



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 35ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0055725-04.2019.8.26.0100
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Orlando Brasil
Requerido :- Angelo Brasil Franceschini

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III.1	Terreno	12
III.2	Benfeitorias	14
III.2.i	Residência 01	14
III.2.ii	Residência 02	22
III.2.iii	Residência 03	28
III.2.iv	Residência 04	38
III.2.v	Coberturas	44
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	49
IV.1	Método Comparativo	49
IV.2	Tratamento por fatores.....	51

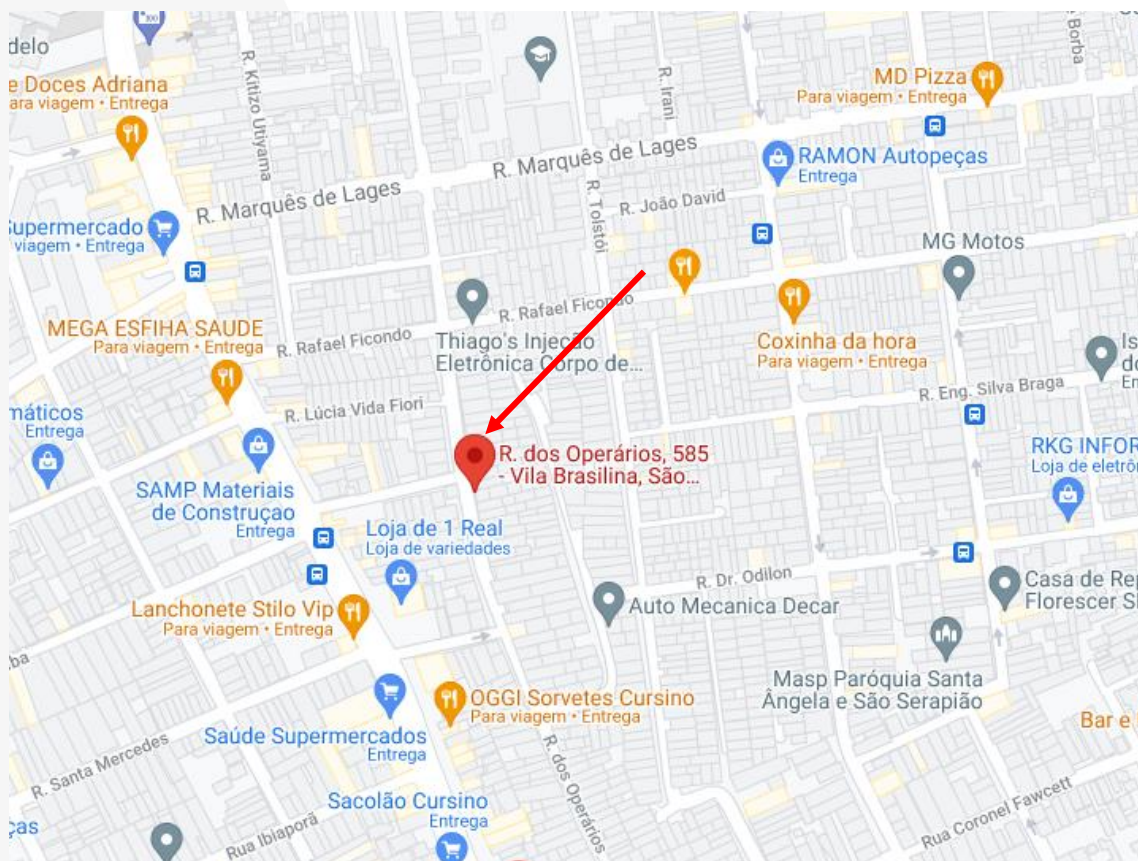
IV.3	Zonas de características homogêneas	54
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	55
IV.5	Grau de precisão.....	55
IV.6	Método Ross/Heidecke	57
V	AVALIAÇÃO	60
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	60
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	60
V.1	Fatores Homogeneizantes	74
V.1.i	Grau de Precisão	78
V.1.ii	Grau de Fundamentação:.....	79
V.2	Valor do Terreno	81
V.3	Valor das Benfeitorias	82
V.3.i	Residência 01	83
V.3.ii	Residência 02	84
V.3.iii	Residência 03	85
V.3.iv	Residência 04	86
V.3.v	Cobertura	87

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	88
VI.1 Das Frações Ideais – Valor de Venda	89
VII VALOR DE LOCAÇÃO	90
VII.1 Atual	90
VII.1 Valor de Locação – Frações Ideias.....	95
VII.2 Valor de Locação Devido.....	95
VII.3 Grau de Fundamentação	97
VIII ENCERRAMENTO	98

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de venda para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua dos Operários, Nº 585 – Vila Brasilina, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 14.406, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e o valor de locação a partir da data de notificação, que se deu em março de 2015.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de venda para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua dos Operários, Nº 585 – Vila Brasilina, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 14.406, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e o valor de locação a partir da data de notificação, que se deu em março de 2015.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base

nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°37'49.12"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'0.23"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua dos Operários, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

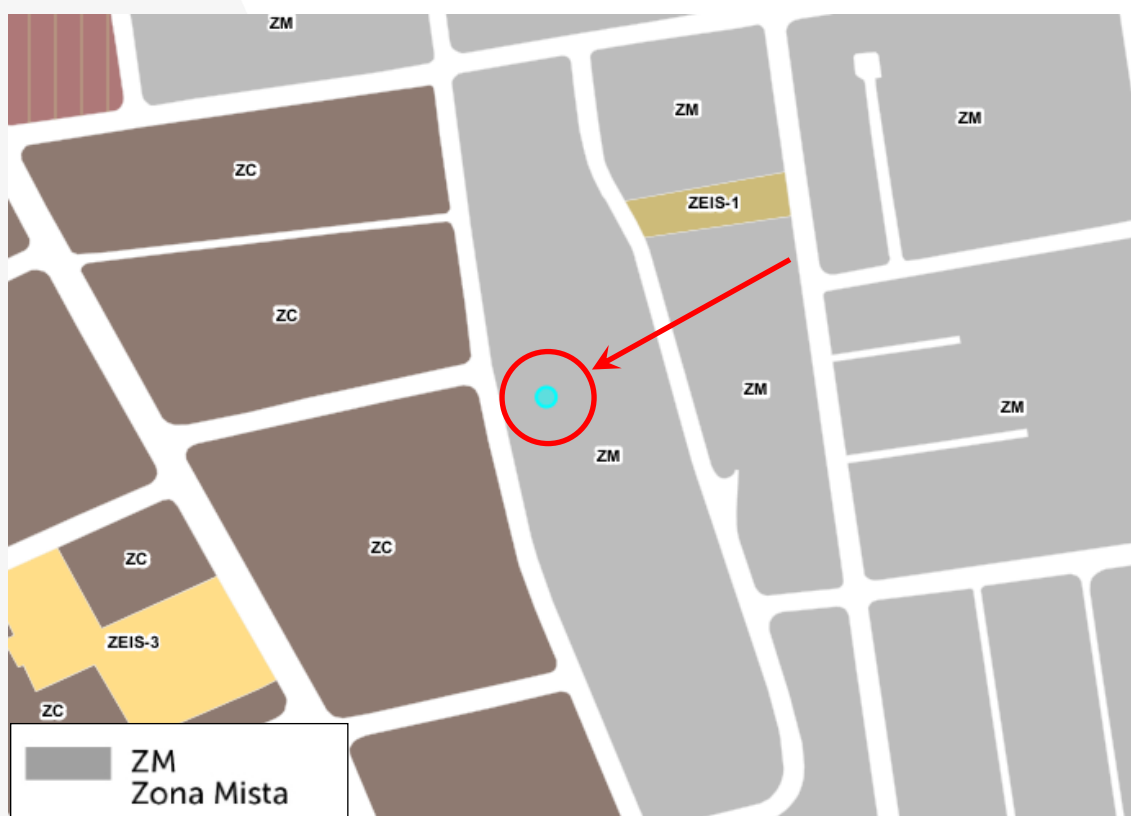
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima e abaixo, temos tomadas da Rua dos Operários, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM – Zona Mista** –, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		 ZM				
	ZMa					
	ZMIS					
	ZMISa					
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua dos Operários, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 204,60 m²
TopografiaPlano
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua dos Operários.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 14.406, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 28/30 dos autos principais, a qual vem descrita a seguir:

“(…)IMÓVEL: Rua Presidente Arthur Bernardes, lote Nº 19, da quadra “E”, da Planta dos terrenos da Vila Brasilina, Saúde – 21º Subdistrito.

UM TERRENO: medindo 7,00 ms de frente, 28,81 ms do lado direito, onde confina com o lote 20; 28,84 ms do lado esquerdo onde confina com o lote 18, e nos fundos, 7,20 ms, onde confina com o lote 32, encerrando uma área de 204,60 ms. (…)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **204,60 m² (duzentos e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados).**



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 05 (cinco) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Residência 01

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando De Reparos Importantes

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

51,10 m² (cinquenta e um metros quadrados e dez decímetros quadrados)

– de acordo com medição in loco

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”

A residência 01 possui a localização e distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Residência 01, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e porta em ferro e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Hall

O hall apresenta piso em cacos de cerâmica e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo tem-se o hall, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

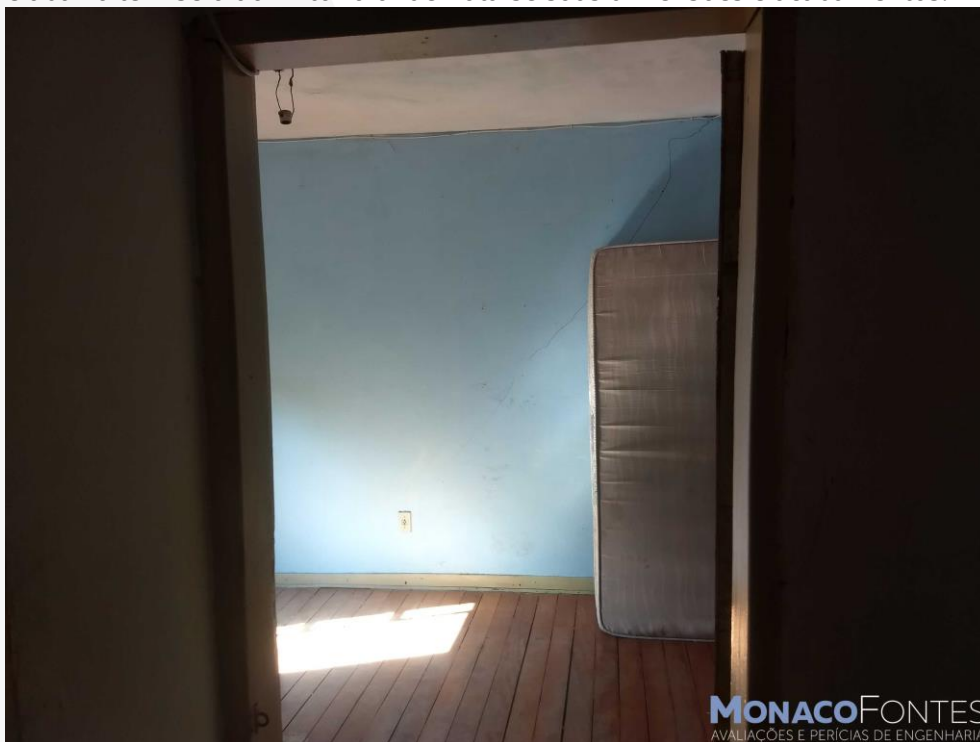


Dormitório 01

O dormitório apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o dormitório onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 02

O dormitório apresenta piso parcialmente cerâmico e em concreto e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Residência 02

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando De Reparos Importantes

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

29,00 m² (vinte e nove metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”.

A residência 02 possui a localização e distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Residência 02, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico e paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada.



Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório

O dormitório apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e janela em madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta paredes revestidas com massa fina pintada.



Acima tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.iii Residência 03

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando De Reparos De Simples A Importantes

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

74,73 m² (setenta e quatro metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”.

A residência 03 possui a localização e distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Residência 03, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Estar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e em concreto, teto revestido com massa fina pintada, janela e porta em ferro e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala de estar onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta sanfonada em PVC.

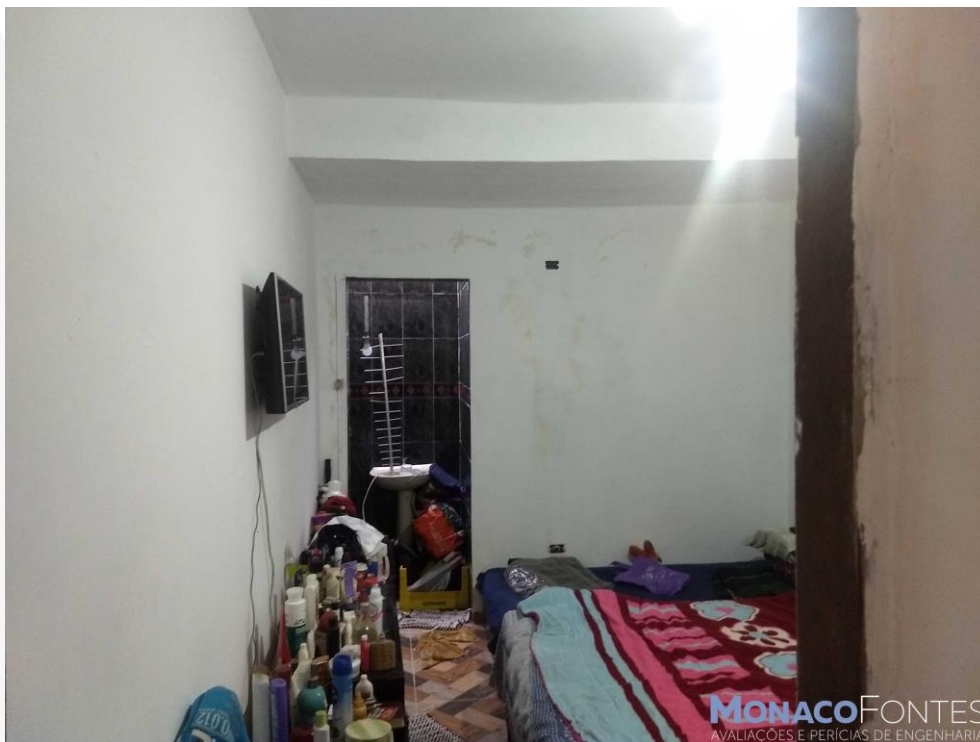


Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte

A suíte apresenta piso cerâmico, e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.

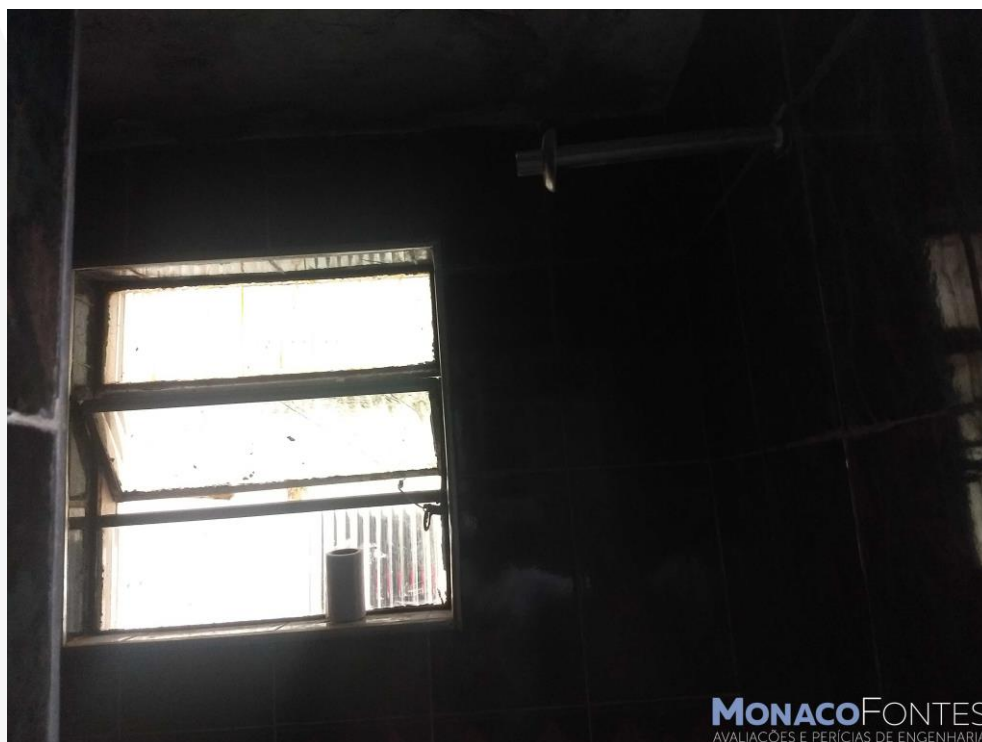


Acima e abaixo tem-se a suíte onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório

O dormitório apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se o dormitório onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso cerâmico e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo tem-se a sala onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.iv Residência 04

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular E Necessitando Reparos Simples

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

43,25 m² (quarenta e três metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”.

A residência 04 possui a localização e distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Residência 04, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Sala de Estar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de madeira e janela e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto em forro de madeira, janela e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório

O dormitório apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de madeira e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o dormitório onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto em forro de madeira pintada e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.v Coberturas

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular E Necessitando Reparos Simples

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída

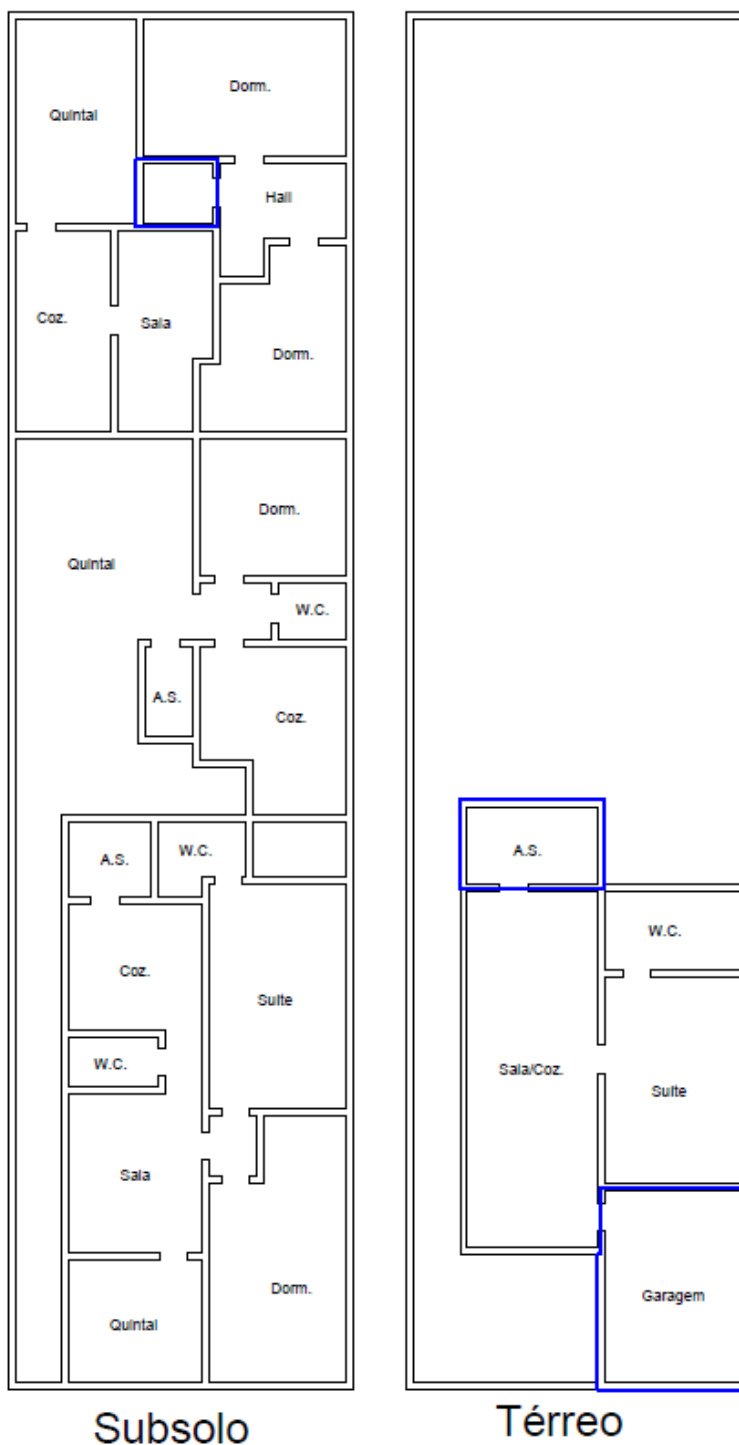
21,90 m² (vinte e um metros quadrados e noventa décimos quadrados) –
de acordo com medição in loco

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

As Coberturas possuem as localizações, conforme croqui

abaixo:



Subsolo

Térreo

Acima, tem-se um croqui ilustrativo das localizações das Coberturas, as quais vem destacada pelas linhas em azul.

Garagem

A garagem apresenta piso em ardósia, paredes revestidas com massa fina pintada e portão em ferro.



Acima e abaixo tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço 01

A área de serviço apresenta piso cerâmico e paredes parcialmente azulejadas e em concreto.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço 02

A área de serviço apresenta piso em concreto e paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e em tijolos aparentes.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

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

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

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

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

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

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

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser

utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

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

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1°)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1°)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

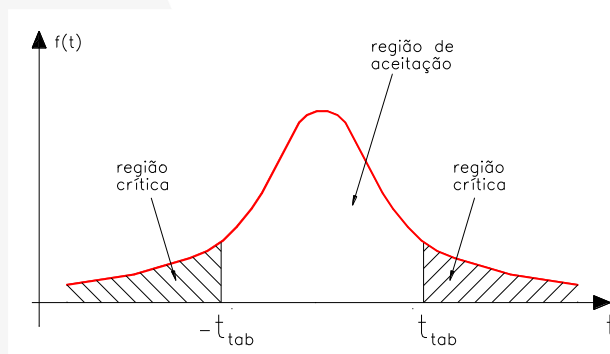
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a

sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

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

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01																																																									
Endereço: <u>Rua dos Operários, 419</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Brasilina</u> IF: <u>693</u> Sector: <u>48</u> Quadra: <u>141</u> Lat: <u>23°37'43.58"S</u> Long: <u>46°37'1.04"O</u>		Ofertante: <u>HOUSEEMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LT</u> Informante: <u>TRADE HOUSEEMP</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 5063-3900</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS390000-id-2509810786/</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 125,00m² Testada Principal (m): 12,50m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 10,00m Topografia: do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Simples</td> <td>90,00m²</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,637</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,709218164</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator - ponderação do padrão:</td> <td>1,497</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	90,00m²	30	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	0	K = 0,637	R = 20		Foc:		0,709218164	Fator - ponderação do padrão:		1,497	R8N:		R\$ 1.658,43/m²	Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Especial Coberturas Simples</td> <td>20,10m²</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 20</td> <td>%vida:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td colspan="2">R = 10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,648325</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Especial Coberturas Simples	20,10m²	10	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 20	%vida:	1	K = 0,609	R = 10		Foc:		0,648325	Fator de ponderação do padrão:		0,142	R8N:		R\$ 1.658,43/m²
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Simples	90,00m²	30																																																							
Classe de Conservação	D																																																								
Termo	médio	2																																																							
Ir = 70	%vida:	0																																																							
K = 0,637	R = 20																																																								
Foc:		0,709218164																																																							
Fator - ponderação do padrão:		1,497																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
Padrões	Área	Idade																																																							
Especial Coberturas Simples	20,10m²	10																																																							
Classe de Conservação	C																																																								
Termo	médio	2																																																							
Ir = 20	%vida:	1																																																							
K = 0,609	R = 10																																																								
Foc:		0,648325																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0,142																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 158.467,90		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 3.068,84																																																							
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td>%vida:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.658,43/m²	ELEMENTO 																												
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 0	%vida:																																																								
K = 0,000	R = 0																																																								
Foc:		0																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																									
VALOR TOTAL R\$ 390.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.827,71/m²																																																							

ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Vila Brasilina · Rua dos Operários

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 390.000

COD. 31483

Rua dos Operários, 419 - Vila Brasilina, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

100m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

COMPRA

R\$ 390.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

TRADE

HOUSEEMPREENHIMENTO

IMOBILIARIOS LTDA-ME



Casa Térrea em Vila Brasilina - São Paulo

Casa Térrea com excelente localização. Bairro com infraestrutura completa. Fácil acesso as principais rodovias.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua dos Operários, 676</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Brasilina</u> IF: <u>750</u> Sector: <u>48</u> Quadra: <u>358</u> Lat: <u>23°37'51.99"S</u> Long: <u>46°37'0.14"O</u>		Ofertante: <u>Gutemberg Pereira do Nascimento</u> Informante: <u>Gutemberg Pereira do N</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2090-8178</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-195m2-venda-RS680000-id-2518904110/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 144,00m² Testada Principal (m): 7,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 20,57m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	195,00m²	40	
Classe de Conservação	D		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,508	R = 20		
Foc:		0,606278964	
Fator - ponderação do padrão:		2,154	
R8N:		R\$ 1.658,43/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 422.328,08			
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.658,43/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 680.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.757,71/m²	



ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Vila Brasilina · Rua dos Operários

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 195 m² por R\$ 680.000

COD. SOBRAL 676

Rua dos Operários, 676 - Vila Brasilina, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

195m²
3 quartos
3 banheiros
3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

SOBRADO VILA BRASILINA
SOBRADO DE 03 PAVIMENTOS COM 195 M2 DE ESQUINA. 7 X 20 DE ÁREA. 03 VAGAS DE GARAGEM 03 DORMS AMPLOS COM 03 WC . SALA COZINHA LAVANDERIA . ENTRADA LATERAL. LOCALIZADA PROXIMA A AV DO CURSINO. PROXIMO AO SACOLÃO CURSINO FACIL ACESSO AV TANCREDO NEVES SENTIDO ZONA LESTE FACIL

COMPRA
R\$ 680.000

Condomínio
IPTU

SOLICITAR
R\$ 194

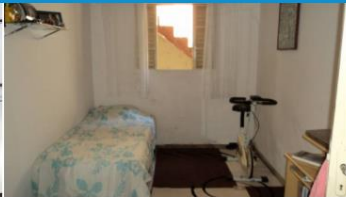
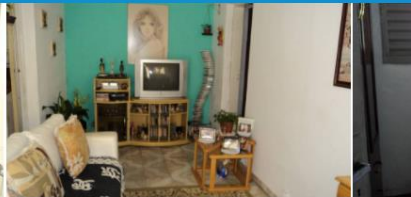
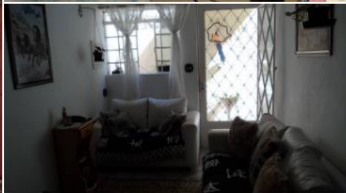
ANUNCIANTE
Gutemberg Pereira do Nascimento


Contato por WhatsApp

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua dos Operários, 599/603</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Brasilina</u> IF: <u>693</u> Setor <u>48</u> Quadra <u>398</u> Lat <u>23°37'49.59"S</u> Long <u>46°37'0.20"O</u>		Ofertante: <u>Nilan Imóveis</u> Informante: <u>Nilan Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 5058-6465</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-160m2-venda-RS445000-id-2455377754/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 204,00m²		Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal	
Testada Principal (m): 7,00m		Médio	
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m): 29,14m		Localização na Quadra: Meio	
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	167,00m²	35	Sem Edificação
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação
Termo	mínimo 1		Termo
Ir = 70	%vida: 1		Ir = 0
K = 0,500	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,6			Foc: 0
Fator - ponderação do padrão: 1,251			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 1.658,43/m²			R8N: R\$ 1.658,43/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 207.884,53			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.658,43/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 445.000,00			R\$ 1.162,33/m²

ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO


Viva Real • Venda • SP • Casas à venda em São Paulo • Zona Sul • Vila Brasilina • Rua dos Operários

Casa com 5 Quartos e 2 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 445.000

COD. ZS 532

Rua dos Operários - Vila Brasilina, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

160m² 5 quartos 2 banheiros Não informado

[SOLICITAR](#)

Imóvel 204m², com 2 casas - Vila Brasilina

Imóvel com 204m², (7 X 29,14), possui 02 casas, sendo 01 com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, a outra casa possui 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, possui um terreno amplo nos fundos podendo fazer outras construções. Excelente localização, Rua paralela à Avenida do Cursino, com amplo comércio na região: mercados, padarias, bancos, lojas, açougues, sacolão, colégios, farmácias, academia,

COMPRA

R\$ 445.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 162

ANUNCIANTE

Nilan Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																																																									
Endereço: <u>Rua João de Santa Maria, 467</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Brasilina</u> IF: <u>1341</u> Setor <u>48</u> Quadra <u>77</u> Lat <u>23°37'18,38"S</u> Long <u>46°37'10,59"O</u>		Ofertante: <u>CASTLE HOUSE</u> Informante: <u>CASTLE HOUSE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11 991790657</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-184m2-venda-RS1280000-id-2480061387/?__vt=lnv:c</u>																																																							
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 227,00m² Testada Principal (m): 9,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,22m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																							
BENFEITORIAS																																																									
Construção 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Médio</td> <td>184,00m²</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,792</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,833970928</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator - ponderação do padrão:</td> <td>2,154</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Médio	184,00m²	20	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	0	K = 0,792	R = 20		Foc:		0,833970928	Fator - ponderação do padrão:		2,154	R8N:		R\$ 1.658,43/m²	Construção 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.658,43/m²
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Médio	184,00m²	20																																																							
Classe de Conservação	C																																																								
Termo	médio	2																																																							
Ir = 70	%vida:	0																																																							
K = 0,792	R = 20																																																								
Foc:		0,833970928																																																							
Fator - ponderação do padrão:		2,154																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00m²	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 0	%vida:																																																								
K = 0,000	R = 0																																																								
Foc:		0																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 548.165,35		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																							
Construção 3 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.658,43/m²	ELEMENTO 																												
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Termo	0																																																								
Ir = 0	%vida:																																																								
K = 0,000	R = 0																																																								
Foc:		0																																																							
Fator de ponderação do padrão:		0																																																							
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																							
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.651,25/m²																																																							
VALOR TOTAL R\$ 1.150.000,00																																																									

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Facilita ▾ Dados ▾ [Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)

SILVESTRE LONGO CORRETOR

Venda
R\$ 1.150.000
IPTU R\$ 516
Aluguel
R\$ 3.500
IPTU R\$ 516

[Financiamento a partir de R\\$7.685](#)

Casa • 180m² • 3 Quartos • 3 Vagas

Rua João de Santa Maria, Vila Brasilina, São Paulo

143 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Rafael Ficondo, 686</u>		Ofertante: <u>Nova Casa</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Nova Casa</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Vila Brasilina</u>		Telefone: <u>(11) 4750-6631</u> Data: <u>jun/21</u>			
IF: <u>721</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS430000-id-2451457217/?__vt=lnv:c			
Setor: <u>48</u> Quadra: <u>235</u>					
Lat: <u>23°37'43.35"S</u> Long: <u>46°36'42.45"Q</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 210,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio			
Testada Principal (m): 8,20m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 25,61m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	109,00m²	30	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	0	
Termo	médio	2	Termo	0	
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,637	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,709218164			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 1,497			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.658,43/m²			R8N: R\$ 1.658,43/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 191.922,24			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.658,43/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 430.000,00			R\$ 1.133,70/m²		

ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Vila Brasilina · Rua Rafael Ficondo

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 430.000

COD. NC303

Rua Rafael Ficondo - Vila Brasilina, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

300m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Casa Térrea, Vila Brasilina - São Paulo

Vende-se uma casa linda, toda regular. Ótima construção, com localização perfeita na zona sul de São Paulo com acesso a rodovias como Imigrantes, Anchieta, Castelo Branco, Shopping Plaza sul!!

COMPRA

R\$ 430.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 600

ANUNCIANTE
Nova Casa

Contato por WhatsApp

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05

ELEMENTO 06																																																							
Endereço: <u>Rua Jean de La Huerta, 87</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Brasilina</u> IF : <u>557</u> Sector <u>42</u> Quadra <u>287</u> Lat <u>23°37'18,08"S</u> Long <u>46°36'51,74"Q</u>		Ofertante: <u>FORTUNA IMÓVEIS</u> Informante: <u>FORTUNA IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2276-3485</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-brasilina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS540000-id-2489734494/?__vt=lnv:c</u>																																																					
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 100,00m² Testada Principal (m) : 5,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 20,00m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio																																																					
BENFEITORIAS																																																							
Construção 1		Construção 2																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Casa Médio</td> <td>131,13m²</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 70</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,792</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,833970928</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator - ponderação do padrão:</td> <td>2,154</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Médio	131,13m²	20	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 70	%vida:	0	K = 0,792	R = 20		Foc:		0,833970928	Fator - ponderação do padrão:		2,154	R8N:		R\$ 1.658,43/m²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td>%vida:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.658,43/m²
Padrões	Área	Idade																																																					
Residencial Casa Médio	131,13m²	20																																																					
Classe de Conservação	C																																																						
Termo	médio	2																																																					
Ir = 70	%vida:	0																																																					
K = 0,792	R = 20																																																						
Foc:		0,833970928																																																					
Fator - ponderação do padrão:		2,154																																																					
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																					
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00m²	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:		0																																																					
Fator de ponderação do padrão:		0																																																					
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 390.657,19		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																					
Construção 3		ELEMENTO																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td>%vida:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R8N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	R8N:		R\$ 1.658,43/m²																												
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:		0																																																					
Fator de ponderação do padrão:		0																																																					
R8N:		R\$ 1.658,43/m²																																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.493,43/m²																																																					
VALOR TOTAL R\$ 540.000,00																																																							

AR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Vila Brasilina ·
Rua Jean de La Huerta

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 540.000

COD. CA10229

Rua Jean de La Huerta - Vila Brasilina, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

105m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

CASA PARA VENDA NA REGIÃO DA SAÚDE
Casa impecável de 3 quartos sendo uma suíte com duas vagas
Casa bem localizada na região da Saúde.
Linha transporte coletivo, próximo ao Shopping Plaza Sul, Carrefour, Cobasi, estacionamentos, hospitais,

COMPRA
R\$ 540.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 103

ANUNCIANTE
FORTUNA IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

V.1 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

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

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m ²	12,50	0,96	-66,16	-0,04	R\$ 1.449,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m ²	7,00	1,07	95,05	0,07	R\$ 1.380,54/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m ²	7,00	1,07	69,81	0,07	R\$ 1.014,01/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m ²	9,00	1,02	45,67	0,02	R\$ 2.190,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m ²	8,20	1,04	37,61	0,04	R\$ 966,55/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m ²	5,00	1,15	141,77	0,15	R\$ 1.095,20/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m²	125,00	0,71	-443,94	-0,29	R\$ 1.071,77/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m²	144,00	1,10	131,63	0,10	R\$ 1.417,12/m²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m²	204,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 944,19/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m²	227,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.144,65/m²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m²	210,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 928,94/m²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m²	100,00	1,12	112,54	0,12	R\$ 1.065,97/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m²	1,11	166,73	0,11	R\$ 1.682,43/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.285,49/m²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 944,19/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.144,65/m²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 928,94/m²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 953,43/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.515,71/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.285,49/m²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 944,19/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.144,65/m²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 928,94/m²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 953,43/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.515,71/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.515,71/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.285,49/m²	0,92	-97,70	-0,08	R\$ 1.187,79/m²
ELEMENTO 03	R\$ 944,19/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 944,19/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.144,65/m²	0,52	-1.036,34	-0,48	R\$ 1.108,31/m²
ELEMENTO 05	R\$ 928,94/m²	0,96	-36,08	-0,04	R\$ 892,87/m²
ELEMENTO 06	R\$ 953,43/m²	1,24	232,79	0,24	R\$ 1.186,22/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

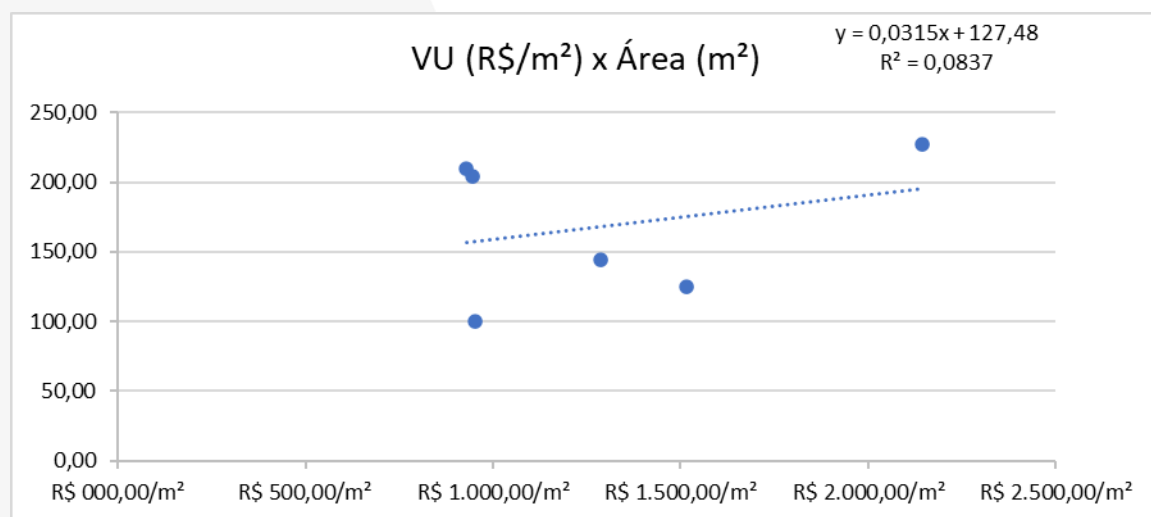


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,0837), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2021**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 1.172,34/m ²
2	R\$ 1.414,47/m ²
3	R\$ 1.014,01/m ²
4	R\$ 1.153,98/m ²
5	R\$ 930,48/m ²
6	R\$ 1.440,53/m ²
média	R\$ 1.187,63/m²
desvio	R\$ 206,42/m²
CV	17%
Linferior	R\$ 831,34/m²
Lsuperior	R\$ 1543,93/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.187,63/m² (Mil, Cento e Oitenta e Sete Reais e Sessenta e Três Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 1187,63/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 206,42/m²	
Erro-Padrão		124,38	
IC(significância=20%)	R\$ 1063,26/m²	< VUmed <	R\$ 1312,01/m²
Amplitude do IC		21%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.1.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.515,71	1.172,34	0,77
2	1.285,49	1.414,47	1,10
3	944,19	1.014,01	1,07
4	2.144,65	1.153,98	0,54
5	928,94	930,48	1,00
6	953,43	1.440,53	1,51

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

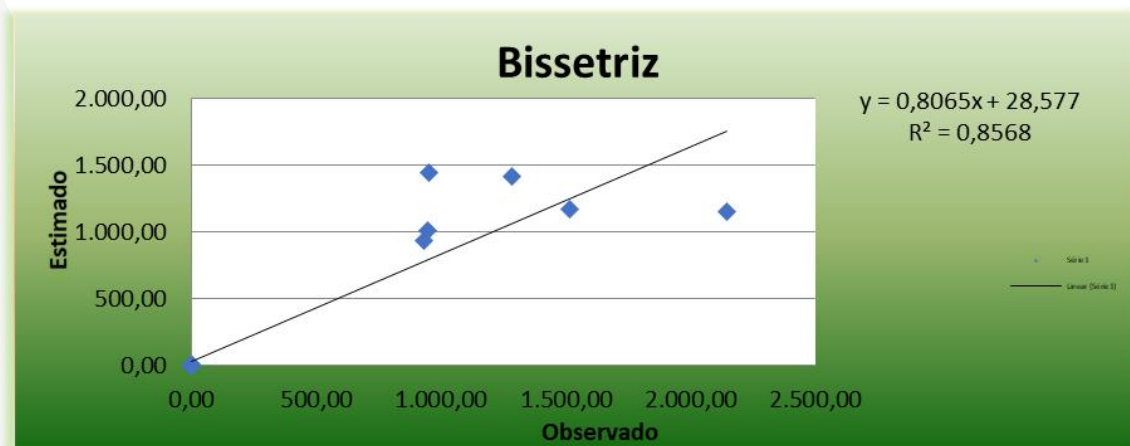


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA VILA BRASILINA - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 1.187,63/m^2$$

(Mil, Cento e Oitenta e Sete Reais e Sessenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2021

V.2 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	204,60 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.187,63 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
7,0m	1,073940924	0,073940924
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
29,23m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
204,60 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 1.105,87/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 226.260,16

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 226.260,16$

**(Duzentos e Vinte e Seis Mil, Duzentos e Sessenta Reais e
Dezesseis Centavos)
Junho/2021**

V.3 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.3.i Residência 01

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência 01</u>	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	G Necessitando de reparos importantes
Fator Conservação	52,6
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,3283
F _{oc} =	0,2 + 0,3282687 *(1 - 0,2) 0,4626
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área R8N Faixa F _{oc}
	51,10 m2 x R\$ 1658,43 /m2 x 1,0700 x 0,4626
V _B =	R\$ 41.948,99

V_{B1} = R\$ 41.948,99

(Quarenta e Um Mil, Novecentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Nove Centavos)

Junho/2021

V.3.ii Residência 02

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência 02</u>	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	G Necessitando de reparos importantes
Fator Conservação	52,6
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,3283
F _{oc} =	0,2 + 0,3282687 *(1 - 0,2) 0,4626
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R8N x Faixa x F _{oc}
	29,00 m2 x R\$ 1658,43 /m2 x 1,0700 x 0,4626
V _B =	R\$ 23.806,67

V_{B2} = R\$ 23.806,67

(Vinte e Três Mil, Oitocentos e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos)

Junho/2021

V.3.iii Residência 03

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência 03</u>	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 43%
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,4626
F _{oc} =	0,2 + 0,4626234 *(1 - 0,2) 0,5701
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área R8N Faixa F _{oc}
	66,62 m2 x R\$ 1658,43 /m2 x 1,0700 x 0,5701
V _B =	R\$ 67.396,23

$$V_{B3} = R\$ 67.396,23$$

(Sessenta e Sete Mil, Trezentos e Noventa e Seis Reais e Vinte e Três Centavos)

Junho/2021

V.3.iv Residência 04

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência 04</u>	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	D Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	20%
K =	0,6365
F _{oc} =	0,2 + 0,636522705 *(1 - 0,7092)
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	43,25 m2 x R\$ 1658,43 /m2 x 1,0700 x 0,7092
V_B =	R\$ 54.431,07

V_{B4} = R\$ 54.431,07

(Cinquenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Um Reais e Sete Centavos)

Junho/2021

V.3.v Cobertura

A benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Coberturas</u>	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N
Conservação:-	D Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _e :-	10 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _e /I _r *100 = 50%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R	= 10%
K	= 0,5744
F_{oc}	= 0,1 + 0,5744375 *(1 - 0,1) 0,6170
Valor das Benfeitorias	
V_B	Área R8N Faixa F_{oc}
V_B	21,90 m2 x R\$ 1658,43 /m2 x 0,1420 x 0,6170
V_B	R\$ 3.182,07

V_{B5} = R\$ 3.182,07

(Três Mil, Cento e Oitenta e Dois Reais e Sete Centavos)

Junho/2021

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 226.260,16
Valor da Residência 01	R\$ 41.948,99
Valor da Residência 02	R\$ 23.806,67
Valor da Residência 03	R\$ 67.396,23
Valor da Residência 04	R\$ 54.431,07
Valor da Cobertura	R\$ 3.182,07
Valor Total Apurado.....	R\$ 417.025,20

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 417.025,20$
(Quatrocentos e Dezessete Mil, Vinte e Cinco Reais e
Vinte Centavos)
Junho/2021

VI.1 Das Frações Ideais – Valor de Venda

Assim, conforme observa-se na matrícula № 14.406, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 28/30 dos autos principais, os Autores são proprietários do imóvel objeto, conjuntamente com os genitores dos Requeridos.

Entretanto, uma vez que não houve inventário e respectiva partilha dos quinhões de cada herdeiro, serão apresentadas as frações dos Requeridos, considerando a metade ideal da fração dos seus genitores.

Portanto, os valores correspondentes as frações ideais de cada proprietário é:

	Frações Ideais	Valor
Adelio Brasil	33,33%	R\$ 139.008,40
Orlando Brasil	33,33%	R\$ 139.008,40
Adriana Brasil Franceschini	16,67%	R\$ 69.504,20
Angelo Brasil Franceschini	16,67%	R\$ 69.504,20
Valor Total	100%	R\$ 417.025,20

VII VALOR DE LOCAÇÃO

VII.1 Atual

Para a determinação do Valor de Locação, será aplicado o Método da Renda, o qual consiste em estabelecer o valor do aluguel mensal mediante a aplicação de taxa de rendimento sobre o valor do imóvel, correspondendo assim à sua renda anual.

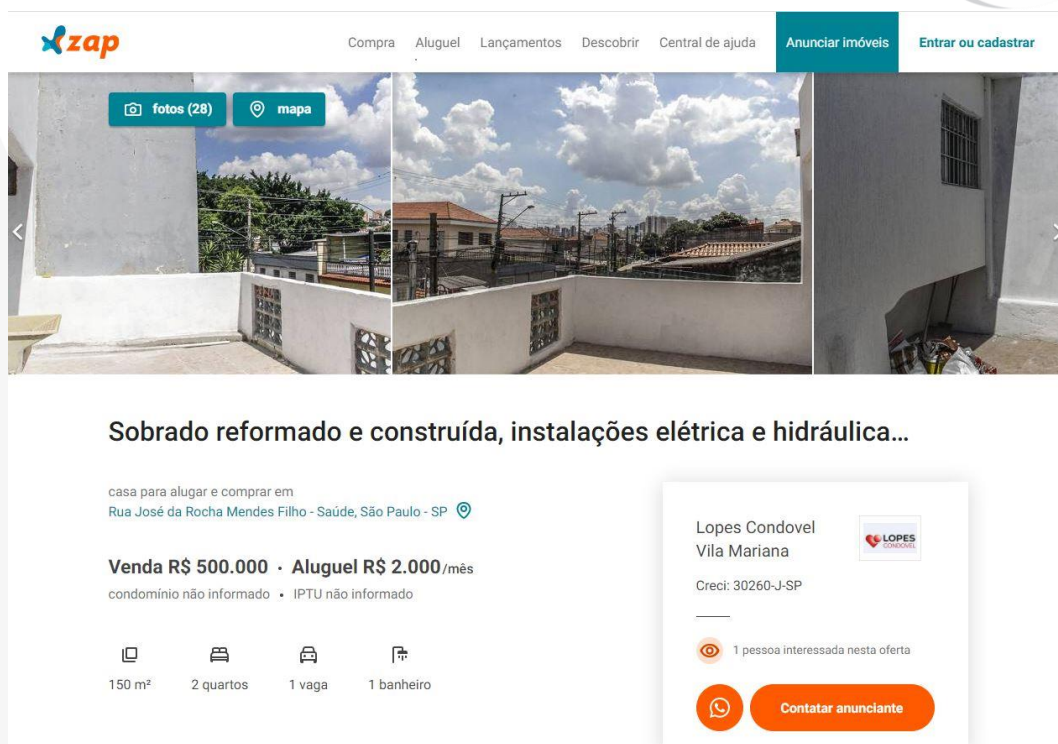
Para melhor elucidar a questão, é válido destacar que a taxa de rendimento é a relação percentual entre o valor de aluguel líquido e o valor de mercado de um determinado imóvel.

Este Profissional, valeu-se do item 11.4.2.3 da NBR 14653-2:2011, que dispõe:

“11.4.2.3 A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica”

Portanto, percorreu-se diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando, e que encontram-se disponíveis para venda e locação, para determinar a taxa de rendimento praticada na região.

Sendo assim, foi possível obter cinco elementos, os quais dispõem de valor de locação e valor de venda, conforme exposto abaixo:



Sobrado reformado e construída, instalações elétrica e hidráulica...

casa para alugar e comprar em
Rua José da Rocha Mendes Filho - Saúde, São Paulo - SP

Venda R\$ 500.000 · Aluguel R\$ 2.000/mês
condomínio não informado · IPTU não informado

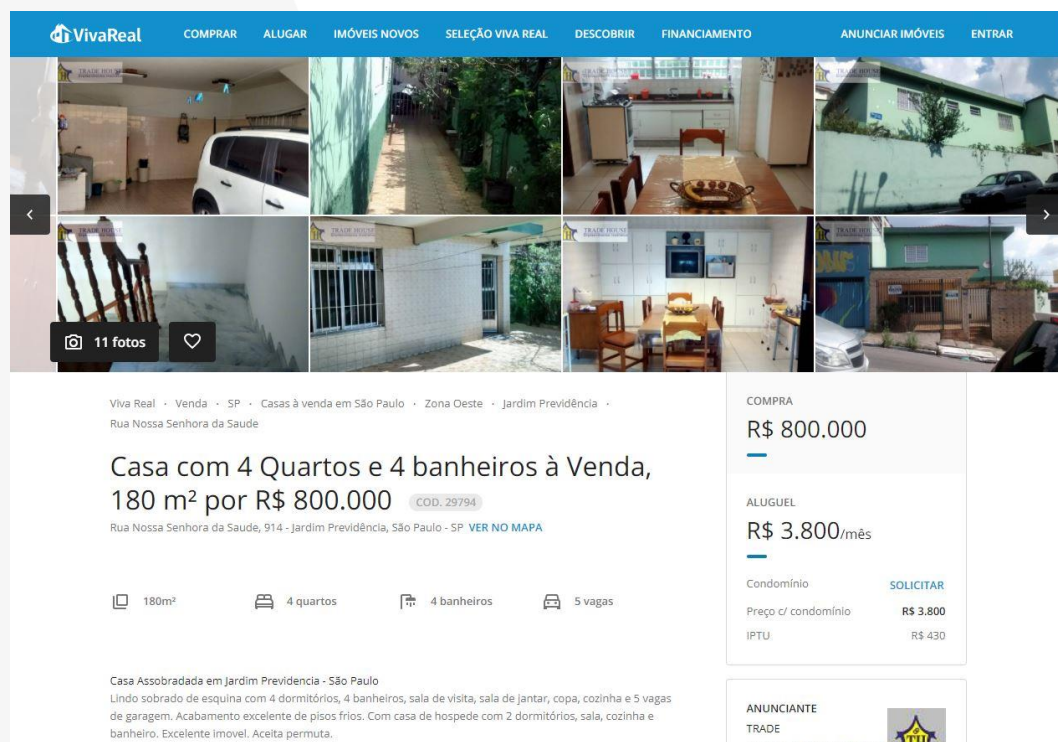
150 m² · 2 quartos · 1 vaga · 1 banheiro

Lopes Condovel
Vila Mariana
Creci: 30260-J-SP

1 pessoa interessada nesta oferta

[Contatar anunciante](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01



Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 800.000
COD. 29794

Rua Nossa Senhora da Saúde, 914 - Jardim Previdência, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

180m² · 4 quartos · 4 banheiros · 5 vagas

COMPRAR R\$ 800.000

ALUGUEL R\$ 3.800/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 3.800
IPTU R\$ 430

ANUNCIANTE TRADE
LUIZ FERRAZ DE CARVALHO

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Facilita ▾ Dados ▾ [Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)

SILVESTRE LONGO
CORRETOR

Fotos

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > São Paulo > Saúde > Casa térrea para locação ou venda - Jardim da Saúde - São Paulo - SP

143 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

Casa · 180m² · 3 Quartos · 3 Vagas

Rua João de Santa Maria, Vila Brasilina, São Paulo

Venda
R\$ 1.150.000
IPTU R\$ 516

Aluguel
R\$ 3.500
IPTU R\$ 516

[Financiamento a partir de R\\$7.685](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Sobrado com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R\$ 500.000 COD. 12524

Vila Moraes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

90m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa em São Paulo
SOBRADO NA RUA CORONEL FAWCETT (VILA MORAES), TERRENO 5X20/ Atualização -

COMPRA
R\$ 500.000

ALUGUEL
R\$ 1.900/mês

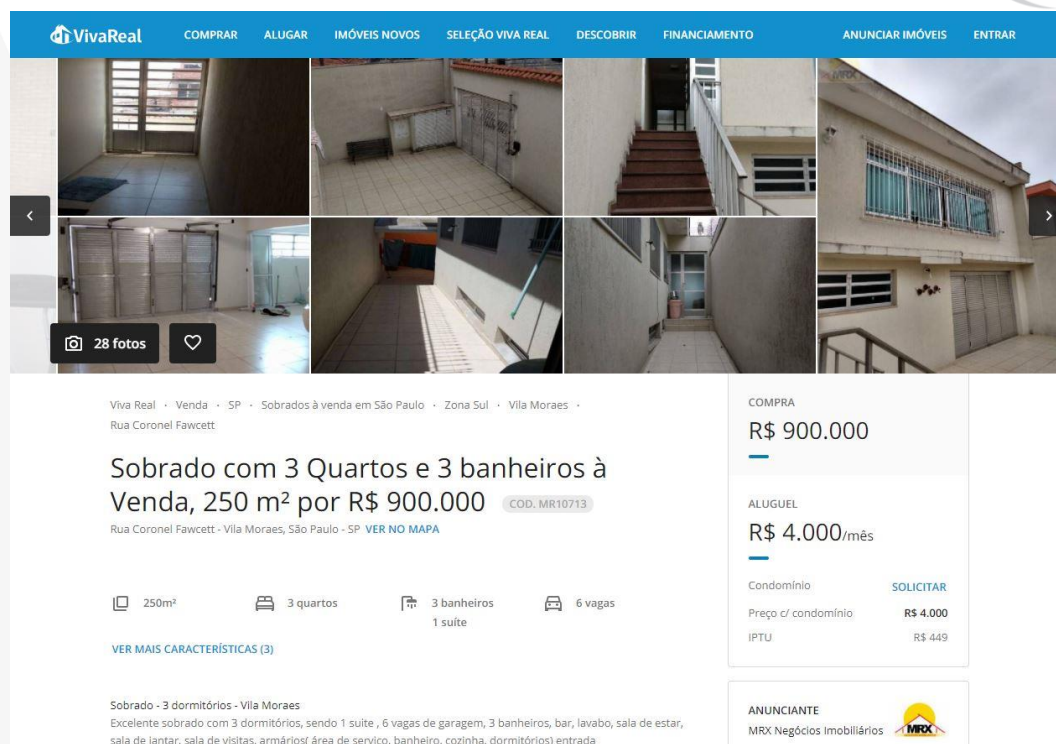
Condomínio [SOLICITAR](#)

Preço c/ condomínio **R\$ 1.900**

IPTU **R\$ 105**

ANUNCIANTE
IMPERIUM WEB
IMOBILIÁRIA LTDA - ME

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 900.000 COD. MR10713

Rua Coronel Fawcett - Vila Moraes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

250m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 6 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Sobrado - 3 dormitórios - Vila Moraes
Excelente sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 6 vagas de garagem, 3 banheiros, bar, lavabo, sala de estar, sala de jantar, sala de visitas, armários(área de serviço, banheiro, cozinha, dormitórios) entrada.

COMPRA
R\$ 900.000

ALUGUEL
R\$ 4.000/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 4.000
IPTU R\$ 449

ANUNCIANTE
MRX Negócios Imobiliários

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05

Este Profissional, calculou a relação percentual entre o valor de aluguel e o valor de mercado dos elementos, obtendo as seguintes taxas de rendimentos:

	Valor de Mercado	Valor de Aluguel	Taxa de Variação
ELEMENTO 01	R\$ 500.000,00	R\$ 2.000,00	4,80%
ELEMENTO 02	R\$ 800.000,00	R\$ 3.800,00	5,70%
ELEMENTO 03	R\$ 1.150.000,00	R\$ 3.500,00	3,65%
ELEMENTO 04	R\$ 500.000,00	R\$ 1.900,00	4,56%
ELEMENTO 05	R\$ 900.000,00	R\$ 4.000,00	5,33%
Media			4,81%
Desvio			0,79%
CV			16%
Lsuperior			6,25%
Linferior			3,37%

Após as iterações de praxe, foi possível verificar que, na região onde está inserido o imóvel avaliando, a taxa média de rendimento do mercado imobiliário é de 4,81% anual.

Assim, de acordo o estudo realizado pelo Engenheiro Civil Nelson Roberto Pereira Alonso, para determinar a taxa de renda mensal, utiliza-se a seguinte equação:

VTEQU= Transformação de taxa anual para taxa mensal

$$VTM = \sqrt[12]{(1 + VTA)} - 1$$

$$VTM = 0,392\%$$

Onde:

VTM = Valor Taxa de Retorno Mensal

VTA = Valor Taxa de Retorno Anual

Assim sendo, o valor locativo mensal do imóvel “*sub judice*” resulta do valor total do imóvel calculado no item retro, conforme segue:

VALOR DE LOCAÇÃO	
Valor do Imóvel	R\$ 417.025,20
Taxa de Retorno Anual	4,81%
Taxa de Retorno Mensal	0,392%
VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO	R\$ 1.635,52/mês

$$V_L = R\$ 1.635,52/\text{mês}$$

**(Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Cinquenta e Dois
Centavos por Mês)**

Junho/2021

VII.1 Valor de Locação – Frações Ideias

Assim, o valor de locação que cada uma das partes tem direito é de:

	Frações Ideais	Valor
Adelio Brasil	33%	R\$ 545,17
Orlando Brasil	33%	R\$ 545,17
Adriana Brasil Franceschini	17%	R\$ 272,59
Angelo Brasil Franceschini	17%	R\$ 272,59
Valor Total	100%	R\$ 1.635,52

VII.2 Valor de Locação Devido

Assim, conforme exposto no item retro, fora apurado o valor de locação devido pelos Requeridos de R\$ 1.090,35/mês, para data base de junho de 2021.

Portanto, como descrito na Sentença proferida pelo E. Juízo, às fls. 83/86 dos autos principais, os valores dos aluguéis devem ser apurados a partir da data em que houve a manifestação da oposição dos Autores à utilização exclusiva do imóvel, a qual ocorreu em 06 de março de 2015.

Deste modo, para apurar o valor de locação para os anos anteriores este Signatário utilizou o índice econômico FipeZap-São Paulo, que se trata de um índice apurado a partir de pesquisa de mercado, onde tem-se a seguir a demonstração do referido cálculo:

$$V = \text{Valor Apurado} \times \frac{\text{Í mês/ano}}{\text{Í mai/2021}}$$

Diante disto, temos no quadro a seguir os valores de locação retroagidos, valores de locação anuais devido, e, valores de locação totais atualizados:

Data Base	Período	Índice FipeZap	Valor de Locação - Retroagido	Valor Total Devido	Valor Total Atualizado
mar/15	mar/2015 à fev/2016	142,54	R\$ 1.021,98/mês	R\$ 12.263,76	R\$ 13.084,16
mar/16	mar/2016 à fev/2017	135,09	R\$ 968,57/mês	R\$ 11.622,85	R\$ 13.084,16
mar/17	mar/2017 à fev/2018	134,62	R\$ 965,17/mês	R\$ 11.582,01	R\$ 13.084,16
mar/18	mar/2018 à fev/2019	139,52	R\$ 1.000,31/mês	R\$ 12.003,73	R\$ 13.084,16
mar/19	mar/2019 à fev/2020	145,20	R\$ 1.041,00/mês	R\$ 12.491,98	R\$ 13.084,16
mar/20	mar/2020 à fev/2021	156,04	R\$ 1.118,72/mês	R\$ 13.424,64	R\$ 13.084,16
mar/21	mar/2021 à jun/2021	152,68	R\$ 1.094,66/mês	R\$ 6.567,95	R\$ 6.542,08
				Valor Total	R\$ 85.047,03

mai/21	152,08	R\$ 1090,35/mês
--------	--------	-----------------

Por fim, o valor devido aos Autores, desde a data de base da manifestação até a data do presente Laudo Pericial é de:

	Valor
Adelio Brasil	R\$ 42.523,51
Orlando Brasil	R\$ 42.523,51
Valor Total	R\$ 85.047,03

VII.3 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 98 (noventa e oito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 14 de julho de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

