3.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existem edificados imóveis com características residenciais.

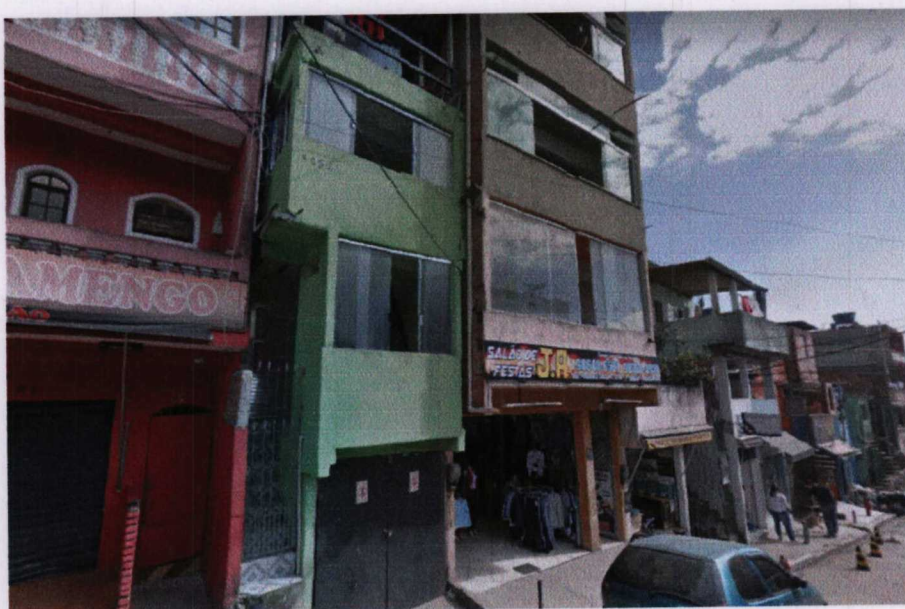


FOTO 01

Vista geral da Rua Pasquale Gallupi.

**FOTO 02**

Vista parcial dos imóveis avaliandos.

**FOTO 03**

Vista de outro ângulo dos imóveis avaliandos.

III. - VALOR DO IMÓVEL.**III.1 - VALOR DO TERRENO.**

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular, com as seguintes características: é constatada a presença de residências, comércios e serviços no local.

As pesquisas foram coletadas fora dos limites da favela, portanto será adotado o "Fator Favela" conforme a Norma da CAJUFA – 2013, Item 5.9.1.4.

5.9.1.2. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se estenda a outros imóveis circunvizinhos, ou seja, o seu entorno também está ocupado, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão, deverá ser depreciado em no mínimo 80% (oitenta por cento).

5.9.1.4. No caso de terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m (duzentos metros), contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para os imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a '1,0000':

- » inicialmente igual a '0,6667', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.9.1.1'.
- » inicialmente igual a '0,3333', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.9.1.2'.

Onde: $V_t = \text{Valor procurado do terreno} = ?$ $S = \text{Área do terreno} = 1.000,00\text{m}^2$ $q = \text{Unitário} = \text{R\$ } 1.022,34$ $\text{Fator Faveva} = 0,3333$

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.022,34/\text{m}^2 \times 0,3333$$

$$V_t = \text{R\$ } 340.745,92$$

(Trezentos e quarenta mil e setecentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 340.745,92 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

W

III.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_8N , para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II deste laudo, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de novembro de 2018, R\$ 1.371,45.

Onde:



V_{C1} = Valor da Construção 01**Classe: Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;****Coeficiente R_gN: 0,360;****CUB – novembro/ 2018: R\$ 1.371,45 / m²;****Área construída= 66,90 m²;****Estado de Conservação: Reparos simples e importantes (f);****Idade: 25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;****Idade em porcentagem da vida referencial: (25/60) = 0,42;****K: (0,42;f) = 0,468 - Foc: 0,20 + 0,468 x (1-0,20) = 0,5744;****O valor da construção será calculado, através da expressão:**

$$V_{C1} = 66,90 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C1} = \text{R\$ } 18.972,43$$

V_{C2} = Valor da Construção 02**Classe: Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;****Coeficiente R_gN: 0,360;****CUB – novembro/ 2018: R\$ 1.371,45 / m²;****Área construída= 440,00 m²;****Estado de Conservação: Reparos simples e importantes (f);****Idade: 25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;****Idade em porcentagem da vida referencial: (25/60) = 0,42;****K: (0,42;f) = 0,468 - Foc: 0,20 + 0,468 x (1-0,20) = 0,5744;****O valor da construção será calculado, através da expressão:**

$$V_{C2} = 440,00 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C2} = \text{R\$ } 124.781,32$$

V_{C3} = Valor da Construção 03

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_gN : **0,360**;

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²**;

Área construída= **98,80 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f)**;

Idade: **25 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42**;

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C3} = 98,80 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C3} = \text{R\$ } 28.019,08$$

V_{C4} = Valor da Construção 04

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_gN : **0,360**;

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²**;

Área construída= **285,00 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f)**;

Idade: **25 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42**;

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C4} = 285,00 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C4} = \text{R\$ } 80.824,27$$

V_{C5} = Valor da Construção 05

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_8N : **0,360**;

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²**;

Área construída= **57,00 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f)**;

Idade: **25 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42**;

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C5} = 57,00 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C5} = \text{R\$ } 16.164,85$$

V_{C6} = Valor da Construção 06

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_8N : **0,360**;

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²**;

Área construída= **59,20 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f)**;

Idade: **25 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42**;

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C6} = 59,20 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C6} = \text{R\$ } 16.788,76$$

V_{C7} = Valor da Construção 07

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;

Coeficiente R_8N : **0,360**;

CUB – novembro/ 2018: R\$ 1.371,45 / m²;

Área construída= 93,00 m²;

Estado de Conservação: Reparos simples e importantes (f);

Idade: 25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;

Idade em porcentagem da vida referencial: (25/60) = 0,42;

K: (0,42;f) = 0,468 - Foc: 0,20 + 0,468 x (1-0,20) = 0,5744;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C7} = 93,00 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C7} = \text{R\$ } 26.374,23$$

V_{C8} = Valor da Construção 08

Classe: Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;

Coeficiente R₈N: 0,360;

CUB – novembro/ 2018: R\$ 1.371,45 / m²;

Área construída= 161,20 m²;

Estado de Conservação: Reparos simples e importantes (f);

Idade: 25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;

Idade em porcentagem da vida referencial: (25/60) = 0,42;

K: (0,42;f) = 0,468 - Foc: 0,20 + 0,468 x (1-0,20) = 0,5744;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C8} = 161,20 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C8} = \text{R\$ } 45.715,34$$

V_{C9} = Valor da Construção 09

Classe: Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;

Coeficiente R₈N: 0,360;

CUB – novembro/ 2018: R\$ 1.371,45 / m²;

Área construída= **81,40 m²;**

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f);**

Idade: **25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;**

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42;**

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C9} = 81,40 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C9} = \text{R\$ } 23.084,54$$

V_{C10} = Valor da Construção 10

Classe: **Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;**

Coeficiente R_gN: **0,360;**

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²;**

Área construída= **120,40 m²;**

Estado de Conservação: **Reparos simples e importantes (f);**

Idade: **25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;**

Idade em porcentagem da vida referencial: **(25/60) = 0,42;**

K: (0,42;f) = **0,468** - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C10} = 120,40 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C10} = \text{R\$ } 34.144,71$$

V_{C11} = Valor da Construção 11

Classe: **Residencial – Grupo: Casa – Padrão: Rústico;**

Coeficiente R_gN: **0,360;**

CUB – novembro/ 2018: **R\$ 1.371,45 / m²;**

Área construída= **161,00 m²;**

Estado de Conservação: Reparos simples e importantes (f);

Idade: 25 anos – Vida útil: 60 anos – Vida Residual: 20 anos;

Idade em porcentagem da vida referencial: $(25/60) = 0,42$;

K: $(0,42;f) = 0,468$ - Foc: $0,20 + 0,468 \times (1-0,20) = 0,5744$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{C11} = 161,00 \text{ m}^2 \times (0,360 \times \text{R\$ } 1.371,45/\text{m}^2) \times 0,5744$$

$$V_{C11} = \text{R\$ } 45.658,62$$

Diante do exposto o valor das construções, corresponde a:

$$\text{Valor Total das Construções} = V_t = \text{R\$ } 460.528,15$$

(Quatrocentos e sessenta mil e quinhentos e vinte e oito reais e quinze centavos)



III.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde a soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 340.745,92

Valor da construção = V_c = R\$ 460.528,15

Valor do Imóvel = V_i = R\$ 801.274,07

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 800.000,00$ - Válido para dezembro/2.018.

(Oitocentos mil reais)



VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 18 folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II - Cálculos.

São Paulo, 18 de dezembro de 2.018.



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA

CREA N° 5061252741/D

CAU N° 64054-9

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-8

19

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018

SETOR : 123 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 1.425,34

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRENO PINHEIRO

NÚMERO : 265

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 435,00 TESTADA - (ct) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 244,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,735 CUSTO BASE (RS): 1.371,45

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS): 436.817,58

VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 880.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASA E COMPANHIA IMÓVEIS

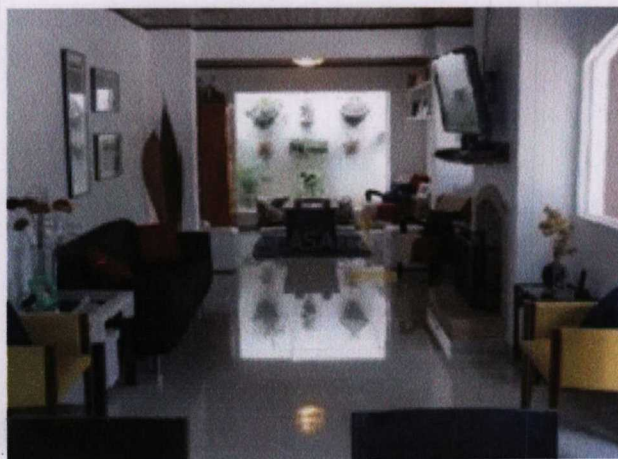
CONTATO : REF: CA0016

TELEFONE : (11)-37081300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 816,51
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.047,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2833
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: 0,28	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

21

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 123	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BRENO PINHEIRO		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	337,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,08
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	194,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (RS): 1.371,45
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	309.503,79	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	VIVER MORUMBI		
CONTATO :	REF: NM1918	TELEFONE : (11)-41182828	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	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 :	0,22	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 817,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 996,85
		VARIAÇÃO : 1,2194
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0016



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 123	QUADRA : 182	ÍNDICE DO LOCAL : 1.468,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DOUTOR JESUINO DE ABREU		NÚMERO : 230	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	566,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,30
CONSISTÊNCIA :	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA :	400,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,710
VAGAS :	0	CUSTO BASE (RS):	1.371,45
PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (RS):	691.737,44	VALOR ARBITRADO (RS):	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 (RS) :	1.200.000,00
IMOBILIÁRIA :	LOPES MORUMBI	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	REF: 296 - IM12617	TELEFONE :	(11)-994836754
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	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 :	0,11	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,35	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 685,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.004,10
		VARIAÇÃO : 1.4637
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0021



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 123	QUADRA : 182	ÍNDICE DO LOCAL : 1.468,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DOUTOR JESUÍNO DE ABREU		NÚMERO : 278	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (ct) m	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)		ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²
COEF. PADRÃO: 1,980		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,840	CUSTO BASE (R\$):	1.371,45
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	638.678,78	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\$) : 1.080.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	7G7 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	REF: CA00894	TELEFONE : (11)-962870707	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	750,76
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	956,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2743
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 :	0,27	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 123	QUADRA : 183	ÍNDICE DO LOCAL : 1.508,91	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA		NÚMERO : 71	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	827,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	41,35
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	329,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1.572	IDADE REAL: 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494	CUSTO BASE (RS): 1.371,45
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	350.392,96	VALOR ARBITRADO (RS):	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 (RS) : 990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GK SANTO ANTONIO		
CONTATO :	REF: GC4077	TELEFONE : (11)-23890977	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	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 :	0,46	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 653,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 953,88
		VARIAÇÃO : 1,4592
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 123	QUADRA : 188	ÍNDICE DO LOCAL : 1.488,02	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	544,00	TESTADA - (ct) m	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,00
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\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PARTICULAR EDILSON		
CONTATO :	REF: ZAP1408372	TELEFONE : (11)-972853599	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	661,76
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	888,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3420
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0020
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,34	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/12/2018	
SETOR : 170	QUADRA : 174	ÍNDICE DO LOCAL : 771,86	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PASQUALE GALLUPI		NÚMERO : 192	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
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\$) : 530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PAULO ROBERTO LEARDI		
CONTATO :	REF: 225985	TELEFONE : (11)-30317757	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	954,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,309,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3721
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D

CAU 64054-9

27

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e

revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais

importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

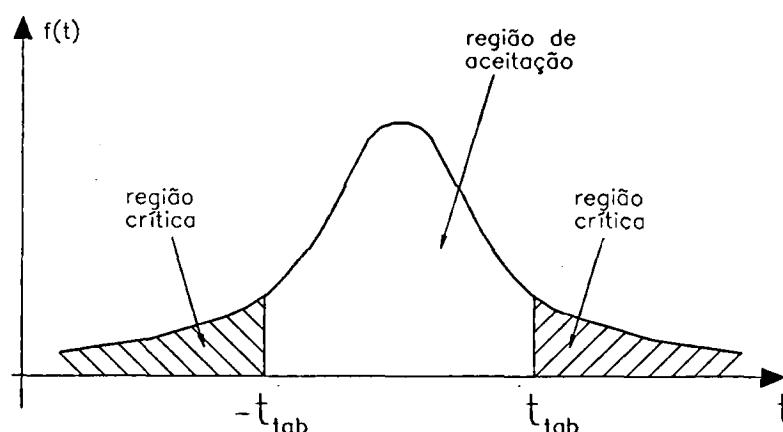
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para

□

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

I.1.v Fatores homogeneizantes:

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando	
☒ 1	RUA ARRENO PINHEIRO 265	816,51	1.047,80	1,2833	1,0016	
☒ 2	RUA ARRENO PINHEIRO ,SN	817,50	956,85	1,2194	1,0016	
☒ 3	RUA DOUTOR JESUINO DE ABREJ 230	685,98	1.004,10	1,4637	1,0021	
☒ 4	RUA DOUTOR JESUINO DE ABREJ 278	750,76	956,69	1,2743	1,0018	
☒ 5	RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA 71	653,70	959,58	1,4692	1,0020	
☒ 6	RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA ,SN	661,76	888,05	1,3400	1,0000	
☒ 7	RUA PASQUALE GALLUPI 192	954,00	1.309,02	1,3721	1,0014	

•**Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

•**ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de novembro/2018;

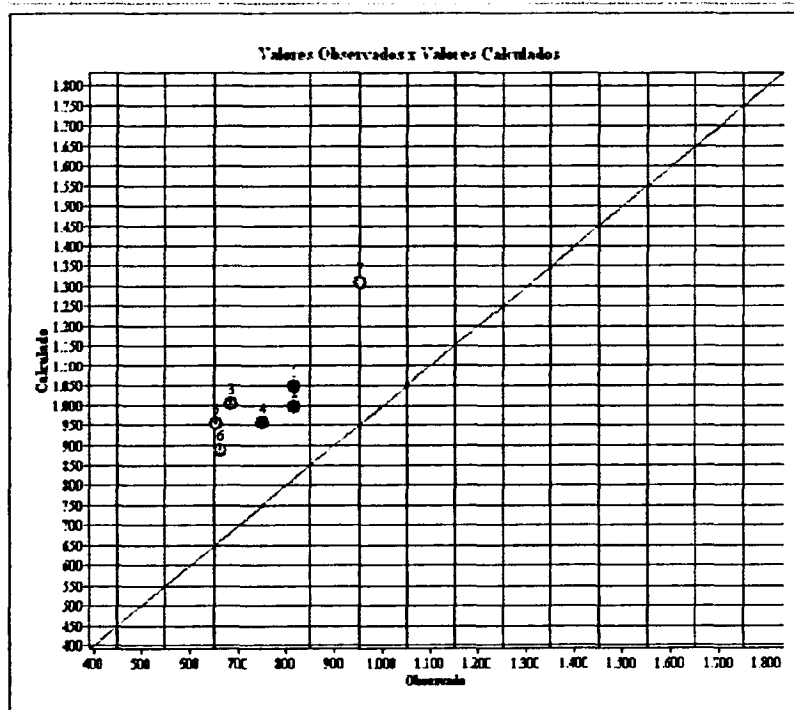
•**LOCAL** : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

•**CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

Apresenta-se a seguir o gráfico de dispersão:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	816,51	1.047,80
2	817,50	996,85
3	685,98	1.004,10
4	750,76	956,69
5	653,70	953,88
6	661,76	888,06
7	954,00	1.309,02

GRÁFICO DE DISPERSÃO

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA - CREA 5061252741/D
CAU 64054-9

36

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0162047 DATA : 07/12/2018
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	F	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
☐ Localização	771.86
☐ Testada	10.00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 762.89
Desvio Padrão : 108.47
- 30% : 534.02
+ 30% : 991.75

Coefficiente de Variação : 14.2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.022.34
Desvio Padrão : 135.92
- 30% : 715.64
+ 30% : 1.329.05

Coefficiente de Variação : 13.2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/e conj de fatores	0.80 a 1.25	☐	0.50 a 2.00	☒	0.40 a 2.50 -3	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.022.34

TESTADA: 0.0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.348.99000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 948.36

INTERVALO MÁXIMO : 1.096.32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE 0.0000

FATOR ÁREA: 0.2400

VALOR TOTAL (R\$): 674.494.67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.269.95

INTERVALO MÁXIMO : 1.408.03