

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

243

1

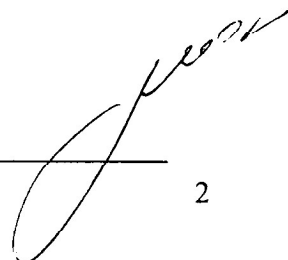
I – PRELIMINARES

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel penhorado nos autos da ação de execução movida por S.L. CONSTRUÇÕES LTDA. contra YEH SHIANG MOW (ver Termos de Penhora e Depósito de fls. 191 e 192), qual seja:

- Imóvel situado na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, Fazenda Morumbi, São Paulo – SP, registrado perante ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob Matrícula nº 120.812, cuja descrição segue abaixo:

“Um terreno, designado como lote 13 da quadra 44 do loteamento Jardim Morumbi, situado à Rua Vinte e Sete; no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 12,15 metros de frente – para a rua Vinte e Sete; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 12, mede 31,16 metros da frente aos fundos; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 5, mede 31,78 metros da frente aos fundos, e nos fundos, confrontando com os lotes nºs 3 e 4, mede 12,49, perfazendo a área de 392 metros quadrados. Contribuinte nº 301.004.0019-9.”

Este signatário teve a honra de ser nomeado por V. Exa, conforme R. Despacho de fls. 228 para proceder à avaliação do imóvel penhorado.



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

294

II – VISTORIA

Este perito dirigiu-se ao imóvel em questão, onde procedeu a detalhada vistoria, constatando as principais características do imóvel avaliando, as quais se encontram retratadas nas fotografias apresentadas no ANEXO I – Memorial Fotográfico deste laudo. A vistoria no imóvel em questão foi autorizada e acompanhada pelos ocupantes do referido imóvel (Sr. Rafael e Sra. Patrícia Campi, que se apresentaram ao perito como pessoas autorizadas, pelo ora requerido, a residirem no imóvel), uma vez que este signatário não logrou êxito em fazer contato com o requerido (segundo seu Representante Legal, o mesmo encontra-se fora do País, e sem previsão de retorno)

II.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, Fazenda Morumbi, São Paulo – SP. A fotografia de satélite apresentada a seguir ilustra a localização do imóvel de estudo.



Fonte: Google Maps

ANTONIO CARLOS DOLACIO

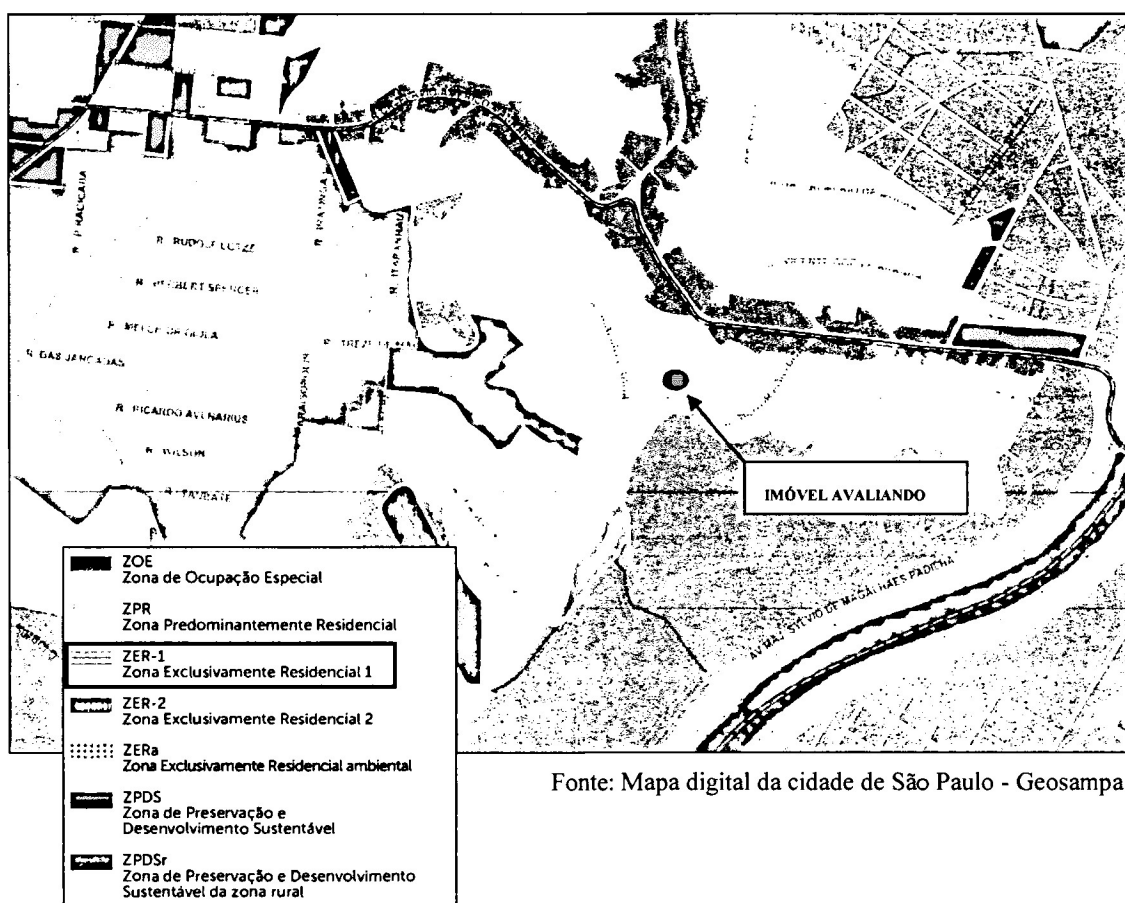
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

295

De acordo com o Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/2016), que ordena o uso, ocupação e parcelamento do solo. Em consulta realizada, constatou-se que o imóvel avaliando encontra-se na área ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1), obedecendo, no que se refere ao uso e ocupação do solo, às restrições estabelecidas para a referida zona, que genericamente impõe, lote mínimo 250,00m², frente mínima 10,00m, recuo mínimo o recuo frontal de 5m:

TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,50 x Área do Terreno

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: ... 1,0 x Área do Terreno



Fonte: Mapa digital da cidade de São Paulo - Geosampa

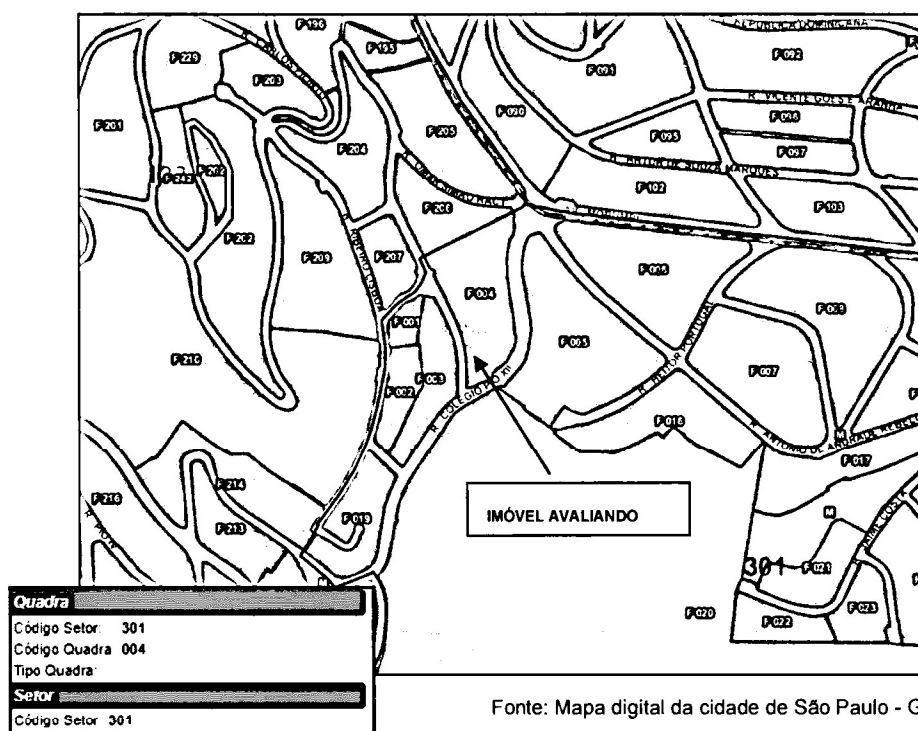
ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

296

De acordo com o mapa fiscal da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se:

- Quadra: 004
- Setor: 301
- IF: 1310,00



Fonte: Mapa digital da cidade de São Paulo - Geosampa

II.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local é dotado de todos melhoramentos públicos tais como pavimentação com guias e sarjetas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede telefônica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, telefones públicos, etc.

A região possui infra-estrutura desenvolvida, apresentando edificações residenciais, de padrão médio e alto.

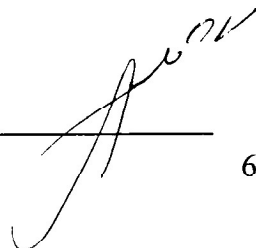
297
|**II.3 – IMÓVEL AVALIANDO**

O terreno que constitui o imóvel avaliando, possui topografia em aclive e solo classificado aparentemente como seco e de boa consistência, de formato regular da frente aos fundos, estando este terreno situado na Rua Trinta e Um de Março, nº 88, e, segundo matrícula sob nº 120.812 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conta a mencionada propriedade com uma frente de 12,15m e área total de 392,00m².

“IMÓVEL: Um terreno, designado como lote 13 da quadra 44 do loteamento do Jardim Morumbi, situado à Rua Vinte e Sete, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 12,15 metros de frente – para a Rua Vinte e Sete; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 12, mede 31,16 metros da frente aos fundos; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 5, mede 31,78 metros da frente aos fundos, e nos fundos, confrontando com os lotes nºs 3 e 4, mede 12,49, perfazendo a área de 392 metros quadrados. Contribuinte nº 301.004.0019-9.”

Segundo consta da referida matrícula do imóvel em questão (sob nº 120.812 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Av. 6), a propriedade avalianda possui área construída de 453,00 m², classificada como “Casa Padrão Superior” de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – atualização Abril de 2.017”, apresentando idade da ordem de 25 anos e apresentando estado regular de conservação (g - “necessitando de reparos importantes”). A construção apresenta estrutura convencional, esquadrias em madeira/vidro, e vedação em alvenaria com revestimento em massa com pintura.

Segundo constatado na data da vistoria, o imóvel possui os cômodos (e padrões de acabamento) especificados a seguir.



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Sala de estar:

piso	→	taco/ madeira
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Sala de jantar:

piso	→	taco/ madeira
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Lavabo:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Escritório:

piso	→	taco/ madeira
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Área externa:

piso	→	revestimento em pedra
muros / fachadas	→	pintura látex
piscina	→	revestimento cerâmico

Cozinha:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Área de Serviço:

piso	→	cerâmica
paredes	→	cerâmica
forro	→	laje

Dormitório de empregada:

piso	→	revestimento cerâmico
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

Banheiro de empregada:

piso	→	revestimento cerâmico
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Suíte 1:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

Banheiro suíte 1:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Suíte principal:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

Closet:

piso	→	carpete
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Banheiro suíte principal:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado e madeira/ vidro

Suíte 2:

piso	→	contrapiso
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

Banheiro suíte 2:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Suíte 3:

piso	→	contrapiso
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	madeira/ vidro

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Banheiro suíte 3:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	revestimento cerâmico
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

Garagem / Guarita:

piso	→	revestimento em pedra
paredes	→	pintura látex
forro	→	laje
porta	→	madeira
caixilho	→	vidro temperado

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

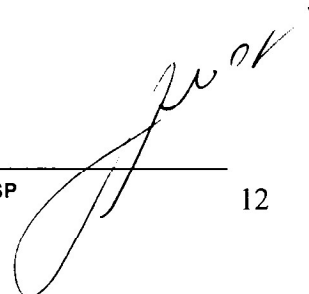
III – AVALIAÇÃO**III.1 – METODOLOGIA**

Para a avaliação do referido imóvel utilizou-se o “Método Evolutivo”, no qual *“o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”* (item 9.3 da Norma do IBAPE - 2011).

Para a obtenção do valor unitário médio na região onde se encontra a propriedade avalianda, utilizou-se o Método Comparativo de Valores de Mercado, no qual o valor do mesmo é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, sendo que, para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado (ver ANEXO II – Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos) na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, considerando-se elementos com as mesmas características físicas, e obtendo-se, assim, o valor unitário básico (valor do metro quadrado construído – apartamento) praticado na região.

A amostra, obtida através de pesquisa de mercado, foi devidamente homogeneizada, viabilizando, assim, a comparação direta entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando (situação paradigma), e para tanto foram utilizados os devidos fatores de homogeneização recomendados em normas.

As benfeitorias foram avaliadas com base no estudo “*VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP - ATUALIZAÇÃO 2.017*” (Custo Unitário de Construção CUB – Sinduscon = R\$ 1.338,24/m² para R8N).



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.2 – VALOR DO TERRENO

Conforme pesquisa de mercado e, após o devido tratamento dos elementos, o valor básico unitário de terreno para a região e situação paradigma é de R\$ 1.392,70/m² / 10MF/25-40MP, atingindo, o unitário do terreno avaliando, o valor de R\$ 1.448,41/m², chegando a avaliação do terreno em questão à quantia de R\$ 567.775,94 (quinhentos e sessenta e sete mil setecentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos.

Para a avaliação da área em questão aplica-se a equação:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_f$$

onde,

V_t = valor total do terreno

V_u = valor unitário básico: 1.392,70/m²

A_t = área do terreno: 392,00m²

C_f = coeficiente de frente : $(12,15/10)^{0,20} = 1,04$

C_p = coeficiente de profundidade: $(32,26/32,26)^{0,50} = 1,00$

Ou seja:

$$V_t = R\$ 1.392,70/m^2 \times 392,00m^2 \times 1,04 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 567.775,94$$

$$V_t = R\$ 567.775,94$$

(quinhentos e sessenta e sete mil setecentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)

Válido para Março de 2.018

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.3 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme a avaliação feita com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” (Custo Unitário de Construção CUB – Sinduscon = R\$ 1.338,24/m² para R8N) e após a devida depreciação pelo método do valor decrescente (idade = 25 anos; coeficiente de obsolescência = 0,487) o valor da construção é de R\$ 784.132,11 (setecentos e oitenta e quatro mil cento e trinta e dois reais e onze centavos), conforme o demonstrado abaixo e apresentado no ANEXO II - Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos.

Para a avaliação da construção aplica-se a equação:

$$Vb = Ab \times q \times R8N \times Fob$$

onde,

Vb = valor da construção

Ab = área da construção: 453,00 m²

q = padrão construtivo – *casa padrão superior*: 2,656

R8N = custo unitário básico: 1.338,24/m²

Fob = fator obsolescência: 0,487 (idade = 25 anos)

ou seja:

$$Vb = R\$ 1.338,24/m^2 \times 453,00 m^2 \times 2,656 \times 0,487$$

$$Vb = R\$ 784.132,11$$

$$Vb = R\$ 784.132,11$$

(setecentos e oitenta e quatro mil cento e trinta e dois reais e onze centavos)

Válido para Março de 2.018

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

306

III.4 – VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é igual a soma das parcelas referentes ao terreno e à construção.

Portanto,

$$VI = Vb + Vt$$

Onde,

VI = valor do imóvel

Vb = valor da construção = R\$ 784.132,11

Vt = valor de terreno = R\$ 567.775,94

Ou seja:

$$VI = R\$ 784.132,11 + R\$ 567.775,94$$

$$VI = R\$ 1.351.908,05$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.351.908,05

(hum milhão trezentos e cinquenta e um mil novecentos e oito reais e cinco centavos)

Válido para Março de 2.018

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

IV - CONCLUSÃO

Após efetuadas todas as análises, e com base nos fatos apresentados no corpo deste Laudo, atribui-se aos imóveis em questão os valores de:

VALOR DO IMÓVEL: RUA TRINTA E UM DE MARÇO, Nº 88

R\$ 1.351.908,05

(hum milhão trezentos e cinquenta e um mil novecentos e oito reais e cinco centavos)

Válido para Março de 2.018

Válido para as condições pressupostas neste trabalho, valor este obtido por pesquisa de mercado local, através de elementos semelhantes ou comparáveis, com aplicação de critérios preconizados em normas vigentes de avaliação.

É importante ressaltar que de acordo com a nova Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (ABNT – NBR 14653-2 – item 9.2.3 – Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores), a presente avaliação de imóvel enquadra-se no grau II de fundamentação (tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores) e no grau III de precisão adotada (tabela 6 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores).

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

308

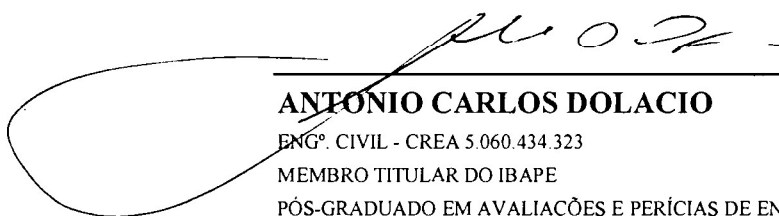
V - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 17 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Acompanham o presente Laudo os seguintes anexos:

- **ANEXO I** — Memorial Fotográfico
- **ANEXO II** — Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos

São Paulo, 10 de Março de 2018.



ANTONIO CARLOS DOLACIO
ENGº. CIVIL - CREA 5.060.434.323
MEMBRO TITULAR DO IBAPE
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

309

1

ANEXO I

MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTO Nº 1 - Vista do imóvel localizado à Rua Trinta e um de março, nº 88.



FOTO Nº 2 - Vista da garagem.



FOTO Nº 3 - Vista do acesso lateral.



FOTO Nº 4 - Vista da fachada.



FOTO Nº 5 - Vista do depósito (pavimento inferior).



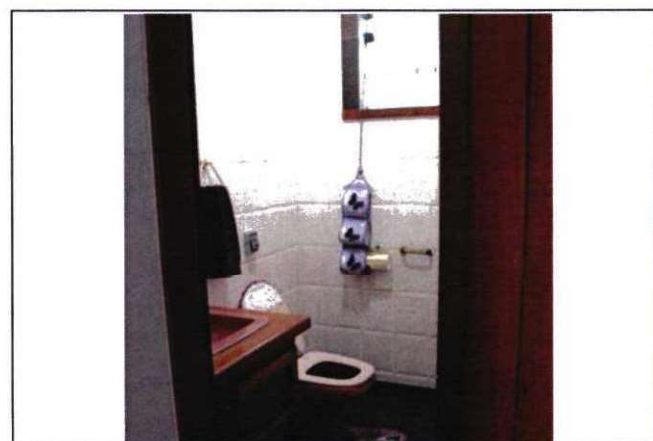
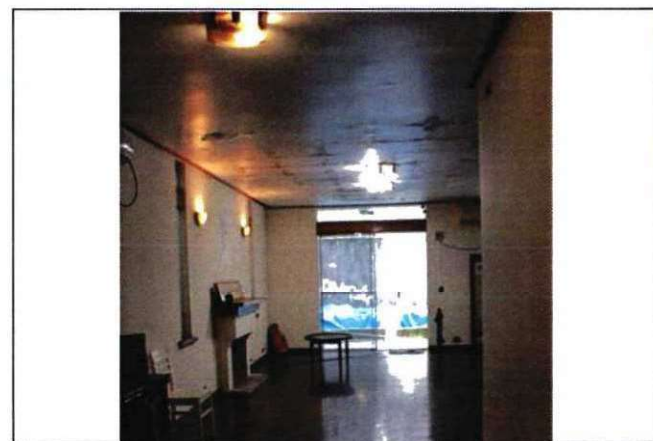
FOTO Nº 6 - Vista banheiro (pavimento inferior).



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

311

FOTO Nº 7 - Vista do acesso lateral.**FOTO Nº 9 -** Vista da sala de jantar.**FOTO Nº 11 -** Vista do escritório.**FOTO Nº 8 -** Vista do depósito (pavimento inferior).**FOTO Nº 10 -** Vista do banheiro.**FOTO Nº 12 -** Vista da sala de estar.

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO Nº 13 - Vista da sala de estar.



FOTO Nº 14 - Vista da área externa.



FOTO Nº 15 - Vista da área externa.

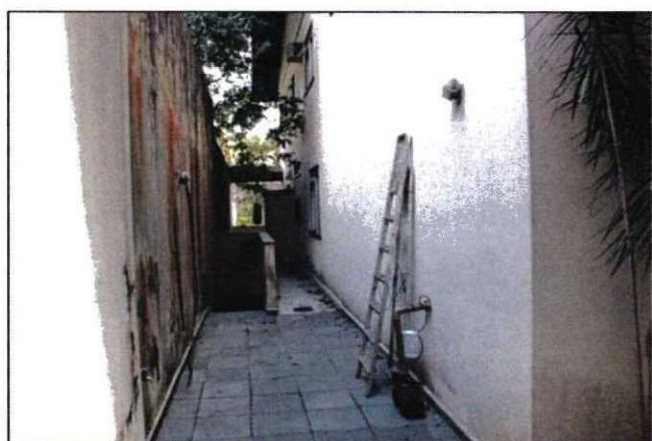


FOTO Nº 16 - Vista da piscina.



FOTO Nº 17 - Vista da área externa.



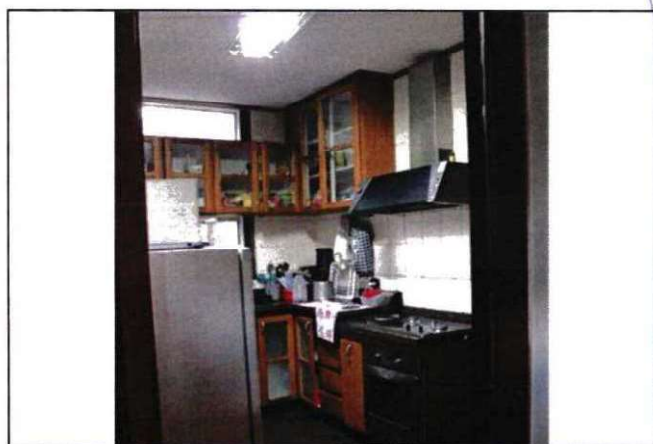
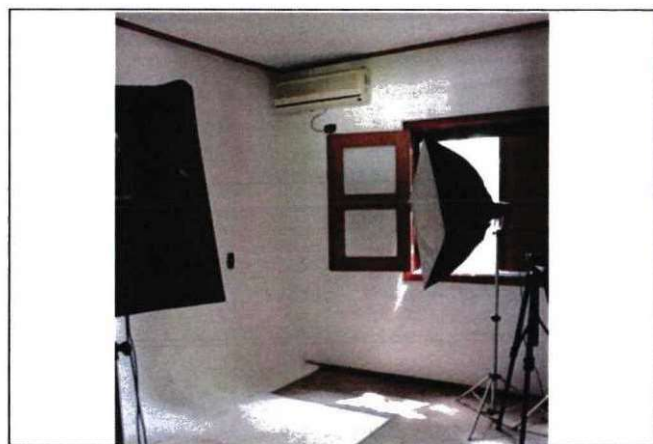
FOTO Nº 18 - Vista do acesso lateral.



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

313

FOTO Nº 19 - Vista da sala de estar.**FOTO Nº 20 - Vista da cozinha.****FOTO Nº 21 - Vista da área de serviço.****FOTO Nº 22 - Vista do dormitório de empregada.****FOTO Nº 23 - Vista do banheiro de empregada.****FOTO Nº 24 - Vista da suíte 1.**

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO Nº 25 - Vista do banheiro (suíte1).



FOTO Nº 26 - Vista da suíte principal.



FOTO Nº 27 - Vista do closet.

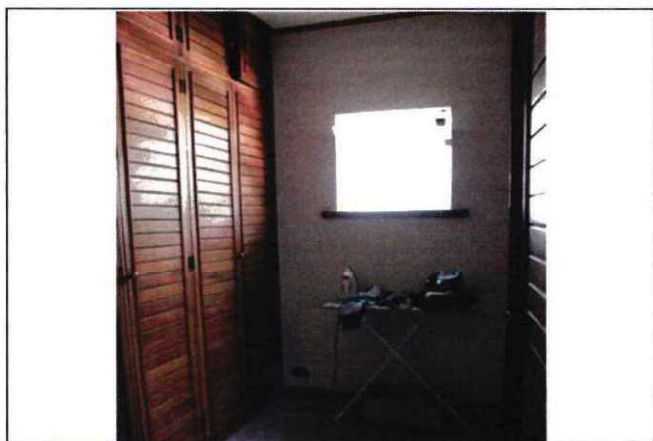


FOTO Nº 28 - Vista do banheiro (suíte principal).

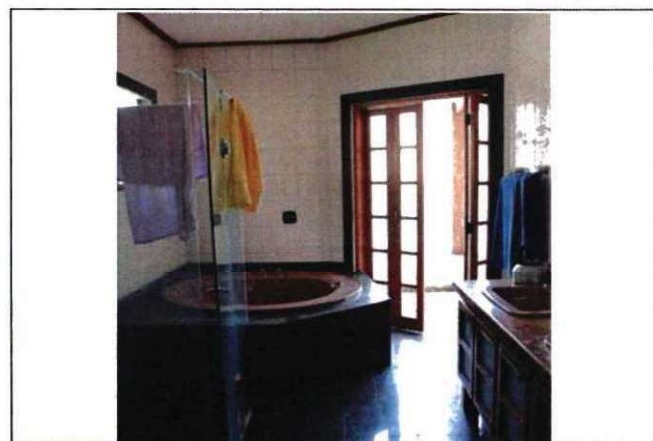
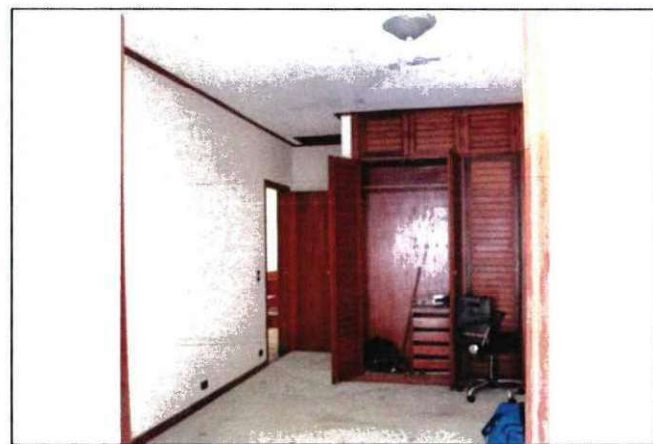


FOTO Nº 29 - Vista da suíte 2.



FOTO Nº 30 - Vista da suíte 2.



315

ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO Nº 31 - Vista da suíte 2.



FOTO Nº 32 - Vista do banheiro (suíte2).



FOTO Nº 33 - Vista da suíte 3.



FOTO Nº 34 - Vista do banheiro (suíte 3).



FOTO Nº 35 - Vista da garagem e guarita.



ANTONIO CARLOS DOLACIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

316
1

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULOS

317

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Fórmula para cálculo do valor básico unitário homogeneizado:

$$v = ((V \times Ff) - Vb) / A \times Cf \times Cp \times (IFr / IF) \times (1 / Ft) \times (1 / Fc) \times (1 / Fe)$$

Simbologia conforme norma do IBAPE

p = expoente do modelo de profundidade e pode assumir tais valores:

para $Pmi \leq Pe \leq Pma$: p = 0,0

para $Pe < Pmi$: p = "p" (zona do IBAPE)

para $Pe > Pma$: p = "-p" (zona do IBAPE)

limitado por:

$$0,5 * Pmi \leq Pe \leq 2 * Pma$$

n2 = expoente do modelo de frente e adota-se :

para $Fr < Fe$: f = "f" (zona do IBAPE)

$$0,5 * Fr \leq Fe \leq 2 * Fr$$

CUB Sinduscon

R8-N

R\$ 1.338,24 /m²

Dados relativos à situação paradigma

Índice fiscal de referência

IFr 1310,00

Fator de topografia da situação paradigma

Ft 0,95

Fator de consistência do terreno na situação paradigma

Fc 1,00

Fator esquina

Cec 1,00

Zona da Norma do IBAPE-SP

2ª Zona

Residencial Horizontal Médio

Frente de Referência

Fr 10,00 m

Prof. Mínima

Pmi 25,00 m

Prof. Máx

Pma 40,00 m

Expoente do Fator Frente

"f" 0,20

Expoente do Fator Profundidade

"p" 0,50

Múltiplas frentes ou esquina

Ce 1,00

Área

Ca 1,00

Área de referência do Lote

392,00 m²

Intervalo característico de áreas

200 - 500 m²

Elemento comparativo 1

Localização:

Rua Trinta e Um de Março, nº 416
Setor: 123 Quadra: 205

São Paulo
Índice fiscal

SP
1316,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Re/max union tel: 2898-2000

Contato: Sra. Fátima

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V1 = R\$2.490.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = 473,00 m²
Idade I = 20 anos
Vida Referencial I_R = 70,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,796
Estado de Conservação c
Regular

Casa Padrão Superior 1.2.6 2,66
Valor Residual R = 20%
% Vida Referenc. % I_R = 28,57 %
CUB R8-N = R\$1.338,24 /m²
Depreciação pelo estado de Conserv. Dep = 2,52%
Fator de obsolescência Fob = 0,837
Valor das benfeitorias Vb = 1.406.511,21

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt1 = R\$ 1.668,98 /m²

Dados do terreno:

Área At = 500,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 33,33 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 0,95

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m
Pl = 40,00 Prof. cálculo P = 33,33 m
p = - Esquina não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 0,995
Coef. frente Cf = 0,922
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 1,000
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ (7,61)
R\$ (130,00)
R\$ -
R\$ -
R\$ -
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.661,37
R\$ 1.538,98
R\$ 1.668,98
R\$ 1.668,98
R\$ 1.668,98
R\$ 1.668,98

Valor estimado pelo modelo

v1 = R\$2.401.870,14 /m²



319

Elemento comparativo 2

Localização:

Rua Josefina Alves de Azevedo, nº 146

Setor: 122 Quadra: 157

São Paulo

SP

Índice fiscal

1278,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Carmargo Cunha

tel: 4253-3457

Contato: Sr. Jorge

Data : mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V 2 = R\$1.200.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = 400,00 m²

Idade I = 30 anos

Vida Referencial I_R = 70,00 anos

Hoss Reidecke K = 0,638

Estado de Conservação d

Entre regular e necessitando reparos simples

Casa Padrão Superior

1,2,6 2,66

Valor Residual

R = 20%

% Vida Referenc.

% I_k = 42,86 %

CUB

R8-N- R\$1.338,24 /m²

Depreciação pelo estado de Conserv.

Dep = 8,09%

Fator de obsolescência

Fob = 0,710

Valor das benfeitorias

Vb = 1.009.716,01

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt2 = R\$ 159,74 /m²

Dados do terreno:

Área At = 440,00 m² Exp. de frente

Frente proj. Fp = 45,00 m Prof. Limite

Prof. eq. Pe = 9,78 m Exp. de prof.

Topografia Ft = 1,00

f = 0,20 Frente cálculo F = 20,00 m

Pl = 25,00 Prof. cálculo P = 12,50 m

p = 0,50 Esquina não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,025

Coef. frente Cf = 0,871

Coef. prof. Cp = 1,414

Fator esquina Cec = 1,000

Fator de top. Ft = 0,950

Fator consist. Fe = 1,000

Variação em reais

R\$ 4,00

R\$ (20,68)

R\$ 66,16

R\$ -

R\$ (7,99)

R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 163,74

R\$ 139,06

R\$ 225,90

R\$ 159,74

R\$ 151,75

R\$ 159,74

Valor estimado pelo modelo

v2 = R\$1.651.868,20 /m²



320

Elemento comparativo 3

Localização:

Rua Ribeiro Lisboa, nº 135

Setor: 123

Quadra: 210

São Paulo

Índice fiscal

SP

1233,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Coelho da Fonseca

tel: 4680-3619

Contato: Sra. Miriam

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V3 = R\$2.100.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = 300,00 m²

Idade I = 30 anos

Vida Referencial I_R = 70,00 anos

Hoss Reidecke K = 0,638

Estado de Conservação d

Entre regular e necessitando reparos simples

Casa Padrão Superior

1.2.6 2,66

Valor Residual R = 20%

% Vida Referenc. % I_R = 42,86 %

CUIB R8-N = R\$1.338,24 /m²

Depreciação pelo estado de Conserv. Dep = 8,09%

Fator de obsolescência Fob = 0,710

Valor das benfeitorias Vb = 757.287,01

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt3 = R\$ 1.258,57 /m²

Dados do terreno:

Área At = 900,00 m² Exp. de frente

Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite

Prof. eq. Pe = 60,00 m Exp. de prof.

Topografia Ft = 1,00

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m

Pl = 40,00 Prof. cálculo P = 60,00 m

p = 0,50 Esquina não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 1,062

Coef. frente Cf = 0,922

Coef. prof. Cp = 1,122

Fator esquina Cec = 1,000

Fator de top. Ft = 0,950

Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ 78,60

R\$ (98,03)

R\$ 153,97

R\$ -

R\$ (62,93)

R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.337,17

R\$ 1.160,54

R\$ 1.412,54

R\$ 1.258,57

R\$ 1.195,64

R\$ 1.258,57

Valor estimado pelo modelo

v3 = R\$2.174.867,35 /m²



Elemento comparativo 4**Localização:**

rua Ribeiro Lisboa n° 249

Setor: 123

Quadra: 209

São Paulo
Índice fiscalSP
1280,00**Fonte de informação:**

Imobiliária: Lopes Prime

tel: 3894-1000

Contato: Sra. Rosane

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V 4 = R\$4.400.000,00

Benfeitorias:Área benfeit. Ab = 880,00 m²

Idade I = 20 anos

Vida Referencial I_R = 70,00 anos

Hoss Reidecke K = 0,796

Estado de Conservação c

Regular

Casa Padrão Superior 1.2.6s 3,01

Valor Residual R = 20%

% Vida Referenc. % I_R = 28,57 %CUB R8-N= R\$1.338,24 /m²

Depreciação pelo estado de Conserv. Dep= 2,52%

Fator de obsolescência Fob = 0,837

Valor das benfeitorias Vb = 2.963.565,22

Valor unitário do terreno sem fatores:vt4 = R\$ 1.107,15 /m²**Dados do terreno:**Área At = 900,00 m² Exp. de frente

Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite

Prof. eq. Pe = 60,00 m Exp. de prof.

Topografia Ft = 1,00

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m

pi = 40,00 Prof. cálculo P = 60,00 m

p = 0,50 Esquina não 1,000

Análise de Fatores I

Fator localização Fl = 1,023

Coef. frente Cf = 0,922

Coef. prof. Cp = 1,122

Fator esquina Cec = 1,000

Fator de top. Ft = 0,950

Fator consist. Fc = 1,000

Varição em reais

R\$ 25,95

R\$ (86,24)

R\$ 135,44

R\$ -

R\$ (55,36)

R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.133,10

R\$ 1.020,91

R\$ 1.242,59

R\$ 1.107,15

R\$ 1.051,79

R\$ 1.107,15

Valor estimado pelo modelov4 = R\$4.626.287,59 /m²

322

Elemento comparativo 5

Localização:

Rua Trinta e Um de Março, nº 364
Setor: 123 Quadra: 205

São Paulo
Índice fiscal

SP
1316,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Loper Prime

tel: 3894-1000

Contato: Sra. Rosane

Data : mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V 5 = R\$2.700.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = 400,00 m²
Idade I = 20 anos
Vida Referencial I_R = 70,00 anos
Hoss Reidecke K = 0,796
Estado de Conservação c
Regular

Casa Padrão Superior 1.2.6s 3,01
Valor Residual R = 20%
% Vida Referenc. % I_R = 28,57 %
CUB R8-N= R\$1.338,24 /m²
Depreciação pelo estado de Conserv. Dcp= 2,52%
Fator de obsolescência Fob = 0,837
Valor das benfeitorias Vb = 1.347.075,10

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt5 = R\$ 1.835,47 /m²

Dados do terreno:

Área At = 590,00 m² Exp. de frente
Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite
Prof. eq. Pe = 39,33 m Exp. de prof.
Topografia Ft = 1,00

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m
Pt = 40,00 Prof. cálculo P = 39,33 m
p = - Esquina não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 0,995
Coef. frente Cf = 0,922
Coef. prof. Cp = 1,000
Fator esquina Cec = 1,000
Fator de top. Ft = 0,950
Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ (8,37)
R\$ (142,97)
R\$ -
R\$ -
R\$ (91,77)
R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.827,10
R\$ 1.692,50
R\$ 1.835,47
R\$ 1.835,47
R\$ 1.743,69
R\$ 1.835,47

Valor estimado pelo modelo

v5 = R\$2.486.864,41 /m²



323

Elemento comparativo 6

Localização:

Rua Artur de Souza Marques, nº 850

Setor: 300

Quadra: 104

São Paulo

Índice fiscal

SP

1434,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Coelho da Fonseca

tel: 4680-3619

Contato: Sra. Miriam

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V 6 = R\$1.950.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = 343,00 m²

Idade I = 20 anos

Vida Referencial I_R = 70,00 anos

Hoss Reidecke K = 0,796

Estado de Conservação c

Regular

Casa Padrão Superior

1.2.6 2,66

Valor Residual R = 20%

% Vida Referenc. % I_R = 28,57 %

CUB R8-N = R\$1.338,24 /m²

Depreciação pelo estado de Conserv. Dep = 2,52%

Fator de obsolescência Fob = 0,837

Valor das benfeitorias Vb = 1.019.943,65

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt6 = R\$ 1.336,47 /m²

Dados do terreno:

Área At = 550,00 m² Exp. de frente

Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite

Prof. eq. Pe = 36,67 m Exp. de prof.

Topografia Ft = 1,00

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m

pt = 40,00 Prof. cálculo P = 36,67 m

p = - Esquina não 1,000

Análise de Fatores 1

Fator localização Fl = 0,914

Coef. frente Cf = 0,922

Coef. prof. Cp = 1,000

Fator esquina Cec = 1,000

Fator de top. Ft = 0,950

Fator consist. Fe = 1,000

Variação em reais

R\$ (115,57)

R\$ (104,10)

R\$ -

R\$ -

R\$ (66,82)

R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.220,90

R\$ 1.232,37

R\$ 1.336,47

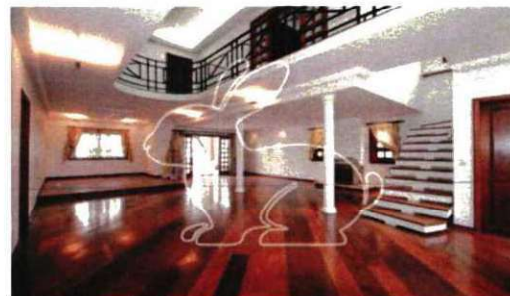
R\$ 1.336,47

R\$ 1.269,64

R\$ 1.336,47

Valor estimado pelo modelo

v6 = R\$2.056.258,62 /m²



324
1

Elemento comparativo 7

Localização:

Rua Trinta e um de março, ao lado do nº 373

Sector: 123 Quadra: 204

São Paulo

SP

Índice fiscal

1251,00

Fonte de informação:

Imobiliária: Bossa Nova

tel: 3061-0000

Contato: Sra. Ana Helena

Data: mar/18

Dados comerciais:

Fator oferta Ff = 0,90

Valor total à vista V 7 = R\$1.200.000,00

Benfeitorias:

Área benfeit. Ab = - m²

Casa Padrão Superior 1.2.6 2,66

Idade I = 20 anos

Valor Residual R = 20%

Vida Referencial I_R = - anos

% Vida Referenc. % I_R = #DIV/0! %

Hoss Reidecke K = 0,000

CUB R8-N = R\$1.338,24 /m²

Estado de Conservação d

Depreciação pelo estado de Conserv. Dep = 8,09%

Entre regular e necessitando reparos simples

Fator de obsolescência Fob = 0,200

Valor das benfeitorias Vb = -

Valor unitário do terreno sem fatores:

vt7 = R\$ 1.402,60 /m²

Dados do terreno:

Área At = 770,00 m² Exp. de frente

f = 0,20 Frente cálculo F = 15,00 m

Frente proj. Fp = 15,00 m Prof. Limite

Pl = 40,00 Prof. cálculo P = 51,33 m

Prof. eq. Pe = 51,33 m Exp. de prof.

p = 0,50 Esquina não 1,000

Topografia Ft = 0,95

Análise de Fatores I

Fator localização Fl = 1,047

Coef. frente Cf = 0,922

Coef. prof. Cp = 1,091

Fator esquina Cec = 1,000

Fator de top. Ft = 1,000

Fator consist. Fc = 1,000

Variação em reais

R\$ 66,15

R\$ (109,25)

R\$ 128,16

R\$ -

R\$ -

R\$ -

Valor Homogeneizado

R\$ 1.468,75

R\$ 1.293,35

R\$ 1.530,76

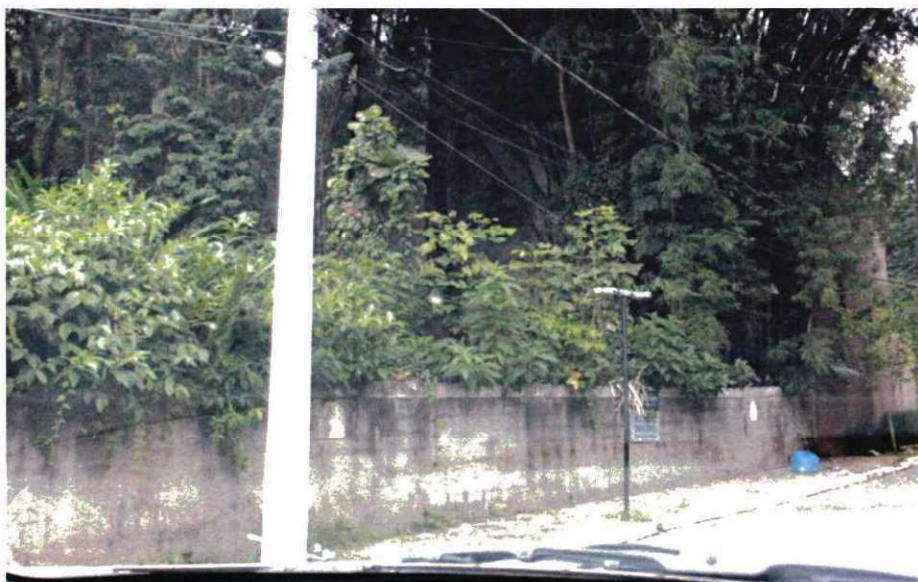
R\$ 1.402,60

R\$ 1.402,60

R\$ 1.402,60

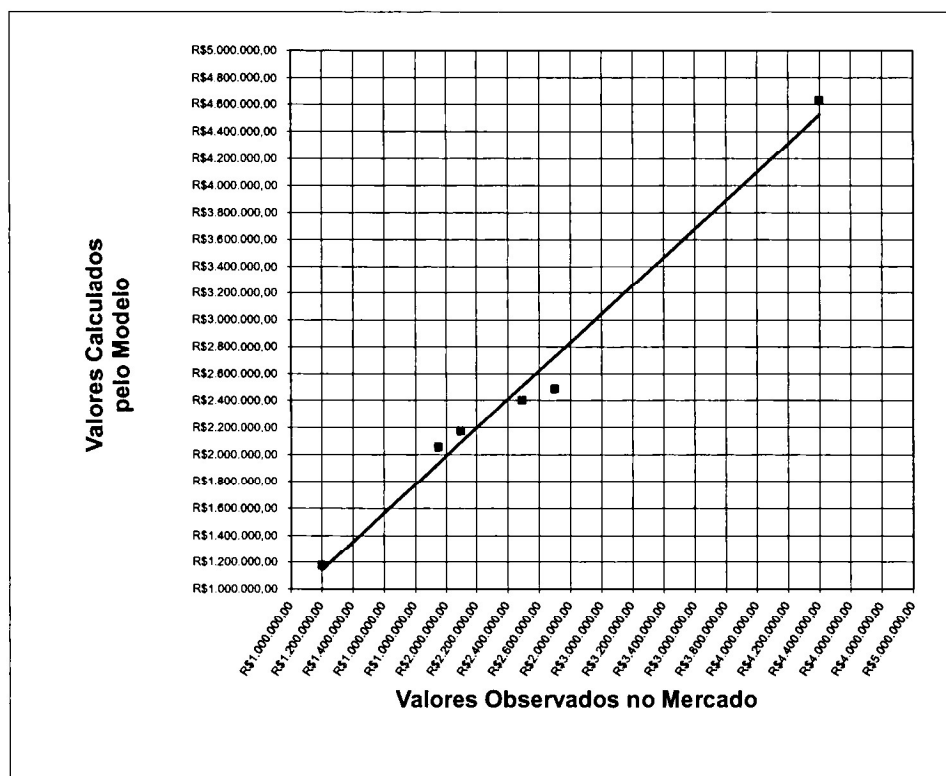
Valor estimado pelo modelo

v7 = R\$1.175.680,09 /m²



Preços Observados	
V 1	= R\$ 2.490.000,00
V 2	=
V 3	= R\$ 2.100.000,00
V 4	= R\$ 4.400.000,00
V 5	= R\$ 2.700.000,00
V 6	= R\$ 1.950.000,00
V 7	= R\$ 1.200.000,00

Preços do Modelo	
v1	= R\$ 2.401.870,14
v2	=
v3	= R\$ 2.174.867,35
v4	= R\$ 4.626.287,59
v5	= R\$ 2.486.864,41
v6	= R\$ 2.056.258,62
v7	= R\$ 1.175.680,09



326

Elementos	vt1	vt2	vt3	vt4	vt5	vt6	vt7	Média	Desvio	Var	0,7	1,3
Sem Fator	1.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	588,55	46,98%	876,90	1.628,52
Fator localização	1.661,37	163,74	1.337,17	1.133,10	1.827,10	1.220,90	1.468,75	1.258,87	540,32	42,92%	881,21	1.636,54
Coef. frente	1.538,98	139,06	1.160,54	1.020,91	1.692,50	1.232,37	1.293,35	1.153,96	501,93	43,50%	807,77	1.500,14
Coef. prof.	1.668,98	225,90	1.412,54	1.242,59	1.835,47	1.336,47	1.530,76	1.321,81	523,41	39,60%	925,27	1.718,36
Fator esquina	1.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	541,32	43,21%	876,90	1.628,52
Fator de top.	1.668,98	151,75	1.195,64	1.051,79	1.743,69	1.269,64	1.402,60	1.212,01	529,35	43,67%	848,41	1.575,62
Fator const.	1.668,98	159,74	1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.252,71	541,32	43,21%	876,90	1.628,52
Fator frente / profundidade	1.538,98	205,22	1.314,51	1.156,36	1.692,50	1.232,37	1.421,51	1.223,06	484,50	39,61%	856,14	1.589,98
Fatores frente / profundidade / topografia	1.538,98	197,24	1.251,58	1.101,00	1.600,72	1.165,54	1.421,51	1.182,37	472,86	39,99%	827,66	1.537,08
Todos os fatores	1.531,37	201,24	1.330,17	1.126,95	1.592,36	1.049,98	1.487,66	1.188,53	480,95	40,47%	831,97	1.545,09

Elementos	vt1	vt2	vt3	vt4	vt5	vt6	vt7	Média	Desvio	Var	0,7	1,3
Sem Fator	1.668,98		1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	270,00	18,82%	1.004,41	1.865,33
Fator localização	1.661,37		1.337,17	1.133,10	1.827,10	1.220,90	1.468,75	1.441,40	265,49	18,42%	1.008,98	1.873,82
Coef. frente	1.538,98		1.160,54	1.020,91	1.692,50	1.232,37	1.293,35	1.323,11	248,97	18,82%	926,17	1.720,04
Coef. prof.	1.668,98		1.412,54	1.242,59	1.835,47	1.336,47	1.530,76	1.504,47	220,26	14,64%	1.053,13	1.955,81
Fator esquina	1.668,98		1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	270,00	18,82%	1.004,41	1.865,33
Fator de top.	1.668,98		1.195,64	1.051,79	1.743,69	1.269,64	1.402,60	1.388,72	271,93	19,58%	972,11	1.805,34
Fator const.	1.668,98		1.258,57	1.107,15	1.835,47	1.336,47	1.402,60	1.434,87	270,00	18,82%	1.004,41	1.865,33
Fator frente / profundidade	1.538,98		1.314,51	1.156,36	1.692,50	1.232,37	1.421,51	1.392,70	199,89	14,35%	974,89	1.810,51
Fatores frente / profundidade / localização	1.531,37		1.393,10	1.182,30	1.684,13	1.116,80	1.487,66	1.399,23	216,01	15,44%	979,46	1.819,00
Todos os fatores	1.531,37		1.330,17	1.126,95	1.592,36	1.049,98	1.487,66	1.353,08	223,91	16,55%	947,16	1.759,00

327

IMÓVEL: Rua Trinta e Um de Março

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

$Vt = Ater \times qu \times (Pim/Pr)^{0,5} \times Cec$
Ater = 392 m²
Frente = 12,15 m
Prof eq = 32,26 m
1.560,17
1.040
1.000
55,71
-

Vt = R\$ 567.775,94 R\$ 1.448,41

AVALIAÇÃO BENEFEITÓRIA:

CUB R8-N R\$1.338,24 /m²
Área benefeit Ab = 453,00 m²
Valor Residual R = 20%
% Vida Referenc. % Ia = 35,71
Hoss Reidecke K = 0,359

Padrão das benfeitorias
Idade
Vida Referencial
Depreciação pelo estado de Conserv.
Fator de obsolescência
Valor das benfeitorias

Casa Padrão Superior
1,2,6
I = 2,656
Ia = 25
70
Dep = 52,60%
Fob = 0,487
Vb = R\$784.132,11

anos
anos
g
Necessitando de reparos importantes

VI = Vt + Vb
VI = R\$ 1.351.908,05