

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

262  
r

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA  
CAPITAL - SP

*1ª parte do laudo*  
*20/05/13*  
*27.05.13*  
*S.V.*  
*Christopher Alexandre Rolin*  
*Juiz de Direito*

AUTOS Nº 0005743.22.1999.8.26.010

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL requerida por VICENTE BENEDITO  
VISCOME contra VALDIR BURATO e outro(s), dando por  
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem  
apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo  
qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 658.000,00  
(SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS), para o

11-05-2013 12:40 000001046

*X*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

263  
J

imóvel situado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410,  
Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta  
Capital - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de maio de 2013.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA - 0600590772.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

264  
J

## **SUMARIO**

### **I. Observações Preliminares**

### **II. Vistoria**

#### **2.1. Do local**

- 2.1.1. Características gerais do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

#### **2.2. Do imóvel**

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

### **III. Critérios de Avaliação**

### **IV. Avaliação**

- 2.1. Valor do imóvel
- 2.2. Valor total do imóvel

### **V. Conclusão**

### **VI. Encerramento**

N

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito no "Auto de Penhora e Depósito", fls. 69, sendo que ficou extinto o imóvel dos réus Almir Francisco de Jesus Silva e Roseneia Castro Rodrigues França Silva, "Auto de Penhora e Depósito" de fls. 68, conforme fls. 174, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **VICENTE BENEDITO VISCOME** contra **VALDIR BURATO e outro(s)**, Processo nº 0005743-22.1999.8.26.010, em curso na 11ª Vara Cível da Capital - SP.

*Trata-se de um imóvel situado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410, Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito – Alto da Mooca, nesta Capital – SP.*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 235/236, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.



## **II - VISTORIA:**

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

### **2.1 - DO LOCAL:**

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Sapopemba, Luca e Montemagno.

#### **2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

O imóvel, objeto da presente Ação está situado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410, Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada rua e mais: Avenida Luca, Rua Bruna e Rua André Sanches Cuenca.



CREA 0600590772

[illegible]

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 308

268  
✓

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410, Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **053**

QUADRA: **052**

ZONA: **MO ZM 3a**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 352,00/2013**

Rua Maria Afonso nº 417

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **053.052.0049-0**

Rua Maria Afonso nº 417

MATRÍCULA: **37.967**

Do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



### **2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

### **2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -**

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

X

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, depósitos de materiais, lojas diversas, imobiliárias, padarias, agências bancárias, farmácias, vídeo locadoras, supermercados, lojas de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes e especialmente na Avenida Sapopemba.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais e comerciais, com padrões construtivos: médio e superior.

#### **2.1.5 - ZONEAMENTO:**

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ***"MO ZM 3a - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Alta"***, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

271  
/

Característica: **Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas.**

Zona de Uso: **MO ZM 3a**

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50(a)

Taxa de Permeabilidade: 0,15

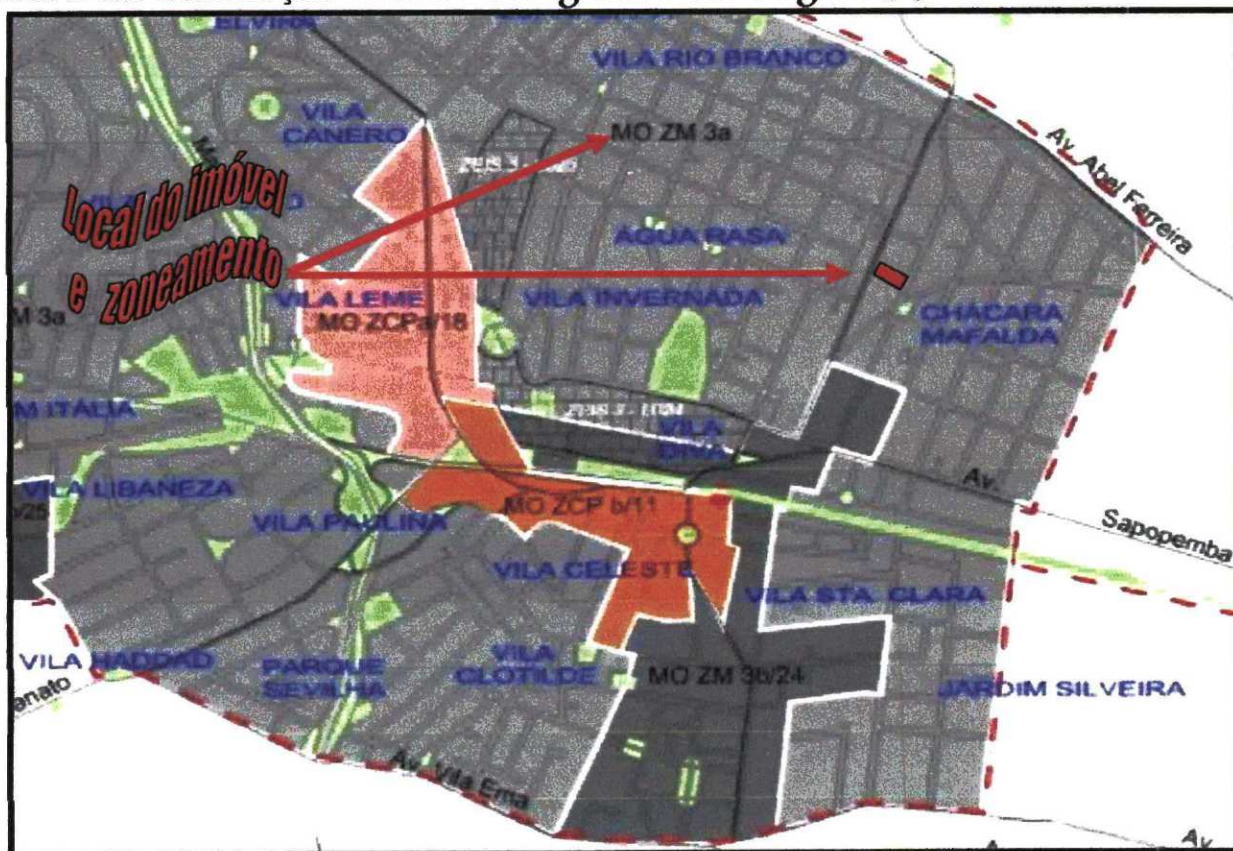
Lote Mínimo: 150,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(b)

Altura da Edificação menor ou igual: Não exigido(d)



11

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da

zona de uso:

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA MOOCA - PRE - MO  
QUADRO Nº 4 do Livro XXV, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

Folha 1/1

| CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO                 | ZONA DE USO                            | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | MÍNIMO                                                                                                                                                                                                                                                               | BÁSICO  | MÁXIMO  | CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA   | LOTE MÍNIMO (m²) | FRENTE MÍNIMA (m)                  | GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m) | RECUSOS MÍNIMOS (m) | FRENTE  | FUNDOS E LATERAIS | ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m | ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                  |                                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |         |                                                         |                         |                                    |                  |                                    |                               |                     |         |                   |                                              |                                        |
|                                                  |                                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |         |                                                         |                         |                                    |                  |                                    |                               |                     |         |                   |                                              |                                        |
| MAIOR ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA | ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL      | ZPI                           | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00    | 1,50    | 0,70                                                    | 0,15                    | 500 m²                             | 15,00 m          | 15,00 m                            | 5,00 m                        | NÃO EXIGIDO         | (c) (d) |                   |                                              |                                        |
| ZM - ALTA DENSIDADE                              | ZM - 3a                                | 0,20                          | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,50    | 0,5 (a) | 0,15                                                    | 125 m²                  | 5,00 m                             | SEM LIMITE       | 5,00 m (b)                         | NÃO EXIGIDO (d)               | (c) (d)             |         |                   |                                              |                                        |
| ZM - ALTA DENSIDADE                              | ZM - 3b                                | 0,20                          | 2,00                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,00    | 0,70    | 0,15                                                    | 125 m²                  | 5,00 m                             | SEM LIMITE       | 5,00 m (b)                         | NÃO EXIGIDO (d)               | (c) (d)             |         |                   |                                              |                                        |
| ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR                | ZCP ou ZCL - a                         | 0,20                          | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,50    | 0,70    | 0,15                                                    | 125 m²                  | 5,00 m                             | SEM LIMITE       | 5,00 m (b)                         | NÃO EXIGIDO (d)               | (c) (d)             |         |                   |                                              |                                        |
| ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR                | ZCP ou ZCL - b                         | 0,20                          | 2,00                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,00    | 0,70    | 0,15                                                    | 125 m²                  | 5,00 m                             | SEM LIMITE       | 5,00 m (b)                         | NÃO EXIGIDO (d)               | (c) (d)             |         |                   |                                              |                                        |
| ZONAS ESPECIAIS                                  | ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL | ZEPAM                         | (e)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,1 (f) | 0,1 (f) | 0,10                                                    | 0,90                    | estudo de cada caso pelo Executivo | 9,00             | estudo de cada caso pelo Executivo |                               |                     |         |                   |                                              |                                        |
| ZONAS ESPECIAIS                                  | ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL  | ZEPEC                         | Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver. |         |         |                                                         |                         |                                    |                  |                                    |                               |                     |         |                   |                                              |                                        |

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 186 desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
- f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

NOTAS:

- ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com: até 12 metros de altura
- ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- ver artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- ver §1º e §2º do artigo 186 desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
- respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

**2.2 - DO IMÓVEL:**

**2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 37.967):**

O terreno em estudo, possui formato regular e topografia em declive. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

**“MATRÍCULA 37.967”**

**IMÓVEL**, Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado na Rua Maria Afonso nº 410, atual nº 417, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, medindo o seu respectivo terreno 6,00m. de frente para a referida via pública, por 38,00m. da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 6,00m. encerrando a área total de 228,00m², confrontando em ambos os lados e nos fundos, com propriedade do Espólio de João Pinto.

**Contribuinte nº 053.052.0049-0.**

✓

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

24

### **2.2.2 - BENFEITORIAS:**

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410, Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel residencial composto por 04 (quatro) pavimentos, e de acordo com as medidas feitas no local, o imóvel possui a área total construída de 308,40m<sup>2</sup> (trezentos e oito metros quadrados e mais quarenta decímetros quadrados), sendo que:

**PRIMEIRO PAVIMENTO:** *composto por 01 (um) salão de festas e mais 01 (uma) moradia com 01 (um) dormitório, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro, possuindo a sua área total construída de 103,20m<sup>2</sup>, sendo 40,85m<sup>2</sup> para o "salão de festas" e 62,35m<sup>2</sup> para a "moradia 1" e, de acordo com seu estado de conservação e uso, este signatário pôde enquadrá-lo na referência (e) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples, baseado no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".*

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

275  
J

**SEGUNDO, TERCEIRO E QUARTO PAVIMENTOS:** compostos por 01 (uma) garagem para 02 (dois) carros, 01 (um) corredor externo, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quintal, 01 (uma) cobertura com churrasqueira, 01 (um) "hall" da escada de acesso ao terceiro pavimento, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros e 01 (um) escritório, possuindo a área total construída de 205,20m<sup>2</sup>, sendo 28,80m<sup>2</sup> para a "cobertura da garagem" e 176,40m<sup>2</sup> para a "moradia 2" e, de acordo com os seus estados de conservações e usos, este signatário pode enquadrá-los nas referências (e) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples para a "cobertura da garagem" e (c) – Estado da Edificação: Regular para a "moradia 2", baseado no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES", para o "salão de festas", "moradia 1" e "cobertura de garagem" e "Casa Padrão MÉDIO" para a "moradia 2", classificação estas contidas no referido "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: fotografias da Rua Maria Afonso, no trecho em estudo e aspectos externos do referido imóvel residencial.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

276  
/

**FOTO Nº 01**



***VISTA DA RUA MARIA AFONSO, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O IMÓVEL EM QUESTÃO.***

K

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

277  
J

**FOTO Nº 02**



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA MARIA  
AFONSO.**

J

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 318

278

**FOTO Nº 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

fls. 319

27/9  
J

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamentos:

## **PRIMEIRO PAVIMENTO**

### "SALÃO DE FESTAS:"

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa fina pintada.

TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.

JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de ferro pintado, com vidros.

### ESCADA INTERNA (com acesso ao segundo pavimento):

Obs.: Tipo caracol com estrutura de concreto.

## **MORADIA 2**

## **SEGUNDO PAVIMENTO**

### GARAGEM:

PISO ===== revestido com ardósia.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada  
e tijolos envernizadas.

TETO ===== cobertura com telhas de alumínio  
e estrutura de ferro pintado.

PORTÃO ===== de ferro pintado.

11

**CORREDOR EXTERNO:**

PISO ===== revestido com ardósia.

PAREDES ===== revestidas com massa fina pintada.

**SALA DE ESTAR:**

PISO ===== assoalho de madeira.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada  
e pedra mineiro.

JANELA ===== vitrô e grade de ferro pintado, com vidros

PORTA ===== de madeira pintada

**ESCADA INTERNA (com acesso ao terceiro pavimento):**

Obs.: Estrutura de concreto, revestida com  
pedra mineira e corrimão de alumínio anodizado.

**LAVABO:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

PORTA ===== de madeira pintada.

11

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

281  
✓

## SALA DE JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros

## COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

## ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com massa fina pintada.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre  
estrutura de madeira envernizada.

## QUINTAL:

PISO ===== revestido com cerâmica.

N

**COBERTURA (com churrasqueira):**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com massa fina pintada.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre  
estrutura de madeira envernizada.

**TERCEIRO PAVIMENTO**

**"HALL" DA ESCADA:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

**ESCADA INTERNA (com acesso ao quarto pavimento):**

Obs.: Estrutura de concreto, revestida com  
pedra mineira e corrimão de alumínio anodizado.

**DORMITÓRIO I - SUÍTE (com armários embutidos):**

PISO ===== assoalho de madeira.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== veneziana de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

283

## BANHEIRO I - SUÍTE (com "box" de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de vidro temperado.

## DORMITÓRIO II (com armários embutidos):

PISO ===== assoalho de madeira.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== veneziana de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

## BANHEIRO II - SOCIAL:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

X

**DORMITÓRIO III:**

PISO ===== assoalho de madeira.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== veneziana de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

**QUARTO PAVIMENTO**

**ESCRITÓRIO:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada  
e pedra mineira.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre  
forro de madeira envernizada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - III.

*N*

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações das “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005”.

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação às 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:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

11

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### 3.1 - 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.

#### 3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências do 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".

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

100  
284  
1

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região em estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, 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 atributo 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;*

N

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- *Os preços homogeneizados resultantes 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 estes sejam descartados caso a discrepância persista após a 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;*

N

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- *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 maiores 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.*

3.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

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:

X

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 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 metros

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".

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

292  
f

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";

X

293  
1

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 múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, exposto 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

### 3.2 - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

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.

#### 3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>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 - 2002/2006”.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

| CLASSE                                    | TIPO              | PADRÃO             | INTERVALO DE VALORES |       |        |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|
|                                           |                   |                    | Mínimo               | Médio | Máximo |
| 1 - RESIDENCIAL                           | 1.1 - BARRACO     | 1.1.1 - Rústico    | 0,060                | 0,090 | 0,120  |
|                                           |                   | 1.1.2 - Simples    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |
|                                           | 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 de 2,89        |       |        |
|                                           | 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - Econômico  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |
|                                           |                   | 1.3.2 - Simples    | Sem elevador         | 1,032 | 1,266  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 1,260 | 1,470  |
|                                           |                   | 1.3.3 - Médio      | Sem elevador         | 1,512 | 1,746  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 1,692 | 1,926  |
|                                           |                   | 1.3.4 - Superior   | Sem elevador         | 1,992 | 2,226  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 2,172 | 2,406  |
|                                           |                   | 1.3.5 - Fino       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |
|                                           |                   | 1.3.6 - Luxo       | Acima de 3,49        |       |        |
| 2 - COMERCIAL -<br>SERVIÇO-<br>INDUSTRIAL | 2.1 - ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - Econômico  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |
|                                           |                   | 2.1.2 - Simples    | Sem elevador         | 0,972 | 1,206  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 1,200 | 1,410  |
|                                           |                   | 2.1.3 - Médio      | Sem elevador         | 1,452 | 1,656  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 1,632 | 1,836  |
|                                           |                   | 2.1.4 - Superior   | Sem elevador         | 1,872 | 2,046  |
|                                           |                   |                    | Com elevador         | 2,052 | 2,286  |
|                                           |                   | 2.1.5 - Fino       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |
|                                           |                   | 2.1.6 - Luxo       | Acima de 3,61        |       |        |
|                                           | 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 de 1,69        |       |        |
| 3 - ESPECIAL                              | 3.1 - COBERTURAS  | 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  |

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

296  
/

### 3.2.2 - DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE 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", ou seja, 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 "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

1

29/8

**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA<br>REFERENCIAL<br>lr (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"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                           |



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante no quadro a seguir:

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

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

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

| Idade em %<br>da vida<br>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 | 0,559 | 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 | 0,527 | 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 | 0,504 | 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 |
| 52                                   | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,520                 | 0,516 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,374 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                 | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                 | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                 | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,068 |
| 76                                   | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254                 | 0,243 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200                 | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                 | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                 | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

200

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

$$VB = A \times V_u - Foc \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

### 3.3 - 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:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

11

#### IV - AVALIAÇÃO

##### 4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

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

e,

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

**MATRÍCULA: 37.967**

Onde:

$$At = 228,00 \text{ m}^2;$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 2.225,18/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = \text{R\$ } 2.009,07/\text{m}^2;$$

$$Fp = 6,00 \text{ metros};$$

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

$$Pe = 38,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

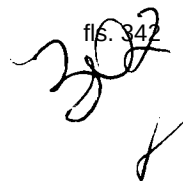
$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 342  


Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/6,00)^{0,20} = - 0,1076$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.225,18/m^2 / \{1 + [(-0,1076 - 1) + (- 1,0000 - 1)]\} \times 228,00m^2$$

$$VT = R\$ 458.068,75 \quad \text{ou em números redondos}$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 458.069,00**

*(Quatrocentos e Cinquenta e Oito Mil e Sessenta e Nove Reais).*

**PARA MAIO DE 2013**

**OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 2.225,18/M² (DOIS MIL E DUZENTOS E VINTE E CINCO REAIS E DEZOITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.**



**4.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DAS BENFEITORIAS:-**

**4.2 1 - BENFEITORIA "SALÃO DE FESTAS"  
E "MORADIA 1", COM ÁREA CONSTRUÍDA  
DE 103,20M<sup>2</sup> - VB<sub>1</sub>:-**

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4 - Casa Padrão SIMPLES - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,912 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

**- VALOR UNITÁRIO:-**

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$VOu = 0,912 \times R\$ 1.024,63/m^2$$

|                       |
|-----------------------|
| $Vu = R\$ 934,46/m^2$ |
|-----------------------|

**(Novecentos e Trinta e Quadro Reais e Quarenta e Seis Centavos  
por Metro Quadrado)**

**Para Maio de 2013**

*N*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

304

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 103,20 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 934,46/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 103,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 934,46/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 96.436,27$$

(Noventa e Seis Mil, Quatrocentos e Trinta e Seis Reais e Vinte e Sete Centavos).

Para Maio de 2013

2

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

305

**CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE  
ROSS / HEIDECKE:**

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)”, resulta em 0,20 (20%);

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

306

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 42 / 70 = 0,60 (60\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,426$ , então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,426 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,541$$

$$VB = R\$ 96.436,27 \times 0,541$$

$$VB_1 = R\$ 52.172,02$$

(Cinquenta e Dois Mil e Cento e Setenta e Dois Reais e Dois Centavos)

Para Maio de 2013

N

**4.2 2 - BENFEITORIA "COBERTURA DA GARAGEM",  
COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 28,80M<sup>2</sup> - VB<sub>2</sub>: -**

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4 - Casa Padrão SIMPLES - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,912 \times R_g.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_g.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

**- VALOR UNITÁRIO: -**

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário:

$$VOu = 0,912 \times R\$ 1.024,63/m^2$$

|                       |
|-----------------------|
| $Vu = R\$ 934,46/m^2$ |
|-----------------------|

**(Novecentos e Trinta e Quadro Reais e Quarenta e Seis Centavos  
por Metro Quadrado)**

**Para Maio de 2013**

*(Assinatura)*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

308  
J

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 28,80 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 934,46/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 28,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 934,46/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 26.912,45$$

(Vinte e Seis Mil, Novecentos e Doze Reais e Quarenta e Cinco Centavos).

Para Maio de 2013

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

309

**CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE  
ROSS / HEIDECKE:**

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

*[Handwritten signature]*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

310

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 42 / 70 = 0,60 (60\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,426$ . Então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,426 \times (1 - 0,20)$$
$$F_{oc} = 0,541$$

$$VB = R\$ 26.912,45 \times 0,541$$

$$VB_2 = R\$ 14.559,63$$

(Catorze Mil e Quinhentos e Cinquenta e Nove Reais e Sessenta e Três Centavos)

Para Maio de 2013



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

310

#### **4.2 3 - BENFEITORIA "MORADIA 2", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 176,40M<sup>2</sup> - VB<sub>3</sub>: -**

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.5 - Casa Padrão MÉDIO - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,212 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

#### **- VALOR UNITÁRIO: -**

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção, elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário:

$$VOu = 1,212 \times R\$ 1.024,63/m^2$$

|                         |
|-------------------------|
| $Vu = R\$ 1.241,85/m^2$ |
|-------------------------|

**(Um Mil, Duzentos e Quarenta e Um Reais e Oitenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Para Maio de 2013**

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

317  
1

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 176,40 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.241,85/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 176,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.241,85/\text{m}^2$$

|                                |
|--------------------------------|
| $V_n = \text{R\$ } 219.062,34$ |
|--------------------------------|

(Duzentos e Dezenove Mil, Sessenta e Dois Reais e Trinta e Quatro Centavos).

Para Maio de 2013

*[Handwritten signature]*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

313/1

**CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE  
ROSS / HEIDECKE:**

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)”, resulta em 0,20 (20%);

1

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

314  
A

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 42 / 70 = 0,60 (60\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação: Regular, resulta em uma depreciação de  $K = 0,507$ , então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,507 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,605$$

$$VB = R\$ 219.062,34 \times 0,605$$

$$VB_3 = R\$ 132.664,15$$

*(Cento e Trinta e Dois Mil e Seiscentos e Sessenta e Quatro Reais e Quinze Centavos)*

*Para Maio de 2013*

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

315  
J

**4.2.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS - VTB: -**

Para o cálculo total das benfeitorias, teremos simplesmente a soma dos valores das áreas das benfeitorias "SALÃO DE FESTAS" E "MORADIA 1", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 103,20M² - VB<sub>1</sub>, "COBERTURA DE GARAGEM", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 28,80M²- VB<sub>2</sub>, E A "MORADIA 2", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 176,40M²- VB<sub>3</sub>, ou seja:

$$VBT = VB_1 + VB_2 + VB_3,$$

Onde:

$$VB_1 = R\$ 52.172,02;$$

$$VB_2 = R\$ 14.559,63;$$

$$VB_3 = R\$ 132.664,15;$$

*Substituindo e calculando:*

$$\begin{aligned} VTB &= R\$ 52.172,02 + R\$ 14.559,63 \\ &+ R\$ 132.664,25 = R\$ 199.395,90 \end{aligned}$$

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 199.395,90**

(Cento e Noventa e Nove Mil e Trezentos e Noventa e Cinco Reais e Noventa Centavos)

Para Maio de 2013

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

316

**4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -**

Assim resulta o valor do imóvel, da soma simples dos Capitais: Terreno (VT) mais Benfeitorias (VTB), retro calculados, ou seja:

$$VI = VT + VTB;$$

Onde:

$$VT = R\$ 458.069,00;$$

$$VTB = R\$ 199.395,90;$$

$$VI = R\$ 458.069,00 + R\$ 199.395,90;$$

$$VI = R\$ 657.464,90.$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 658.000,00**

**(SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**

**PARA MAIO DE 2013**

*[Handwritten signature]*

317  
K

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Maria Afonso nº 417, antigo nº 410, Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **VICENTE BENEDITO VISCOME** contra **VALDIR BURATO e outro(s)**, Processo nº 0005743-22.1999.8.26.010, em curso na 11ª Vara Cível da Capital - SP, corresponde a:

**R\$ 658.000,00**

**(SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL  
REAIS)**

**PARA MAIO DE 2013**

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

318

V

## VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 59 (cinquenta e nove) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

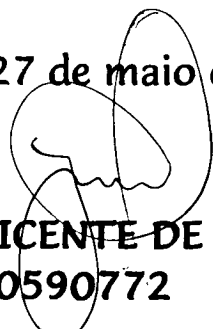
**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL**

**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL**

**ANEXO V = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 27 de maio de 2013.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA - 0600590772**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

319  
8

**ANEXO I**

**PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL**

W

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

320

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2013

SETOR: 053

QUADRA: 081

ÍNDICE DO LOCAL: 351,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BRUNA

NÚMERO: 301

COMP.:

BAIRRO: CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOÓCA - SP IE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 70,00 m²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,756 IDADE REAL: 4 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,486 CUSTO BASE (RS): 1.024,63  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1  
 VALOR CALCULADO (RS): 27.398,22 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 250.000,00  
 IMOBILIÁRIA: SR. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11) 4304-0743  
 OBSERVAÇÃO:  
 CASA TERRELA COM SALA DE ESTAR, 2 DORMITÓRIOS, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00      |
| TESTADA CI:            | 0,15               | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,12               | 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:         | -0,10              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.976,02   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.311,11   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.149,6          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000 |

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

321  
✓

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2013

SETOR : 053

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 351.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRUNA

NÚMERO : 323

COMP.:

BAIRRO : CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOCCA, SP DE : SÃO 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: 117.00

TESTADA - (ct) m

4.50

PROF. EQUIV. (Pe):

15.00

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO : Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência

ÁREA CONSTRUÍDA :

60.00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa padrão [H]

CONSERVAÇÃO : n - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO:

0.660

IDADE REAL: 45

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0.264

CUSTO BASE (RS):

1.024.63

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (RS):

10.711.89

VALOR ARBITRADO (RS):

0.00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 280.000,00

IMOBILIÁRIA :

CARBONE MÓVEIS

CONTATO :

SR. ANDRÉ

TELEFONE : (11)2606-4000

#### OBSERVAÇÃO :

CASA TÉRREA COM SALA DE ESTAR, 2 DORMITÓRIOS, BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 2 VAGAS DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,09               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,18               | 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 :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.062,29   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.415,64   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1.171,3          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

222  
J

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2013

SETOR : 053

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 346,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FLÓRIO

NÚMERO : 143

COMP.:

BAIRRO : CHACÁRA MAFALDA - ALTO DA MOCCA, SP 1E : SÃO 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: 170,00

TESTADA - (ct) m

6,00

PROF. EQUIV. (Pe):

28,33

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO : Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência

ÁREA CONSTRUIDA :

90,00 m²

PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

0,912

IDADE REAL : 33

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,625

CUSTO BASE (RS):

1.024,63

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (RS):

52.615,52

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS) : 350.000,00

IMOBILIÁRIA :

ALFA & MÓVEIS

CONTATO :

SRA. VAL

TELEFONE : (11) 2021-5831

#### OBSERVAÇÃO :

CASA TÉRREA COM SALA DE ESTAR, 2 DORMITÓRIOS, BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 2 VAGAS DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc :      | 0,02               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Ct :           | 0,11               | 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 :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.542,26   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.580,67   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1.024,99         |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

323

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2013

SETOR: 053

QUADRA: 062

ÍNDICE DO LOCAL: 341,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARIA AFONSO

NÚMERO: 257

COMP.:

BAIRRO: CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOÓCA SP IE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MEHORAMENTOS:

☒ 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: 134,00

TESTADA - (Ct) m

6,55

PROF. EQUIV. (Fe):

20,76

ACESSIBILIDADE: indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA:

250,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO:

1,560

IDADE REAL: 15

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,856

CUSTO BASE (RS):

1.024,63

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (RS):

372.368,58

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 850.000,00

IMOBILIÁRIA:

CARBONE MÓVES

CONTATO:

SR. ANDRÉ

TELEFONE: (11)2606-4000

#### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 2 BANHEIROS, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, 4 VAGAS DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,03               | FT ADICIONAL 01: 0,00      |
| TESTADA Ct:            | 0,09               | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,10               | FT ADICIONAL 03: 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce:  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fe:       | 0,00               | FT ADICIONAL 05: 0,00      |
| ÁREA Ca:               | 0,00               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | -0,10              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.687,00   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.227,50   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.1179           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000 |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

32h

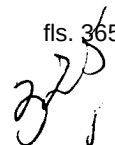
| <b>ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                                                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                                                            |                   |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2013 |                   |
| SETOR: 053                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | QUADRA: 053               | ÍNDICE DO LOCAL: 553.00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                            |                   |
| ENDEREÇO: RUA MARIA AFONSO                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | NÚMERO: 440                                                                |                   |
| COMP.: BAIRRO: CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOCCA SP IE: 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 ILLUMINAÇÃO PÚBLICA<br><input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO |                           |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                                                            |                   |
| ÁREA (Ar) m²: 150.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TESTADA - (cf) m: 6.47    | PROF. EQUIV. (Pe): 20.09                                                   |                   |
| ACESSIBILIDADE: Indireta                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | FORMATO: Irregular        | ESQUINA: Não                                                               |                   |
| TOPOGRAFIA: plano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                                                            |                   |
| CONSISTÊNCIA: seco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                            |                   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | USO DA EDIFICAÇÃO: Residência                                              |                   |
| PADRÃO CONSTR.: casa média                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | ÁREA CONSTRUÍDA: 145.00 m²                                                 |                   |
| COEF. PADRÃO: 1.384                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | CONSERVAÇÃO: c - regular                                                   |                   |
| IDADE REAL: 33 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.709                                            |                   |
| VAGAS: 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | CUSTO BASE (R\$): 1.024.65                                                 |                   |
| PAVIMENTOS: 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                                                            |                   |
| VALOR CALCULADO (R\$): 145.997.20                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | VALOR ARBITRADO (R\$): 0.00                                                |                   |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                            |                   |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           | VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000.00                                          |                   |
| IMOBILIÁRIA: MÓVEIS TEIXEIRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                            |                   |
| CONTATO: SR. CLÁUDIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | TELEFONE: (11)2294-6884                                                    |                   |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                            |                   |
| SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 2 BANHEIROS, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, 2 VAGAS DE GARAGEM                                                                                                                                              |                           |                                                                            |                   |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                            |                   |
| <b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>FATORES ADICIONAIS</b> | <b>VALORES/VARIAÇÃO</b>                                                    |                   |
| LOCALIZAÇÃO Foc: 0.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FT ADICIONAL 01: 0.00     | VALOR UNITÁRIO:                                                            | 1.992.33          |
| TESTADA Cf: 0.09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | FT ADICIONAL 02: 0.00     | HOMOGENEIZAÇÃO:                                                            | 2.198.89          |
| PROFUNDIDADE Cp: 0.12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FT ADICIONAL 03: 0.00     | VARIAÇÃO:                                                                  | 1.1037            |
| FRENTE MÚLTIPLAS Co: 0.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | FT ADICIONAL 04: 0.00     | VARIAÇÃO AVALIANDO:                                                        | 1.0000            |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FT ADICIONAL 05: 0.00     |                                                                            |                   |
| ÁREA Ca: 0.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | FT ADICIONAL 06: 0.00     |                                                                            |                   |
| TOPOGRAFIA Ft: -0.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                            |                   |

11

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2013

SETOR : 053

QUADRA : 052

ÍNDICE DO LOCAL : 343,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA AFONSO

NÚMERO : 479

COMP.:

BAIRRO : CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOCCA SP IE : SÃO 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: 220,00

TESTADA - (ct) m

7,50

PROF. EQUIV. (Pe):

29,33

ACESSIBILIDADE : Indefinida

FORMATO : Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência

ÁREA CONSTRUÍDA :

80,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO:

0,900

IDADE REAL : 45

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,379

CUSTO BASE (RS):

1.024,63

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (RS):

27.960,10

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA :

AVILA &amp; IMAO IMÓVEIS

CONTATO :

SR. AMERICO

TELEFONE : (11)2601-1200

#### OBSERVAÇÃO :

2 MORADIS SENDO QUE CADA UMA POSSUI DORMITÓRIO, SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo: 0,03      | FI ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.918,36   |
| TESTADA Ct: 0,06           | FI ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.890,48   |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00      | FI ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9855           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FI ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00      | FI ADICIONAL 05: 0,00 |                            |
| ÁREA Ca: 0,00              | FI ADICIONAL 06: 0,00 |                            |
| TOPOGRAFIA Ft: -0,10       |                       |                            |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

326  
R

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2013

SETOR : 053

QUADRA : 052

ÍNDICE DO LOCAL : 343,00

CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA AFONSO

NÚMERO : 501

COMP.:

BAIRRO : CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOÇA, SP 1E : SÃO 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: 170,00

TESTADA - (ct) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe):

34,00

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO: Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA:

170,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa média

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

384

IDADE REAL: 20

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,735

CUSTO BASE (RS):

1.024,63

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (RS):

177.446,34

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 590.000,00

IMOBILIÁRIA:

BOM SUCESSO IMÓVEIS

CONTATO:

SR. RODRIGO

TELEFONE: (11)2671-2727

#### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 2 BANHEIROS, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO             |
|------------------------|--------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,03               | 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:         | -0,10              |                              |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.079,73     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.235,58     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.024,63           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00 |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

327  
A

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAC PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2013

SETOR : 053

QUADRA : 021

ÍNDICE DO LOCAL : 353,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA AFONSO

NÚMERO : 613

COMP.:

BAIRRO : CHACARA MAFALDA - ALTO DA MOÓCA - SP DE : SAC 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: 200,00

TESTADA - (ct) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe):

40,00

ACESSIBILIDADE: irregular

FORMATO: Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA:

180,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa média

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,386

IDADE REAL: 35

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,660

CUSTO BASE (R\$):

1.024,63

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

166.712,30

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA:

VELLOSO MÓVEIS

CONTATO:

SR. LEONEL

TELEFONE: (11) 3229-7822

#### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, 2 BANHEIROS SENDO 1 COM BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM, COPA/COZINHA, SAUNA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, 4 VAGAS DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,00               | FI ADICIONAL 01: 0,00      |
| TESTADA Ct:            | 0,15               | FI ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,00               | FI ADICIONAL 03: 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce:  | 0,00               | FI ADICIONAL 04: 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc:       | 0,00               | FI ADICIONAL 05: 0,00      |
| ÁREA Ca:               | 0,00               | FI ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | -0,10              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.856,44   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.941,58   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.0459           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000 |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

328

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VICENTE BENEDITO VISCOME - VALDIR BURATO e conj(ô)s

DATA: 20/05/2012

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.90

OBSERVAÇÃO:

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fo   | A Min  |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10.00 | 0.20 | 1.00 | 25.00 | 40.00 | 0.50 | 250.00 | 1.00 | 200.00 |

### FATOR

### ÍNDICE

|                                                  |                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 352.00                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 6.00                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |                                    |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       |                                    |
| <input type="checkbox"/> Área                    |                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | caído para os fundos de 5% até 10% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco                               |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço              | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA BRUNA, 501        | 1.976,02       | 2.311,11       | 1,1696            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA BRUNA, 523        | 2.062,29       | 2.415,64       | 1,1713            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA FLÓRIO, 143       | 1.542,26       | 1.580,67       | 1,0249            | 0,9999            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA MARIA AFONSO, 297 | 2.887,00       | 3.227,50       | 1,1179            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA MARIA AFONSO, 440 | 1.992,33       | 2.198,59       | 1,1037            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA MARIA AFONSO, 479 | 1.918,56       | 1.890,48       | 0,9855            | 0,9999            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA MARIA AFONSO, 501 | 2.079,73       | 2.235,58       | 1,0749            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | RUA MARIA AFONSO, 613 | 1.856,44       | 1.941,58       | 1,0459            | 1,0000            |

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

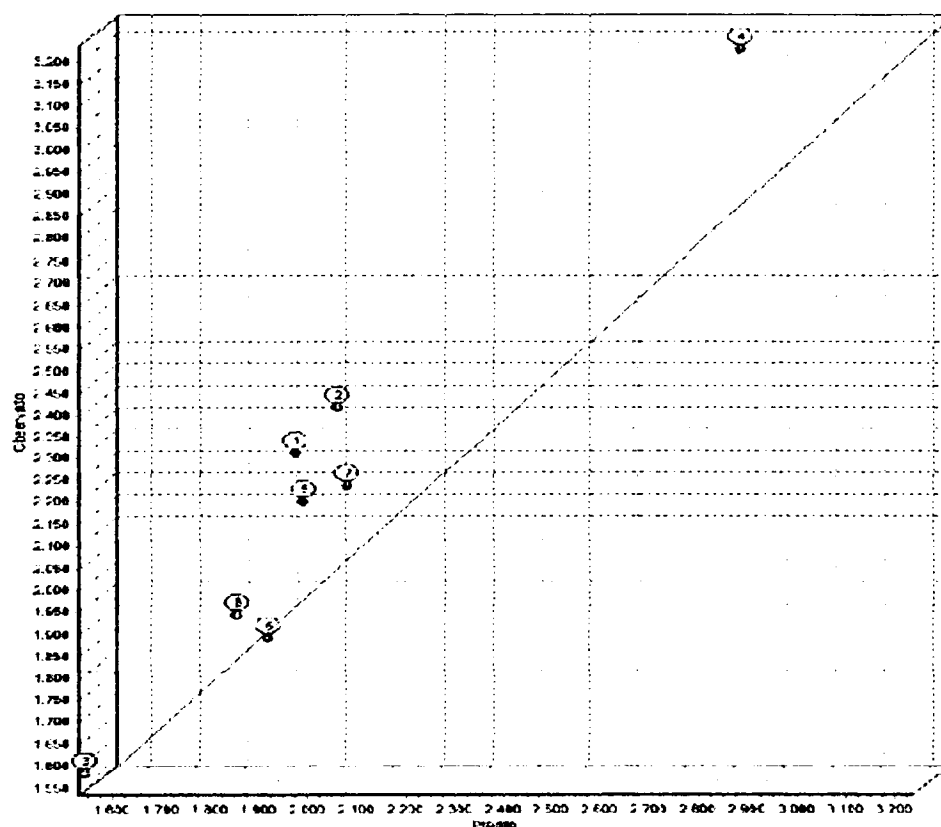
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

# GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 1.976,02 | 2.311,11 |
| 2    | 2.062,29 | 2.415,64 |
| 3    | 1.542,26 | 1.580,67 |
| 4    | 2.887,00 | 3.227,50 |
| 5    | 1.992,33 | 2.198,89 |
| 6    | 1.918,36 | 1.890,48 |
| 7    | 2.079,73 | 2.235,58 |
| 8    | 1.856,44 | 1.941,58 |

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

330  
✓

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.039,30  
Desvio Padrão: 382,11  
- 30%: 1.427,51  
+ 30%: 2.651,09  
Coeficiente de Variação: 18,7400

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.225,18  
Desvio Padrão: 486,52  
- 30%: 1.557,63  
+ 30%: 2.892,74  
Coeficiente de Variação: 21,8600

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú  
Modalidade: Venda  
Data: 20/05/2013  
Local: R MARIA AFONSO, 410, CH. MAFALDA, ALTO DA Mafalda  
Cliente: PROC. 0005743-22.1999.8.26.010  
Área m²: 228,00  
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.225,18

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: -0,1076  
Profundidade: 0,0000  
Frentes Múltiplas: 0,0000  
Fator Área: 0,0000  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.009,07347  
VALOR TOTAL (R\$): 458.068,75

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.817,90  
INTERVALO MÁXIMO: 2.200,25

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.981,78  
INTERVALO MÁXIMO: 2.468,58

## GRAU DE PRECISÃO

III

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

371

**ANEXO II**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO  
IMÓVEL**

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

337  
✓

**PRIMEIRO PAVIMENTO**

**FOTO Nº 01**



**VISTA DO SALÃO DE FESTAS.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

333  
f

**FOTO Nº 02**



***VISTA DA ESCADA INTERNA QUE DÁ ACESSO AO SEGUNDO  
PAVIMENTO.***

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

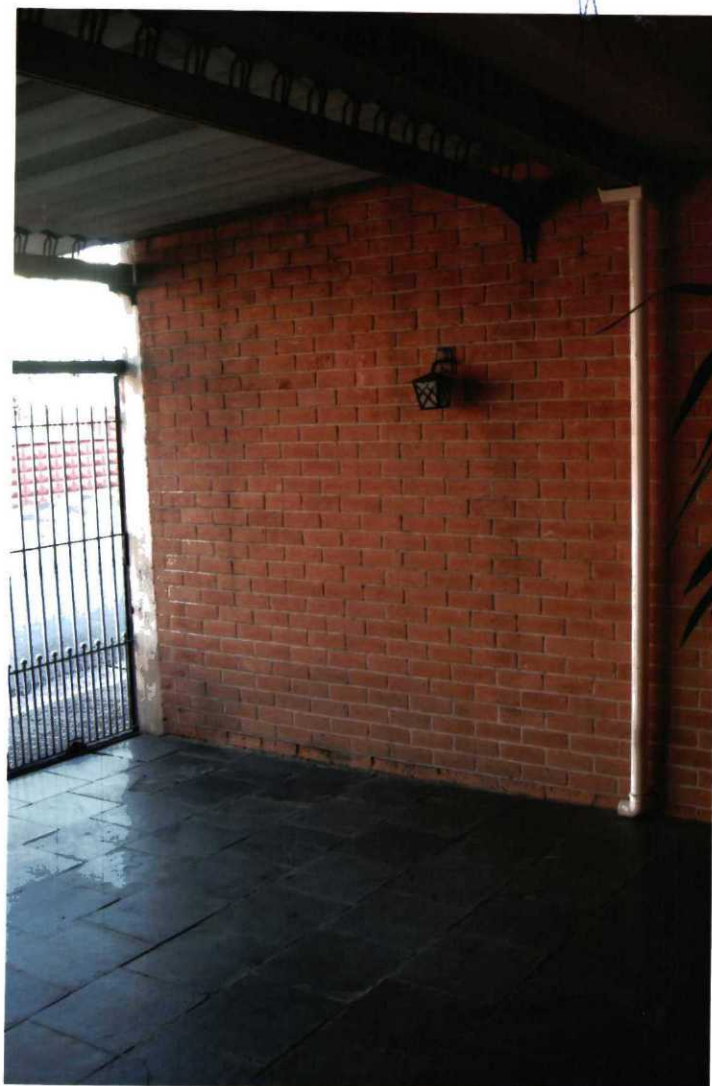
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

374  
A

**SEGUNDO PAVIMENTO**

**FOTO Nº 03**



**VISTA DA GARAGEM.**

N

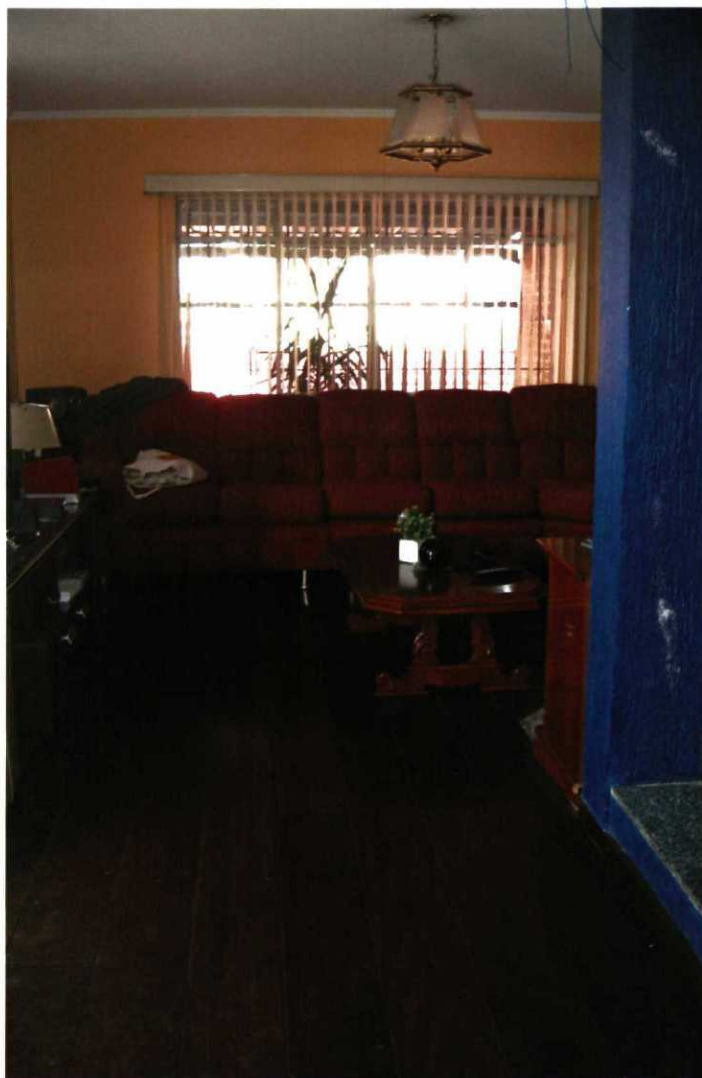
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

335

**FOTO Nº 04**



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

320

**FOTO Nº 05**



**VISTA DA ESCADA INTERNA QUE DÁ ACESSO AO TERCEIRO E  
QUARTO PAVIMENTOS.**

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

337  
✓

**FOTO Nº 06**



**VISTA DO LAVABO.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

338  
8

**FOTO Nº 07**



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

8

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

339

**FOTO Nº 08**



**VISTA DA COZINHA.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

240  
f

**FOTO Nº 09**



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.**

240  
f

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

341 ✓

**FOTO Nº 10**



**VISTA DO QUINTAL.**

341 ✓

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

342

8

**FOTO Nº 11**



**VISTA DA COBERTURA COM CHURRASQUEIRA.**

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

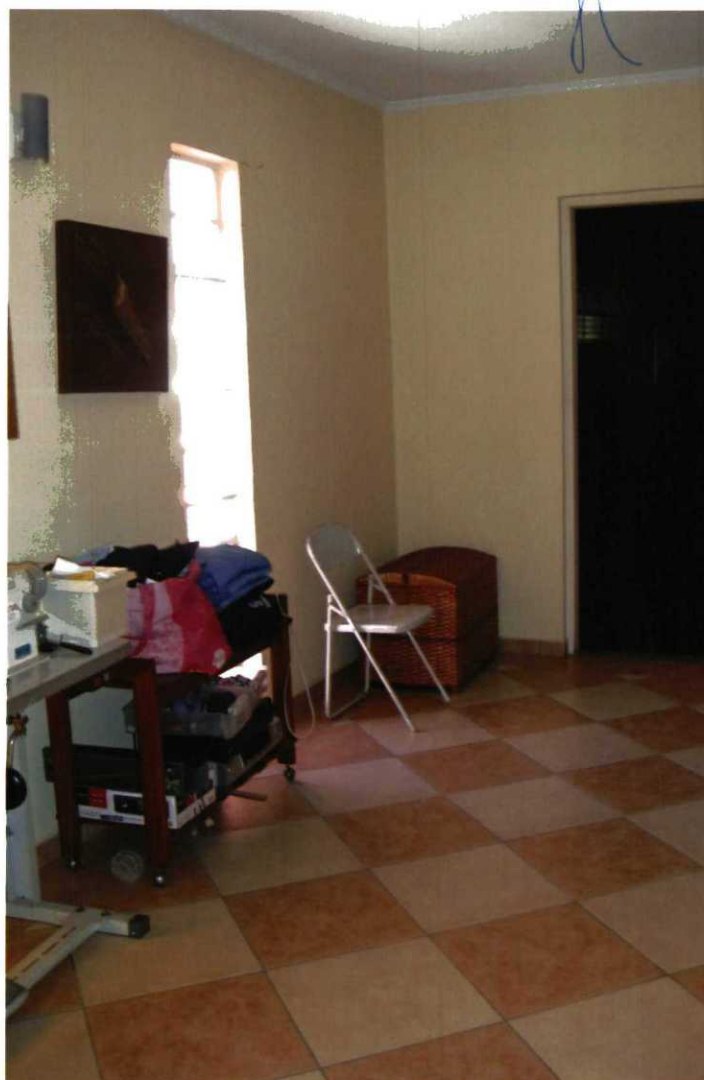
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

343  
x

**TERCEIRO PAVIMENTO**

**FOTO Nº 12**



**VISTA DO "HALL" DA ESCADA.**

343  
x

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

344  
L

**FOTO Nº 13**



**VISTA DO DORMITÓRIO I - SUÍTE.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

345  
x

**FOTO Nº 14**



**VISTA DO BANHEIRO I - SUÍTE.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

346  
A

**FOTO Nº 15**



**VISTA DO DORMITÓRIO II.**

W

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

348  
Ar

**FOTO Nº 16**



**VISTA DO BANHEIRO II - SOCIAL.**

W

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

318

**FOTO Nº 17**



**VISTA DO DORMITÓRIO III.**

N

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

349  
✓

**QUARTO PAVIMENTO**

**FOTO Nº 18**



**VISTA DO ESCRITÓRIO.**

2

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

350  
f

***ANEXO III***

***DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL DO  
IMÓVEL.***

11

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

351

Dados Cadastrais do apartamento de 162 e 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas do Edifício Forest Park, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

**Prefeitura do Município de São Paulo**

Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Cadastro do Imóvel            | : 101.157.0258-9                         |
| Nome do(s) contribuinte(s)    | : ALECIO LOPES DOS SANTOS                |
| CNPJ/CPF                      | : 809.572.263-49                         |
|                               | : LIDIANA SOUSA DE CARVALHO SANTOS       |
|                               | : 10.255.933-32                          |
| Local do Imóvel               | : R GASTAO DO REGO MONTEIRO , 666 AP 162 |
| CEP                           | : 05594-030                              |
| Codlog                        | : 07824-7                                |
| Área do Terreno (m²)          | : 3.117                                  |
| Testada(m)                    | : 11,50                                  |
| Fração Ideal                  | : 0,0122                                 |
| Área Construída (m²)          | : 156                                    |
| Ano da Construção             | : 1995                                   |
| Base de Cálculo do IPTU (R\$) | : 176.029,00                             |
| Uso do Imóvel                 | : 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO         |
| Data da Emissão               | : 22/05/2013                             |

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).