

517
An.

JUAREZ PANTALEÃO

ENGENHEIRO CIVIL



Croc AutoHassPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
DADOS DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
ÍNDICE DO LOCAL: 390,00
QUADRA: 343
SETOR: 147
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: RUA JEAN MEYER
BAIRRO:
UF: SP
CIDADE: SÃO PAULO - SP
NÚMERO: 64

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO
TESTADA - (ct) m: 125,00
FORMATO: Regular
ESQUINA: Não
PROF. EQUIV. (Pe): 5,00
PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ÁREA (Ar) m²: Direta
ACESSIBILIDADE: plano
TOPOGRAFIA: seca
CONSISTÊNCIA:

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,055
IDADE REAL: 25 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696
CUSTO BASE (R\$): 1.371,45
PAVIMENTOS: 0
VAGAS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 151.197,43
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\$): 380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
AVAL IMÓVEIS:
IMOBILIÁRIA: SRA CARMEM
CONTATO:
OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27481120

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,07	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	1,526,42
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1,859,07
		VARIAÇÃO:	1,2179
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001

[Handwritten signature]



Class Avaliador Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
DADOS DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
ÍNDICE DO LOCAL: 412,00
QUADRA: 343
NÚMERO: 147
UTILIZADO: DATA DA PESQUISA: 18/12/2018
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
SECTOR: 147
BAIRRO: SÃO PAULO - SP
ENDEREÇO: RUA JEAN MEYER
UF: SP
NÚMERO: 97
CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
CEP:

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

☐ REDE DE GÁS

DADOS DO TERRENO
TESTADA - (cf) m: 125,00
FORMATO: Regular
ESQUINA: Não

ÁREA (Ar) m²: 105,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA: 105,00 m²
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa média (+)
1,212 IDADE REAL: 12 anos
COEF. PADRÃO: 0,902
CUSTO BASE (R\$): 1.371,45

VAGAS: 0
PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 157.426,72
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
VALOR VENDA (R\$): 420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

NATUREZA: Oferta
IMOBILIÁRIA: CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CONTATO: SRA. SANDRA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-947625081

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	1,764,59
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2,048,39
		VARIAÇÃO:	1,1608
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001

[Handwritten signature]

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO





Casa AvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 19/12/2016

DISCRICÃO: ORLA DO CESAR MARGARIDO X ADALTO NEVES E OUT

FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO: 0,9

FATOR OFERTA/VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

- ☒ Localização 417,00
- ☒ Terceira 10,00
- ☒ Profundidade Não
- ☒ Frentes Múltiplas plano
- ☐ Área seco
- ☐ Topografia
- ☐ Consistência



Casa AvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒ 1	RUA AQUINO FONSECA, 39	1.356,62	1.588,28	1,1708	1,0001
☒ 2	RUA AQUINO FONSECA, 73	1.537,08	1.799,54	1,1708	1,0001
☒ 3	RUA GUSTAVO GELEY, 155	1.471,70	1.753,08	1,1912	1,0001
☒ 4	RUA JEAN MEYER, 64	1.526,42	1.859,07	1,2179	1,0001
☒ 5	RUA JEAN MEYER, 97	1.764,59	2.048,39	1,1608	1,0001

Handwritten signature

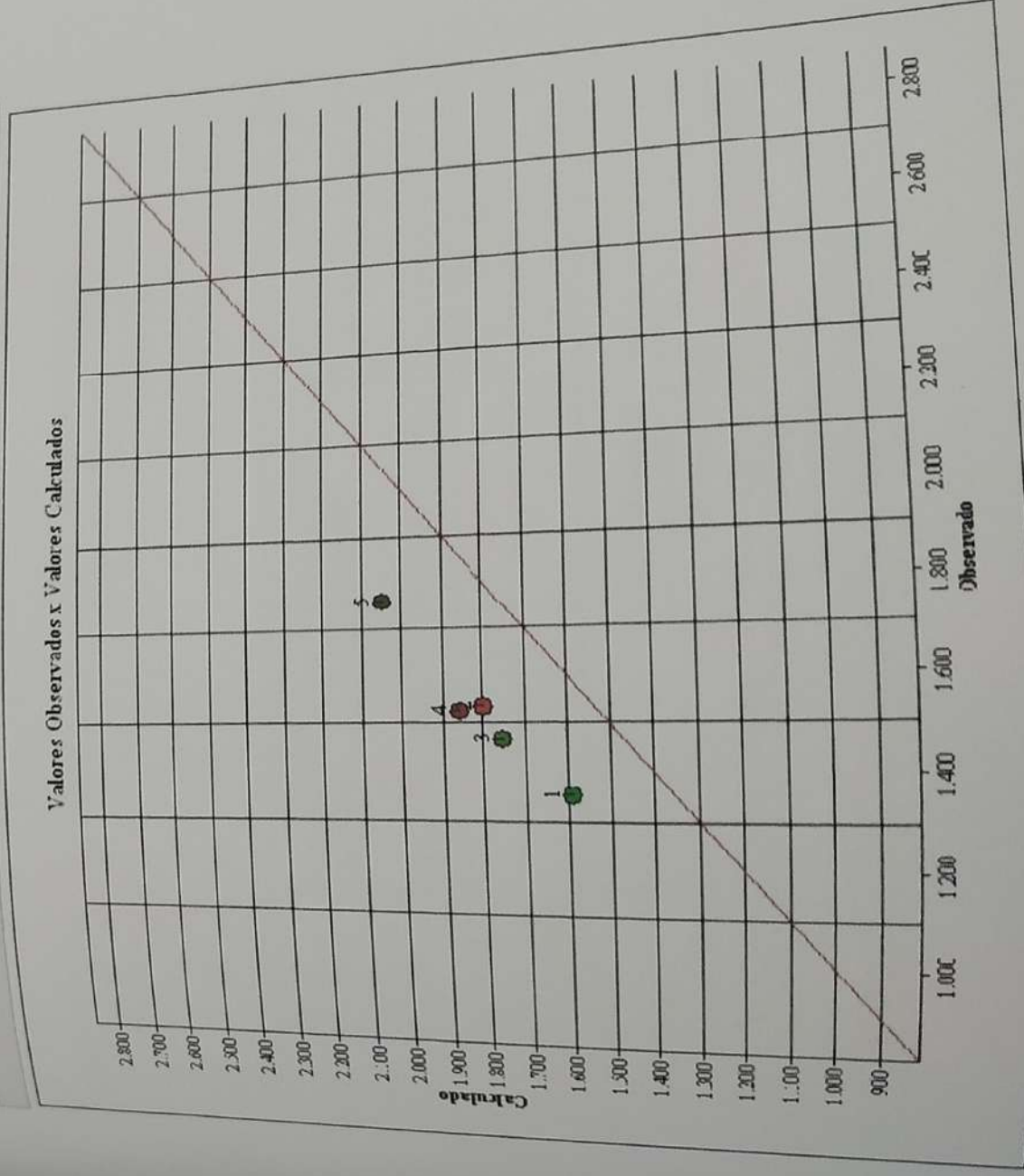


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.356,62	1.588,28
2	1.537,08	1.799,54
3	1.471,70	1.753,08
4	1.526,42	1.859,07
5	1.764,59	2.048,39



GRÁFICO DE DISPERSÃO





Geo-Avaliação Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: RUA CEL ALBERT DE ROCHAS D'ALCUM 183 - SÃO PAULO - SP
Data: 19/12/2018
Tipo: Terreno
Estrutura: ORLANDO CESAR MARGARIDO X ADALTO NEVES E OUT
Modelidade: Venda
Distribuição: espacial
Área m²: 250,00

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 1.809,67/m²

(um mil e oitocentos e nove reais e sessenta e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.531,28
Desvio Padrão: 1.48,78
- 30%: 1.071,90
+ 30%: 1.990,67

Coefficiente de Variação: 9,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.809,67
Desvio Padrão: 1,67,14
- 30%: 1.266,77
+ 30%: 2.352,58

Coefficiente de Variação: 9,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3. Verificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p. o conj. de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹ a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.809,67

TESTADA:

0,0000

PRENTES MULTIPLAS:

0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.809,67/000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.695,08

INTERVALO MÁXIMO: 1.924,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.707,67

INTERVALO MÁXIMO: 1.911,67

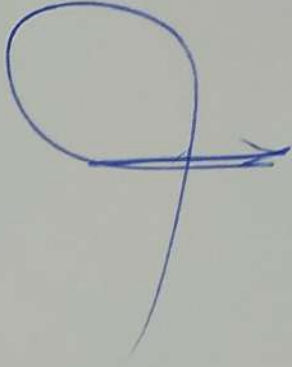
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII
TATUAPÉ DA CAPITAL - SP

15 JAN 2019

PROCESSO : Nº. 0021538-14.2003.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(ESPÉCIES DE CONTRATOS)
REQUERENTE : ORLANDO CÉSAR MARGARIDO.
REQUERIDO : ADAUTO NEVES E OUTRO.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133,
perito judicial, nomeado e comprometido nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Coronel Albert de Rochas D'Aiglum, nº 183, Bairro
Vila Aricanduva do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Dezembro de 2.018.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 788.000,00
(setecentos e oitenta e oito mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, residencial situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (ESPÉCIES DE CONTRATOS)**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

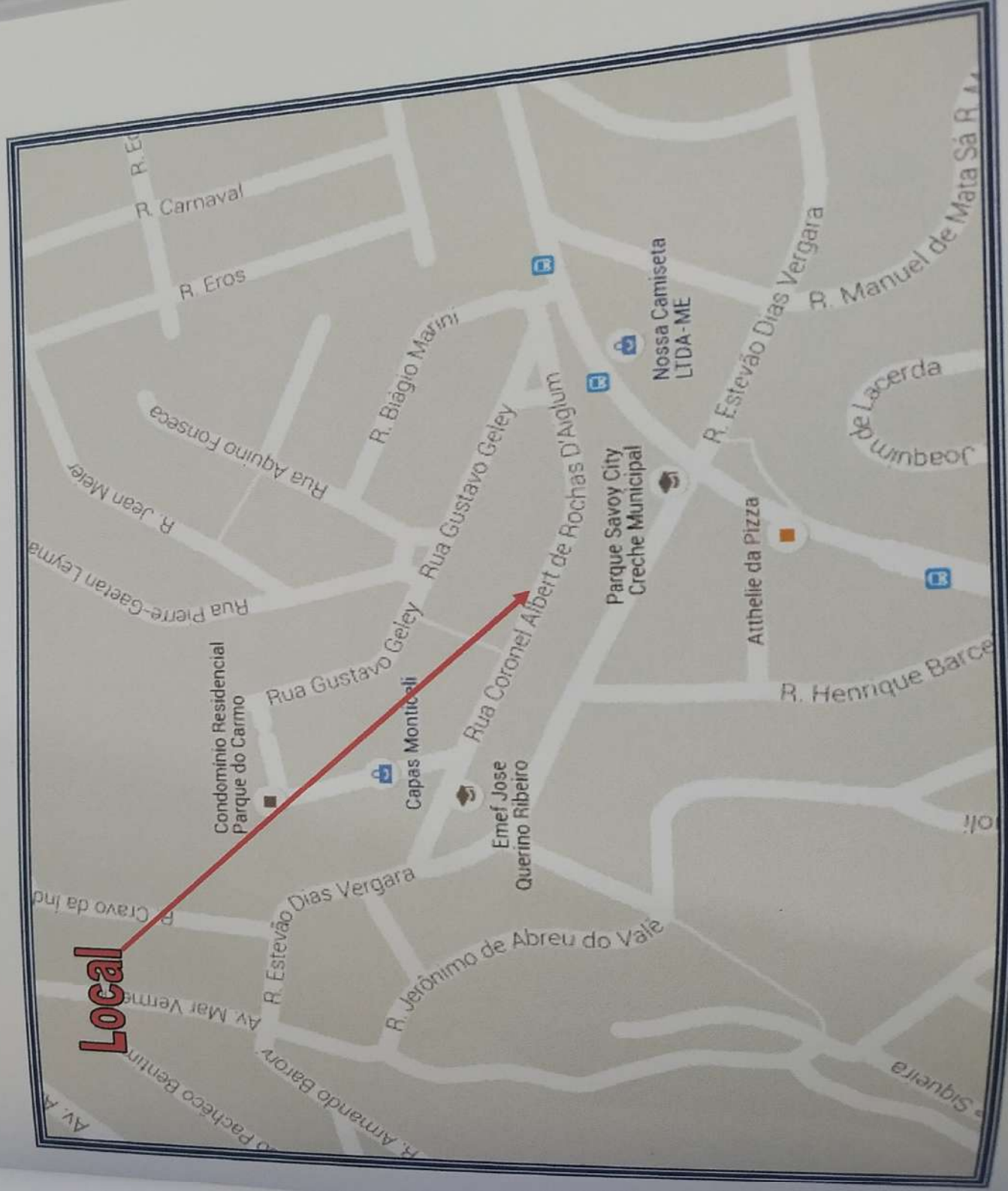
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Coronel Albert de Rochas D'Aiglum, nº 183, Bairro Vila Aricanduva, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 147, Quadra 279, e Índice Fiscal 417,00.

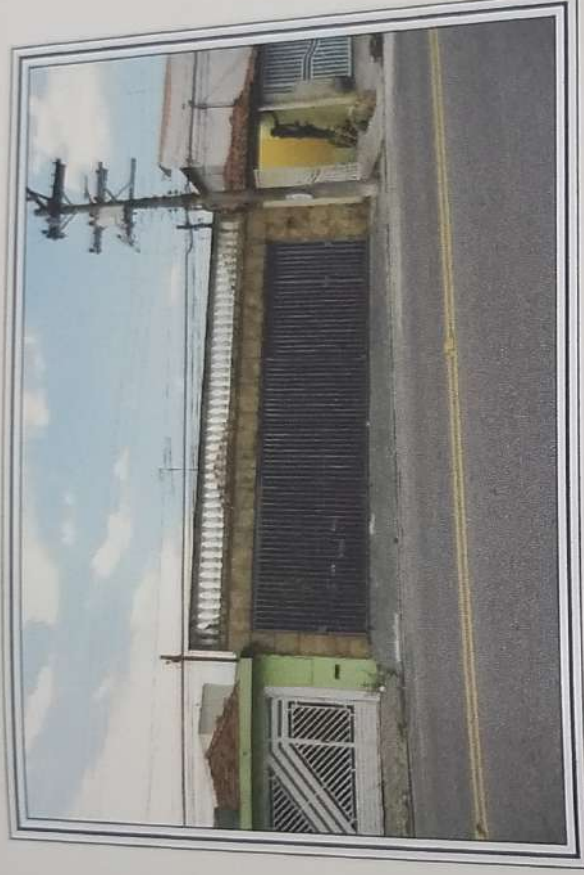
3.3. Planta Localização



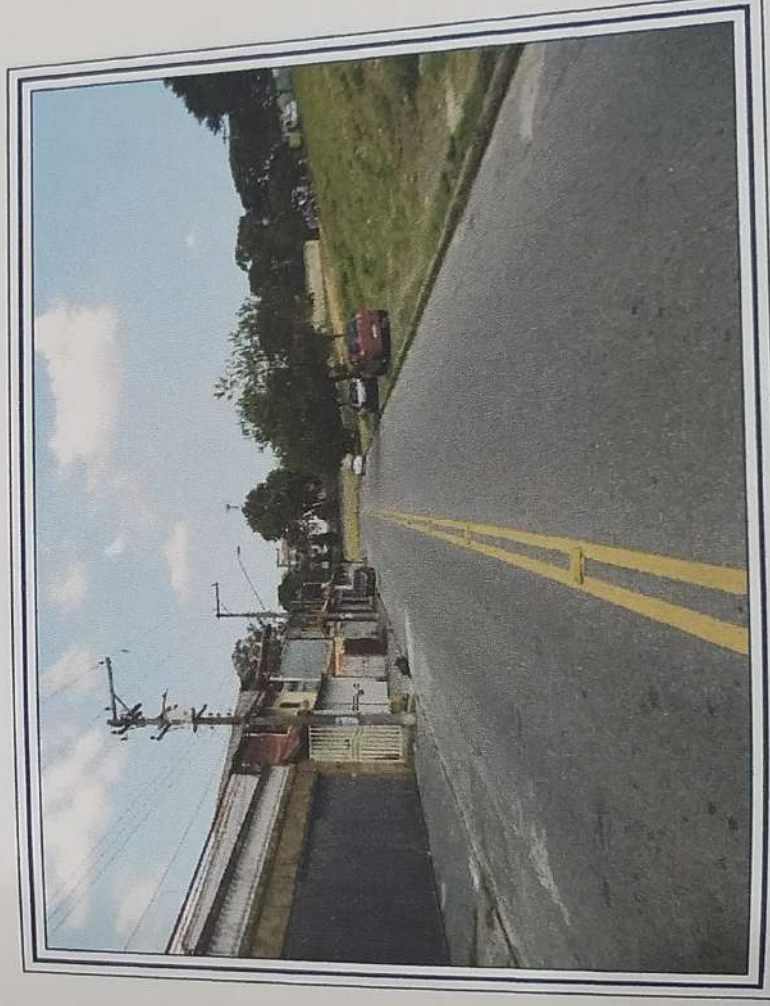
3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona IQ – ZM1 - 07, Zona Mista de Baixa Densidade.

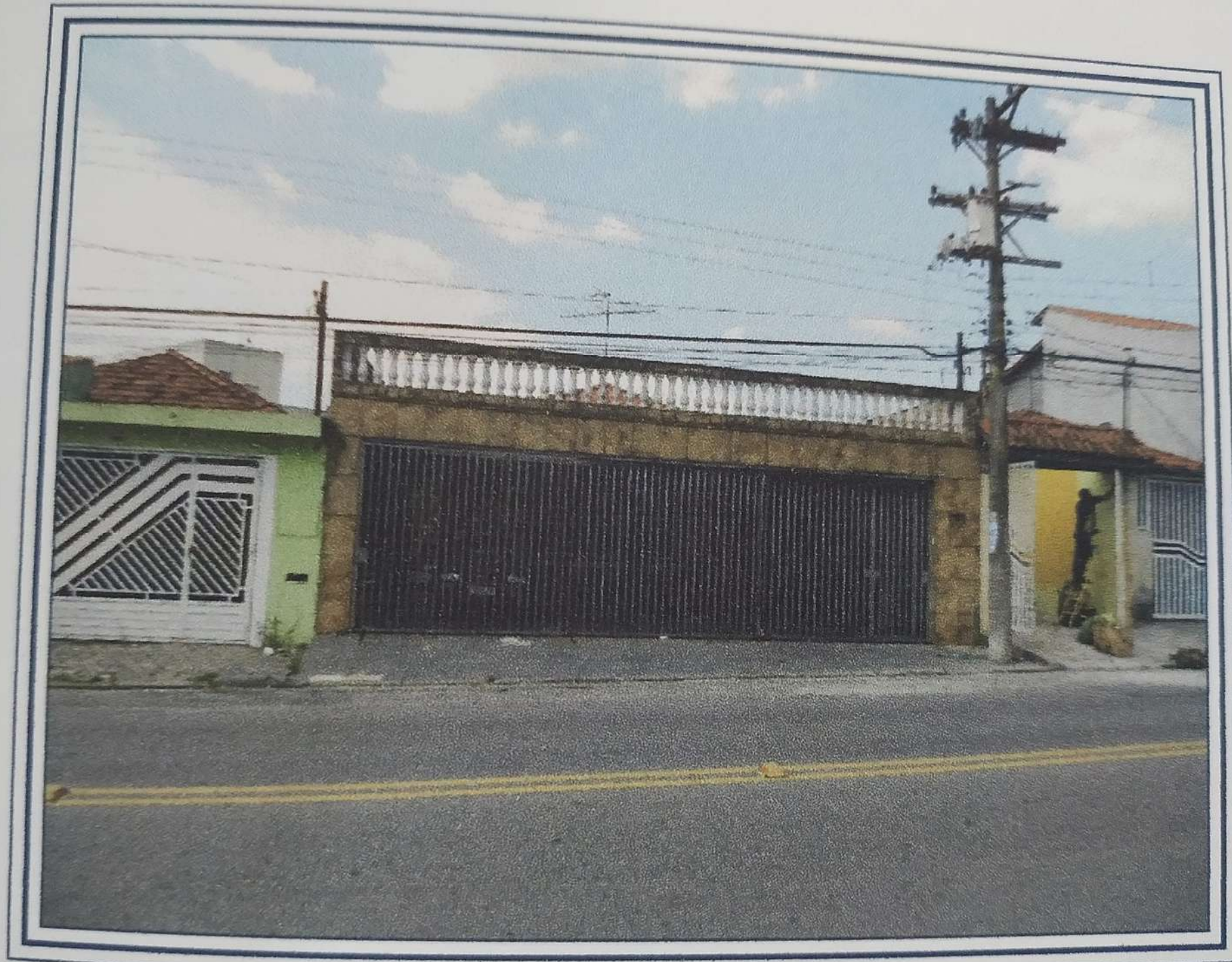
3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Cel. Albert de Rochas D'Aiglum, que lhe dá acesso.



Vista da frente do imóvel avaliando.



3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive em relação ao leito da rua.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula 166.693 (fls. 311) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: UM TERRENO, SITUADO na Rua Dois, Lote 19 da Quadra B, do Jardim dos Carmelitas, no 38º Subdistrito – Vila Matilde, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, e confronta do lado direito de que olha para o terreno, com o lote 20, do lado esquerdo com o lote 18 e pelos fundos confronta com o lote 38, todos da mesma quadra B, encerrando a área de 250,00m². Contribuinte 147.036.0006-3".

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 250,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 166.693. (fls. 311).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Cel. Albert de Rochas D'Aiglum.

3.11. Benfeitorias

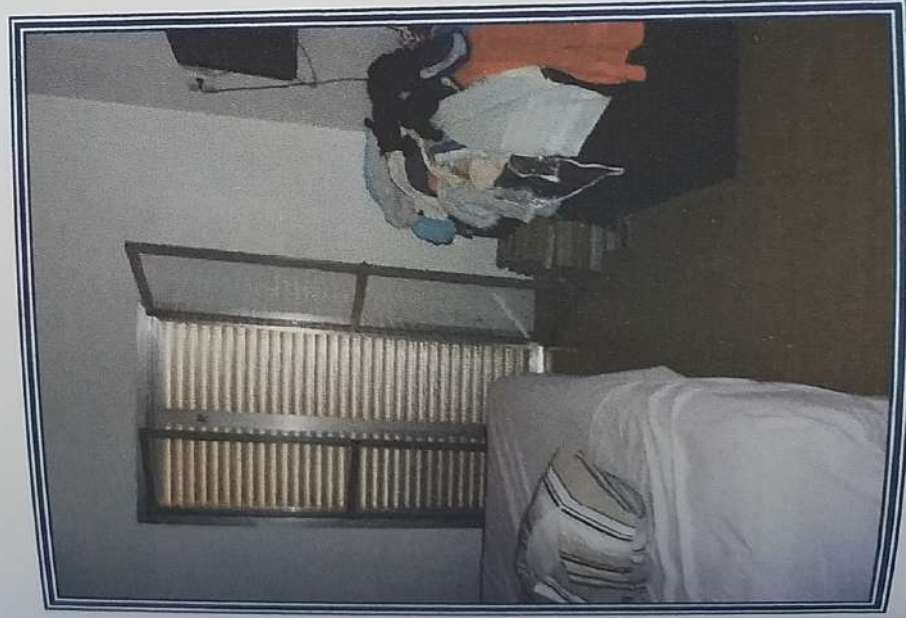
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forno:	Laje.
Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico / Ardósia.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex / .
Portas:	Madeira / Alumínio / Vidro.
Caixilhos:	Madeira / Alumínio.
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Piso térreo: Sala de estar e sala de jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros e cozinha. Piso inferior: 02 (dois) salões, banheiro, cozinha e área de serviço.
Idade estimada:	27 (vinte e sete) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	260,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este perito.

3.12. Ilustração fotográfica interna - Piso térreo.



Vista da sala de estar e sala de jantar conjugadas.



Quarto e banheiro da suíte.



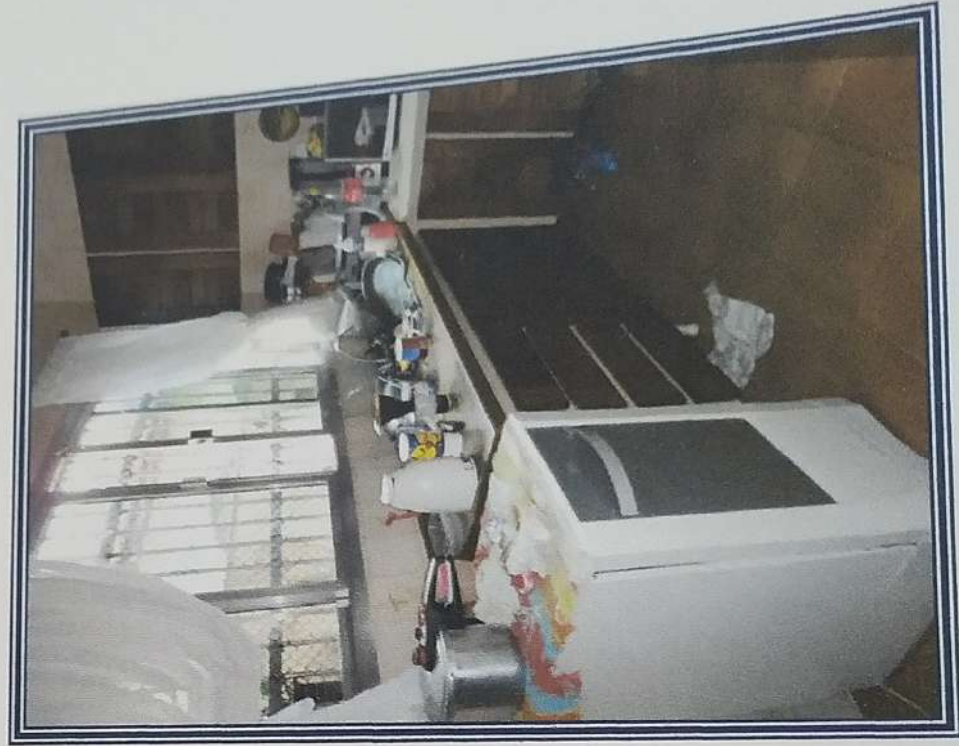




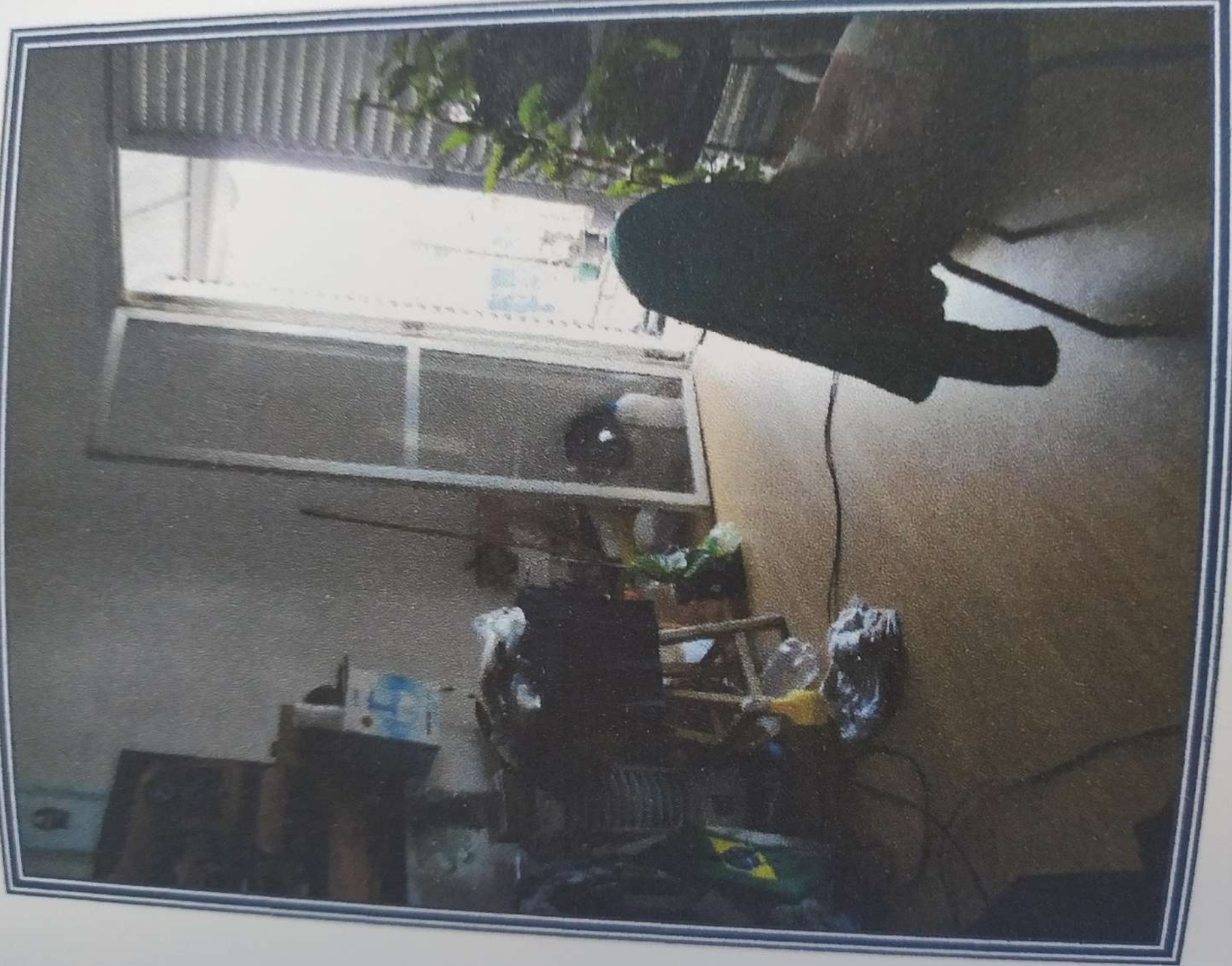




Quartos II e III.



Banheiro II e cozinha.









3.12.1 Ilustração fotográfica interna - Piso inferior.



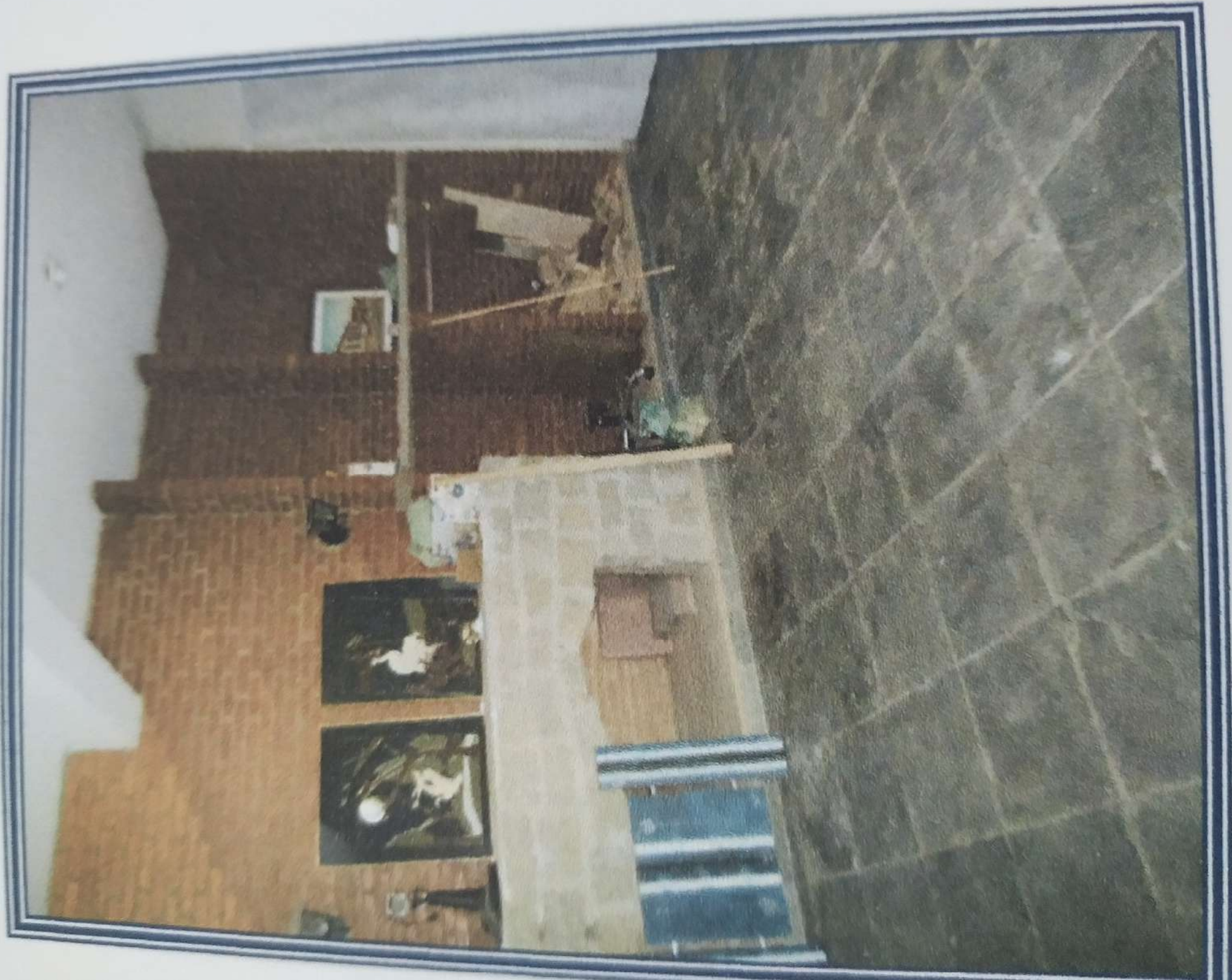
Salões I e II.

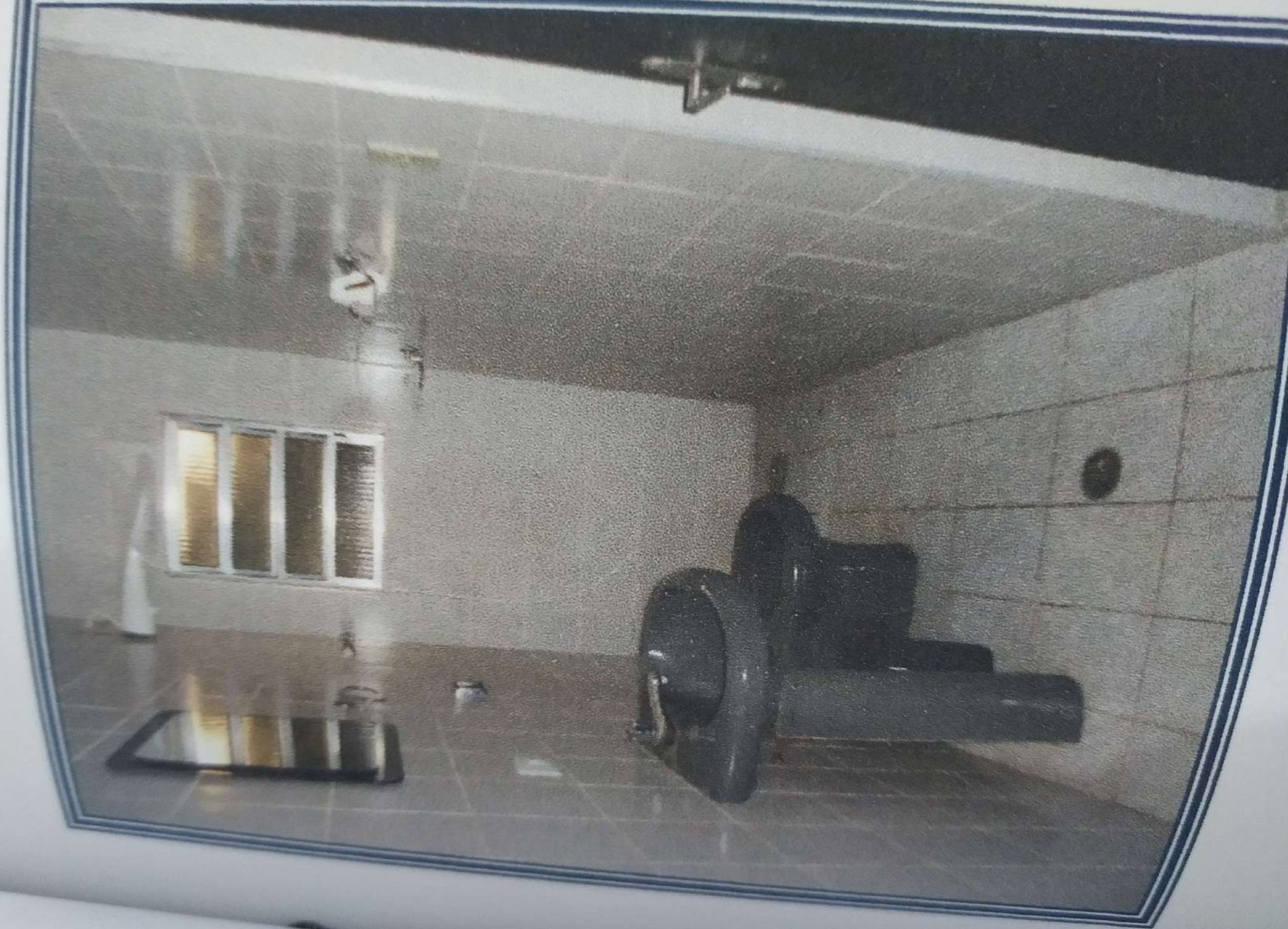


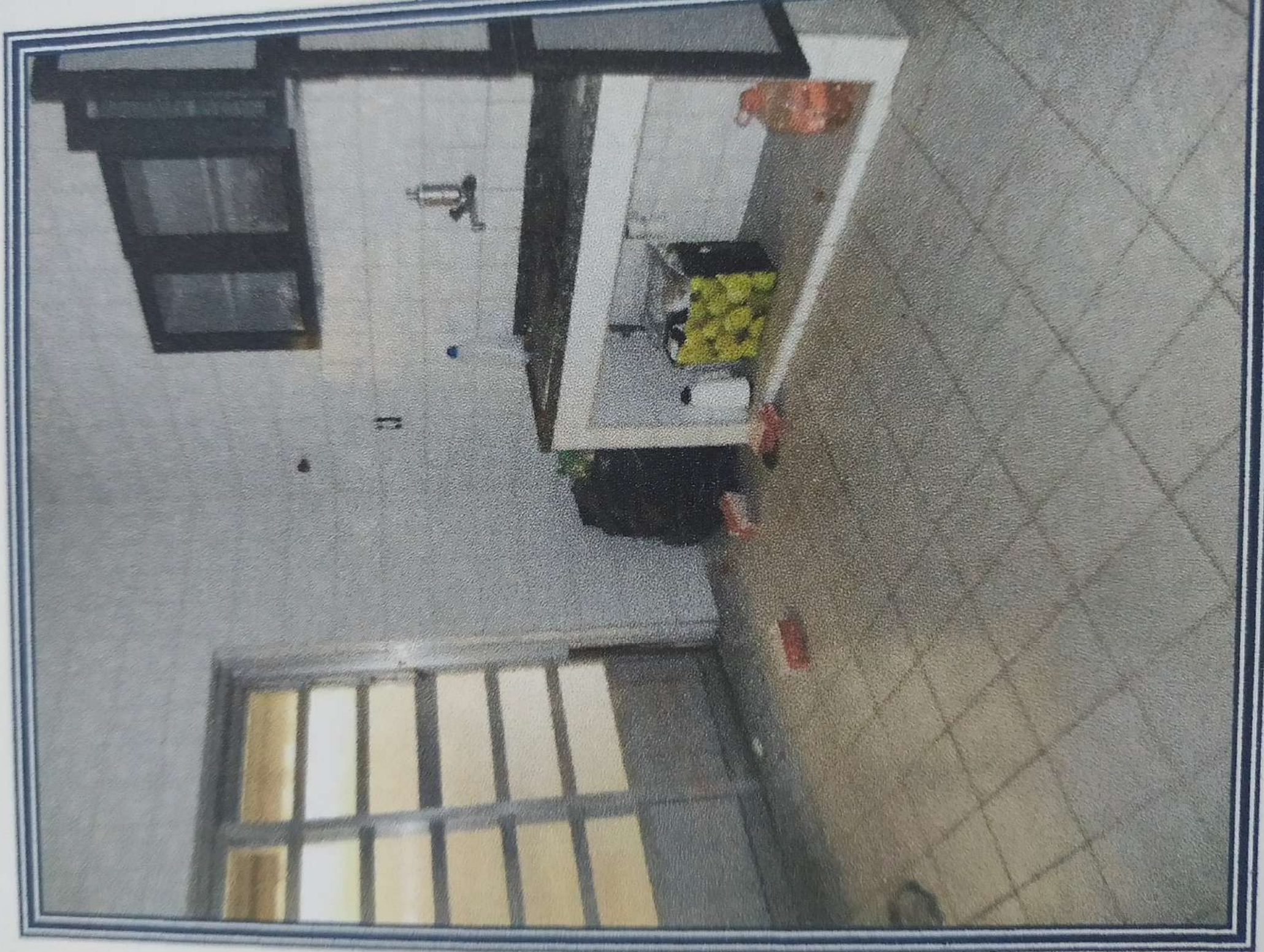
Banheiro e cozinha.



Piso inferior.









Área de serviço.



Quintal.





CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do

valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 250,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.809,67 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.809,67 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 25,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^4$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20},$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Cp = Por Cp se encontrar no intervalo entre Pmi e Pma, adotamos;

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.809,67/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 250,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 452.417,50$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.809,67 (um mil e oitocentos e nove reais e sessenta e sete centavos), reportar-se a pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de novembro de 2.018 da seguinte forma:

	Residencial
Classe:	Casa
Grupo:	Médio
Padrão:	R\$ 1.900,82m ² (R ₈ N x 1,386)
Custo de reprodução:	27 anos
le	70 anos
lr	Necessitando de reparos simples (e)
Estado da Edificação:	0,679
F _{oc}	260,00m ²
Área Construída:	

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

Onde

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.900,81 \times 0,679 \times 260,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 335.568,99$$

4.3- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 452.417,50 + 335.568,99$$

$$V_i = \text{R\$ } 787.986,49$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 788.000,00$$

(setecentos e oitenta e oito mil reais)



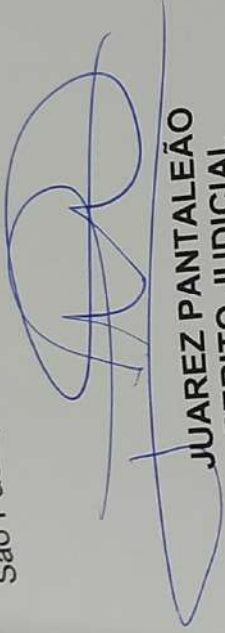
502
Kv

CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO

segue o presente laudo em 16 (dezesesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2.018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

1. Critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do critério técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra-se a Norma que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização



1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
 - localização;
 - fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
 - fatores padrão construtivo e depreciação.
- 

3
58
44
1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$
$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do " V_u " (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;



B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I; Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)_p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)_p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)_p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".



Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.º - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2011".



2.2- DEPRECIAÇÃO PELO
CONSERVAÇÃO:-

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = A + (1 - A). C Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





CasaNovaNetProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
ÍNDICE DO LOCAL: 408.00

NÚMERO DA PESQUISA: 343
QUADRA: 147

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA AQUINO FONSECA
BAIRRO: SAO PAULO - SP
UF: SP

COMIT: NÚMERO: 39
CEF: CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

☐ REDE DE GÁS

DADOS DO TERRENO

TESTADA - (cf) m: 5.00 PROF. EQUIV. (Pe): 25.00

ÁREA (Ar) m²: 125.00 FORMATO: Regular ESQUINA: Não

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300.00 M²

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1.056 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0.749 CUSTO BASE (RS): 1.371.45

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 325.422.04 VALOR ARBITRADO (RS): 0.00

FATORES ADICIONAIS	ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:	ADICIONAL 04:	ADICIONAL 05:	ADICIONAL 06:
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 550.000.00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0.00

IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIA

CONTATO: SRA. VALÉRIA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-997116595

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0.02	VALOR UNITÁRIO: 1.356.62
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0.15	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.588.28
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.1708
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0.00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0.00	
TOPOGRAFIA Ft:	0.00	

518

JUAREZ PANTALEÃO
 ENGENHEIRO CIVIL


Criação e Desenvolvimento

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

2

DADOS DA FICHA SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

 DADOS DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018
 ÍNDICE DO LOCAL : 406.00
 QUADRA : 343
 SETOR : 147

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AQUINO FONSECA

BAIRRO :

UF : SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

COMP.:

CEP :

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

☐ REDE DE GÁS

DADOS DO TERRENO

TESTADA - (cd) m

125.00

5.00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25.00

ESQUINA :

Não

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 73

CIDADE : SAO PAULO - SP

TELEFONE : (11)-27481120

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,02	VALOR UNITÁRIO : 1.537,08
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,15	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.799,54
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.170,8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	



Class Avaliador

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/12/2018

ÍNDICE DO LOCAL: 400,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

NÚMERO DA FICHA: 351

QUADRA: 147

SETOR: 147

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GUSTAVO GELEY

BAIRRO: NÚMERO: 155

UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

☐ REDE DE GÁS

DADOS DO TERRENO

TESTADA - (cd) m 125,00 **5,00** **PROF. EQUIV. (Pe)** 25,00

ÁREA (Ar) m²: 125,00 **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 130,00 M²

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 25 **anos** **COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):** 0,496 **CUSTO BASE (RS):** 1.371,45

VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 0

VALOR CALCULADO (RS): 131.037,77 **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):** 350.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00

IMOBILIÁRIA: AVAL IMOVEIS

CONTATO: SRA. VALÉRIA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27481120

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:		0,00
	VALOR UNITÁRIO:	1.471,70
	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.753,08
	VARIAÇÃO:	1,1912
	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001

[Handwritten signature]