**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

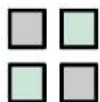
CREA 5.062.124.356/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE CAMPINAS – SP**

Processo : 0037066-36.2018.8.26.0114
Ação : Cumprimento de Sentença
Requerente : Matheus Sanches Proença
Requerido : André Luis de Castro

LUCAS ANASTASI FIORANI, Engenheiro Civil,
CREA nº 5.062.124.356/D, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos
da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente,
apresentá-lo a V.Exa.

LAUDO



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

RESUMO DO VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor Total: R\$ 403.000,00
(Quatrocentos e três mil reais)

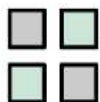
Válido para março de 2022



**Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos
Elíseos, Campinas – SP**

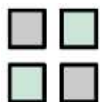
Matrícula nº 18.070 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

Contribuinte nº 3431.61.81.0102.01.001



Sumário

1. Síntese dos <i>Autos</i>	4
2. Objetivos da <i>perícia</i>	4
3. Localização e vistoria.....	4
3.1. Localização	4
3.2. Fotografias e Figuras.....	4
4. Critérios de avaliação	18
4.1. Determinação do valor do terreno.....	19
4.1.1. Cálculo do valor unitário do terreno.....	21
4.1.2. Cálculo do valor total do terreno	23
4.2. Determinação do valor das benfeitorias.....	23
4.2.1. Considerações Preliminares.....	23
4.2.2. Valores unitários.....	25
4.2.3. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias.....	26
4.2.4. Cálculo do valor da benfeitoria	31
4.3. Determinação do valor total do imóvel avaliando	33
5. Conclusões	34
6. Quesitos	34
7. Encerramento	35



1. SÍNTESE DOS AUTOS

O laudo refere-se a uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movida por **MATHEUS SANCHES PROENÇA**, em face de **ANDRÉ LUIS DE CASTRO**, a qual está em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS – SP, Autos: 0037066-36.2018.8.26.0114** por meio da qual o Requerente solicita execução de cumprimento de sentença com o objetivo de liquidar o imóvel avaliando.

2. OBJETIVOS DA PERÍCIA

A perícia deverá apurar o valor de mercado do imóvel localizado na **Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP**, com **Inscrição Cadastral nº 3431.61.81.0102.01.001**.

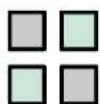
3. LOCALIZAÇÃO E VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel *avaliando* está localizado na **Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP**, na quadra formada pela citada via, além da Rua Clodoaldo Ferrarese, Rua Sargento Silvio Holembach e Rua Francisco Baiardo.

3.2. Fotografias e Figuras

Em vistoria realizada no local, obtiveram-se o croqui e as fotografias que, a seguir, são apresentadas, em conjunto com figuras que mostram a posição do imóvel.



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

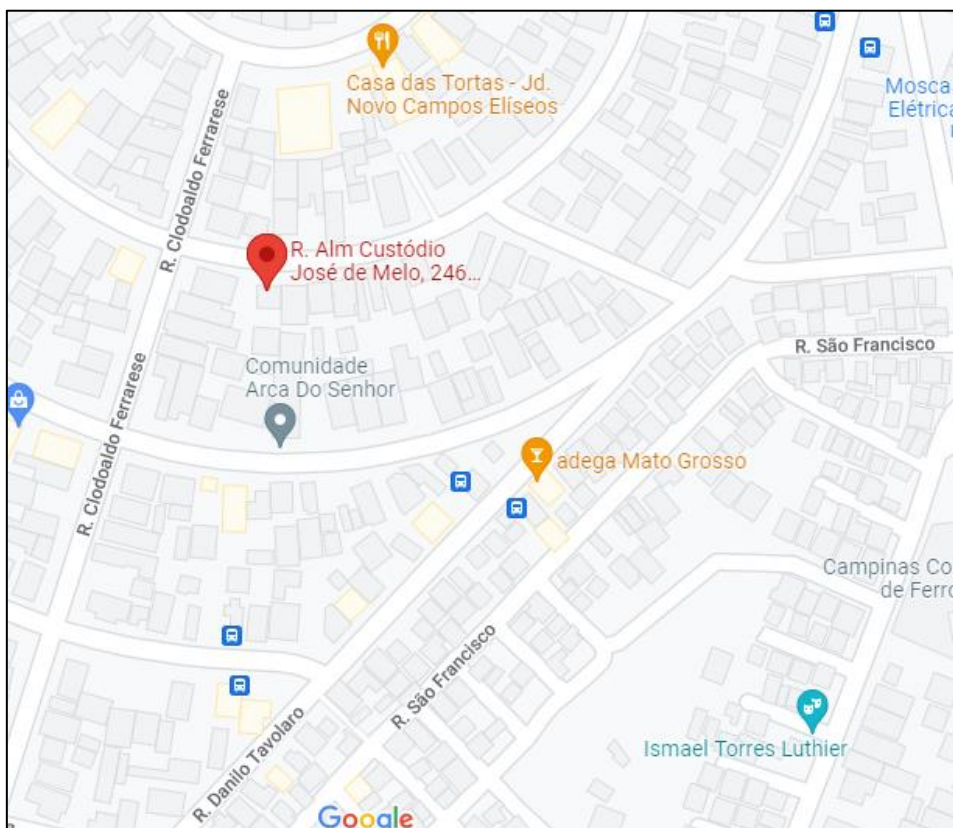


Figura 1 - Localização do imóvel avaliando (Fonte: Google Maps).

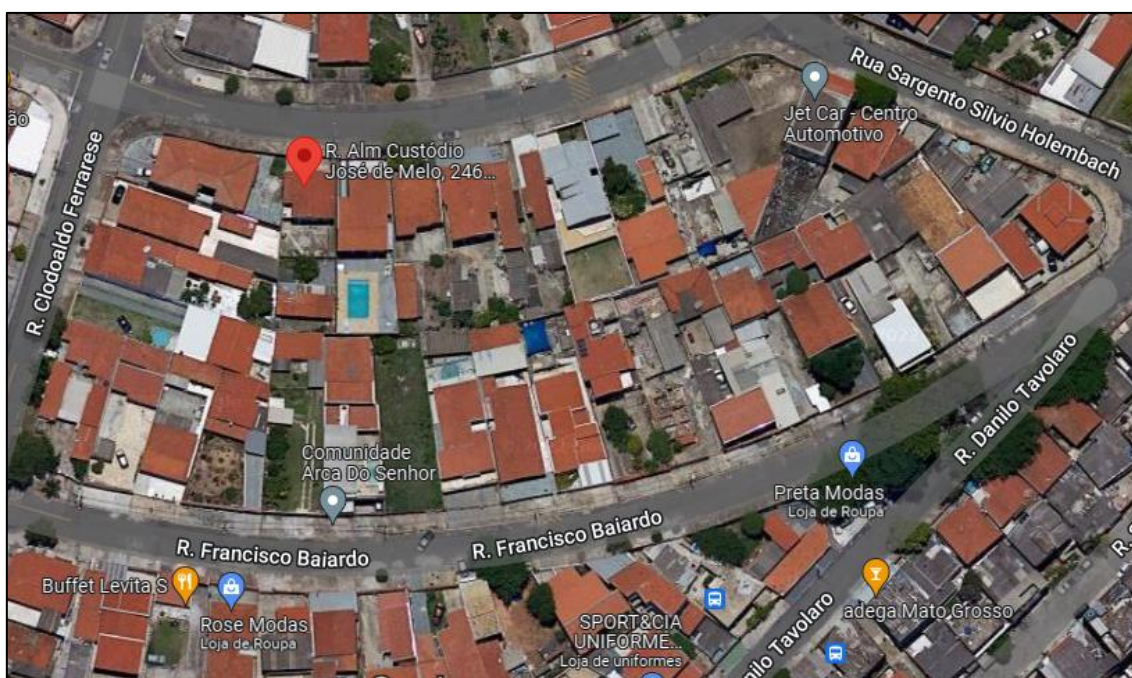
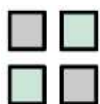


Figura 2 - Localização do imóvel avaliando (Fonte: Google Maps).



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

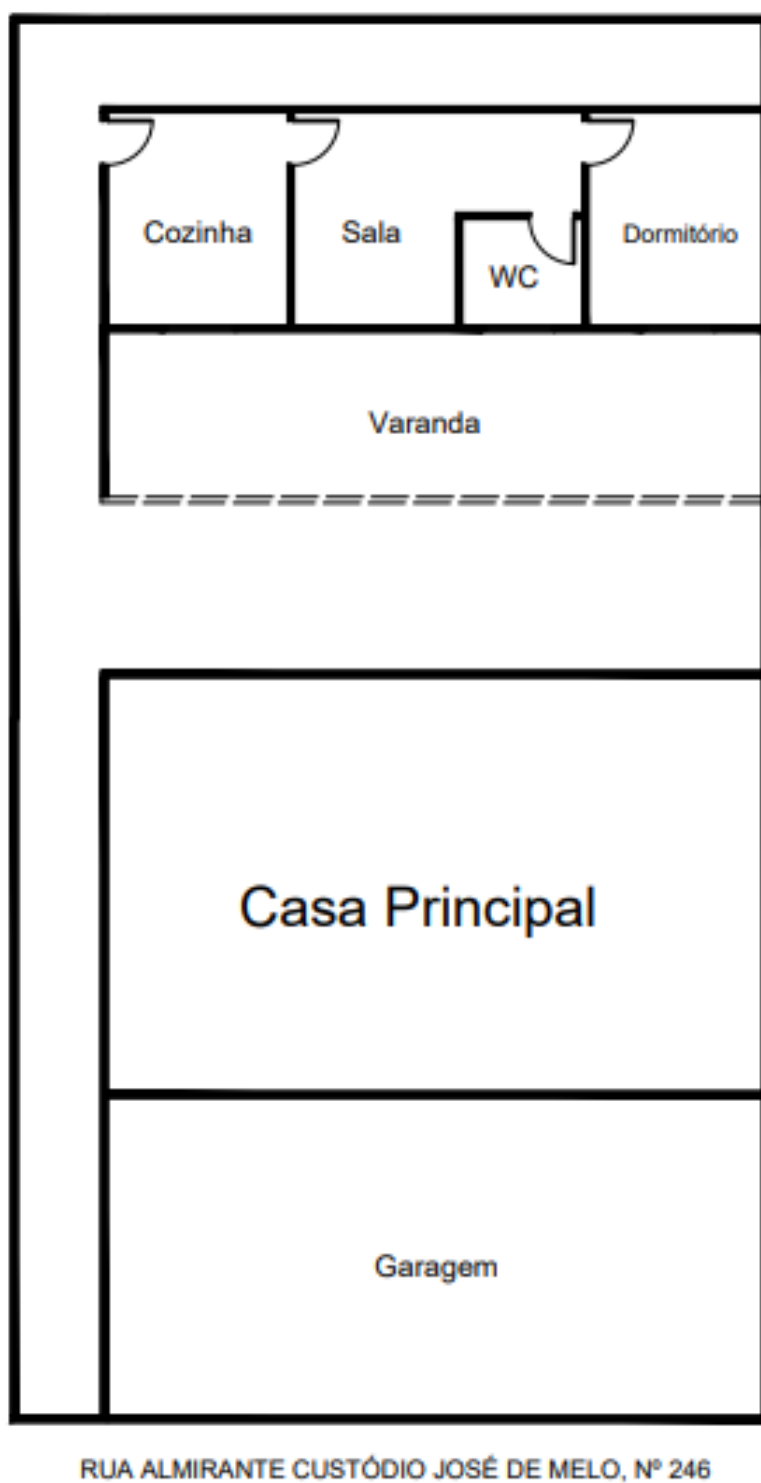


Figura 3 - Croqui do imóvel avaliando.

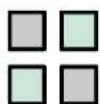
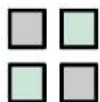


Foto 1 – Vista geral Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP, que dá acesso ao imóvel avaliando no numeral 246.



Foto 2 – Outra vista geral Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP, que dá acesso ao imóvel avaliando no numeral 246.



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

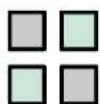
CREA 5.062.124.356/D



Foto 3 – Vista geral do imóvel avaliando, localizado na Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP.



Foto 4 – Vista geral da garagem do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D



Foto 5 – Outra Vista geral da garagem do imóvel avaliando, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 6 – Vista geral da frente da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

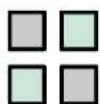


Foto 7 – Vista geral do quintal lateral da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 8 – Outra vista geral do quintal lateral da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

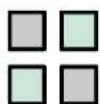


Foto 9 – Vista geral da parte dos fundos da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 10 – Outra vista geral da parte dos fundos da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

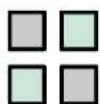


Foto 11 – Outra vista geral da parte dos fundos da casa, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 12 – Vista geral da área livre, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

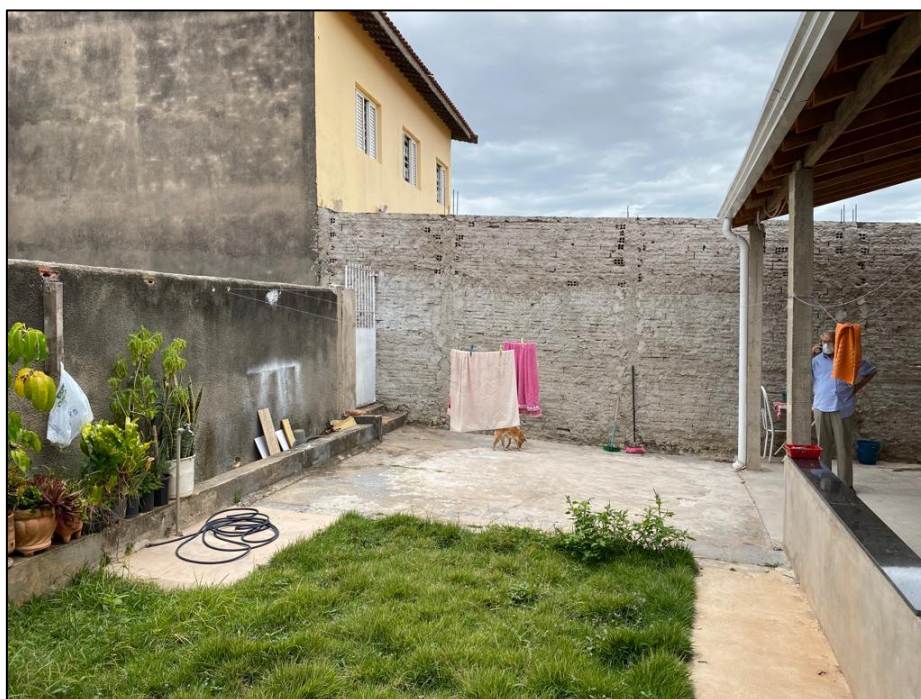
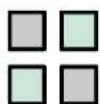


Foto 13 – Outra vista geral da área livre, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 14 – Vista geral da varanda da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

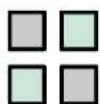


Foto 15 – Outra vista geral da varanda da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

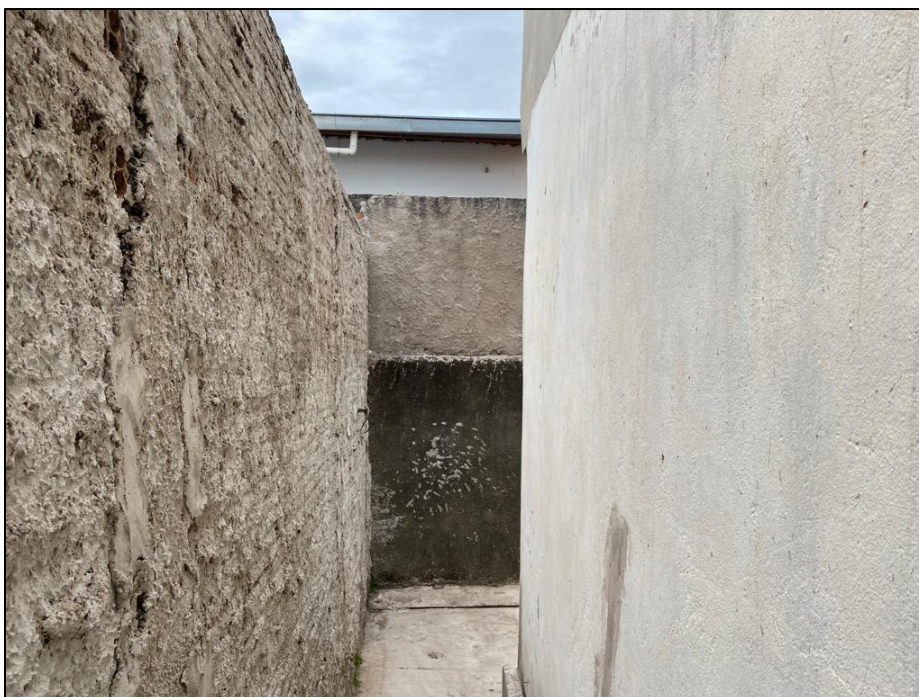


Foto 16 – Vista geral do quintal nos fundos da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

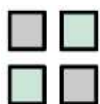


Foto 17 – Vista geral da cozinha da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 18 – Outra vista geral da cozinha da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

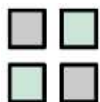


Foto 19 – Vista geral da sala da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.



Foto 20 – Outra vista geral da sala da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

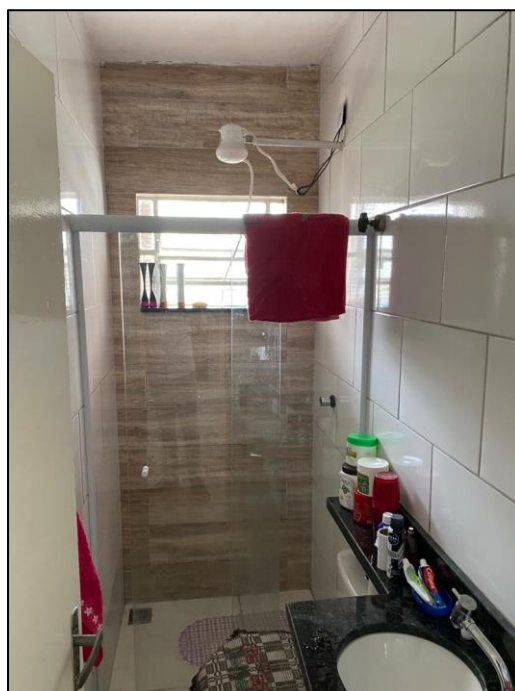
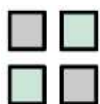


Foto 21 – Vista geral do banheiro da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

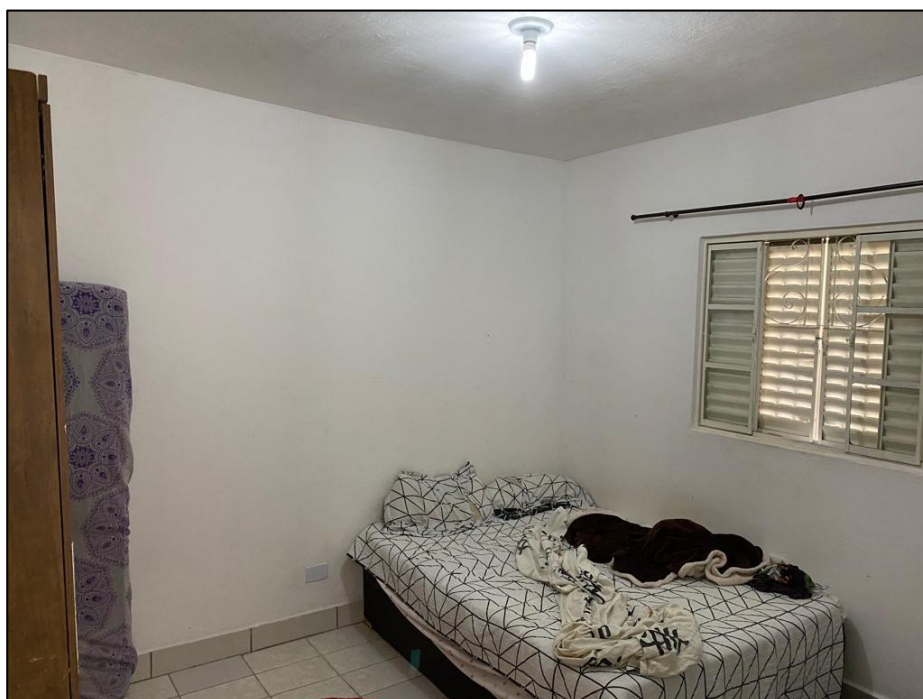


Foto 22 – Vista geral do dormitório da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

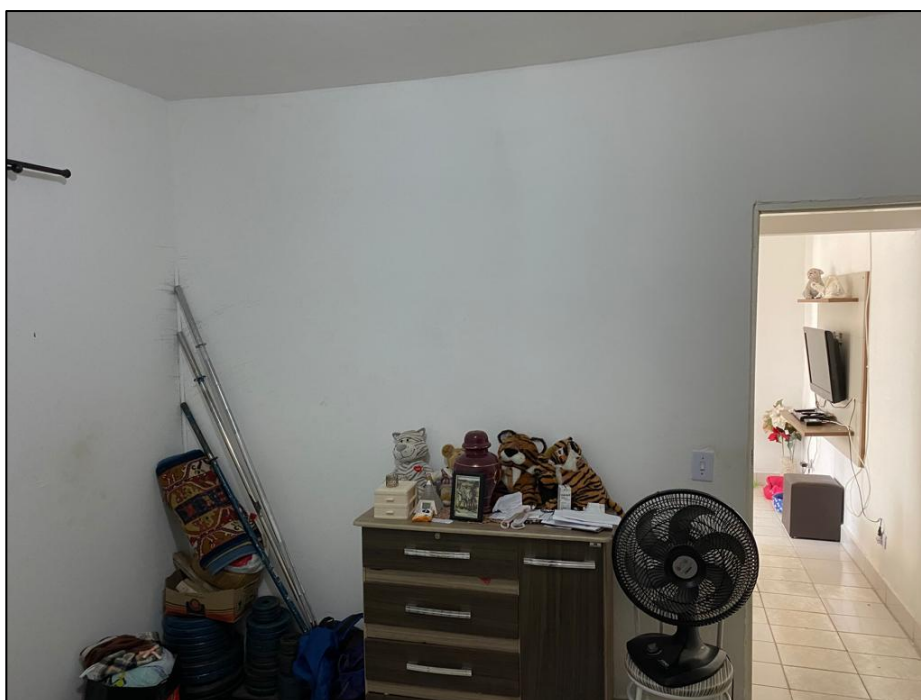
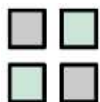


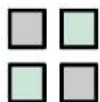
Foto 23 – Outra vista geral do dormitório da edícula, observando-se seu padrão construtivo e estado de conservação.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Tomou-se como prerrogativas o disposto nas principais normas:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP" e "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".



4.1. Determinação do valor do terreno

O ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta frente aos preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes **similares** aquele que se pretende avaliar, seguindo-se ao tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

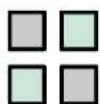
Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

O *tratamento por fatores* trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

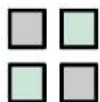
De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis àquelas do avaliando, o que é necessário para que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada no anexo.

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



- Dado de mercado com atributos semelhantes, calculado em função do avaliando e homogeneizações, resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original e deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;
- Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.
- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média). Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificado a sua escolha;
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.



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

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral.

4.1.1. Cálculo do valor unitário do terreno

Para o cálculo da avaliação do terreno será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

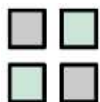
O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando
- A_T é a Área do Terreno Avaliando

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

- Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;
- A região do imóvel classifica-se na **2ª Zona – Residencial Horizontal Médio**, enquadrando no Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal, de acordo



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m
- Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.
- O coeficiente de correção pela localização não será empregado tendo em vista a similaridade dos locais pesquisados em relação ao local da avaliação.
- Fator topografia: A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

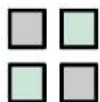
Para o cálculo do valor unitário de terreno foram selecionados 5 (cinco) elementos comparativos que foram homogeneizados para o local da avaliação e, sobre eles, aplicaram-se os critérios definidos pelas normas vigentes. A relação dos elementos e os seus respectivos cálculos fazem parte dos anexos do presente trabalho.

Desta forma, o valor unitário homogeneizado do terreno avaliando corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 604,58/\text{m}^2$$

(seiscentos e quatro reais e cinquenta e oito centavos)

Válido para **março de 2022**



4.1.2. Cálculo do valor total do terreno

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$ 604,58/m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 387,00 m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 604,58 \times 387,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 233.972,46$$

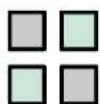
**(Duzentos e trinta e três mil, novecentos e setenta e dois reais
e quarenta e seis centavos)**

Válido para **março de 2022**

4.2. Determinação do valor das benfeitorias

4.2.1. Considerações Preliminares

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2019.



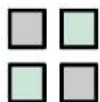
A publicação resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

O trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2 da NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da “*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno
- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R₈N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões



A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

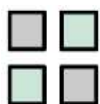
$$Vb = R_8N \times PC \times A_c \times F_{OC}, \text{ onde:}$$

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **R₈N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R₈N (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **F_{OC}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

4.2.2. Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Grupo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
		Mínimo	Médio	Máximo
1 – Barraco	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
	1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2 – Casa	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
	2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
	2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
	2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
	2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
	2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
	2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399



Grupo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
		Mínimo	Médio	Máximo
	2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3 – Galpão	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,553
	3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	0,844
	3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,221
	3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4 – Coberturas	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
	4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
	4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

4.2.3. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

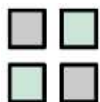
O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{OC}* .

O *Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{OC}* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$



- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

○ ROSS: $D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

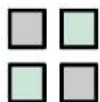
○ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Grupo	Padrão	Idade Referencial – I_R (Anos)	Valor Residual – R (%)
1 - Barraco	Rústico	5	0
	Simples	10	0
2 - Casa	Rústico	60	20
	Proletário	60	20
	Econômico	70	20
	Simples	70	20
	Médio	70	20
	Superior	70	20
	Fino	60	20
	Luxo	60	20
3 - Galpão	Econômico	60	20
	Simples	60	20
	Médio	80	20

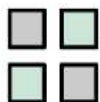


Grupo	Padrão	Idade Referencial – I_R (Anos)	Valor Residual – R (%)
	Superior	80	20
4 - Coberturas	Simple	20	10
	Médio	20	10
	Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

TABELA 2

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.



Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.

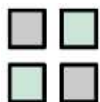
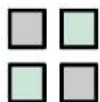


TABELA 3

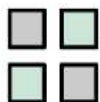
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

4.2.4. Cálculo do valor da benfeitoria

Sobre o terreno **avaliando** encontram-se erigido dois **imóveis de uso residencial**, composto por dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro e lavanderia, classificado, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa de Padrão Econômico**”, com **área total construída de 129,80 m²** e estado de conservação “**necessitando de reparos importantes**” e “**Casa de Padrão Simples**”



(Edícula)”, com área total construída de 69,70 m² e estado de conservação “necessitando de reparos simples”:

Tendo em vista as características construtivas de cada uma delas, a idade e as condições de conservação, além da metodologia e dos critérios apresentados, têm-se:

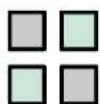
Tabela 1: Valor da Benfeitoria – Casa Principal

Categoria	Classe 1 – Residencial
Tipologia Construtiva	Grupo 1.2 – Casa
Padrão Construtivo	Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico
Vida Referencial (I _R)	70 anos
Valor Residual (R)	20%
Área Construída (A _c)	129,80 m²
Idade da Edificação (I _E)	60 anos
Estado da Edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
Porcentagem da Vida Referencial (I _E /I _R)	85,71%
Coeficiente de Ross/Heideck (K)	0,204
Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F _{oc}):	$R + K \times (1 - R)$ $0,20 + 0,136 \times (1 - 0,20)$ 0,277
Índice Referente ao padrão construtivo (PC)	1,070
Valor da Benfeitoria (V _B)	$R_8N^* \times PC \times A_c \times F_{oc}$ $1.763,06 \times 1,070 \times 129,80 \times 0,277$ R\$ 67.827,43

*Data base R₈N: março/2022.

Tabela 2: Valor da Benfeitoria - Edícula

Categoria	Classe 1 – Residencial
Tipologia Construtiva	Grupo 1.2 – Casa
Padrão Construtivo	Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico
Vida Referencial (I _R)	15 anos
Valor Residual (R)	20%
Área Construída (A _c)	69,70 m²



Idade da Edificação (I_E)	60 anos
Estado da Edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)	21,43%
Coeficiente de Ross/Heideck (K)	0,713
Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}):	$R + K \times (1-R)$ $0,20 + 0,713 \times (1-0,20)$ 0,770
Índice Referente ao padrão construtivo (PC)	1,497
Valor da Benfeitoria (V_B)	$R_8N^* \times PC \times A_c \times F_{OC}$ $1.763,06 \times 1,070 \times 69,70 \times 0,770$ R\$ 101.245,18

*Data base R_8N : março/2022.

Desta forma, o **valor da benfeitoria é de R\$ 169.170,55 (cento e sessenta e nove mil, cento e setenta reais e cinquenta e cinco centavos).**

4.3. Determinação do valor total do imóvel avaliando

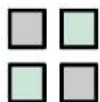
O Valor Total de mercado do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor da Benfeitoria (VB), conforme equação abaixo:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno = R\$ 233.972,46
- VB = Valor da Benfeitoria = R\$ 169.170,55

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

$$VI = 233.972,46 + 169.072,61$$

$$VI = R\$ 403.143,01$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%: R\$ 403.000,00

5. CONCLUSÕES

O valor atual de mercado do imóvel avaliando, localizado na **Rua Almirante Custódio José de Melo, nº 246, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas – SP, sob a Matrícula nº 18.070 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, com Inscrição Cadastral nº 3431.61.81.0102.01.001, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias**, é de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

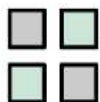
R\$ 403.000,00

(Quatrocentos e três mil reais)

Válido para **março de 2022**

6. QUESITOS

As partes não apresentaram quesitos.

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

7. ENCERRAMENTO

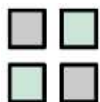
Consta o laudo de 45 (quarenta e cinco) folhas digitalizadas, excluindo-se anexos, assinadas digitalmente pelo perito.

Anexo I – Elementos Comparativos para Avaliação do Imóvel

Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel

Campinas, 18 de março de 2022

LUCAS ANASTASI FIORANI**Engenheiro Civil****CREA nº 5.062.124.356/D**

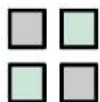


Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

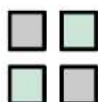
CREA 5.062.124.356/D

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Rua Celeste Pinto de Oliveira				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X		Rede de Gás	
	Rede de Distribuição de Água	X		Rede Coletora de Esgotos	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X		TV a Cabo	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	437,00 m²		Testada (F _{te}):	1,00 m
	Formato:	Regular		Esquina:	Não
	Topografia:	Plana		Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa		Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):	0,00 m²		Idade Real:	54 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Médio		Coefficiente de Padrão (PC):	2,154
	Vida Referencial - I _r :	70 anos		% I _r :	54/70 = 77,14%
	Estado de Conservação:	Sem valor (j)		CUB (R _u N):	R\$ 1.763,06 (mar/2022)
	Fator «K»:	0,000	Residual «R»:	20%	F _{ec} = R + K x (1-R): 0,200
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _u N x PC x Ac				R\$ 267.300,00
	Valor de venda (V _v): R\$ 297.000,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)			
	Imobiliária:	Rede Provectum - Lagoa 2		Contato:	Leandro
	Telefone:	(19) 3809-4140		Data da Pesquisa:	08/03/2022
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _f) - V _b V _t = (297.000,00 x 0,90) - 267.300,00 V _t = R\$ 267.300,00			V _u = V _t ÷ A _t V _u = 267.300,00 ÷ 437,00 V _u = 611,67	





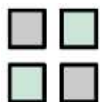
Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Avenida Paulo Provenza Sobrinho					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		×	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		×	Rede Coletora de Esgotos		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		×	TV a Cabo		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano: 1,00 / 2021					
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):		480,00 m²		Testada (F _u):	1,00 m
	Formato:		Regular		Esquina:	Não
	Topografia:		Plana		Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Casa		Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):		0,00 m²		Idade Real:	54 anos
	Padrão Construtivo:		Casa Médio		Coefficiente de Padrão (PC):	2,154
	Vida Referencial - I _r :		70 anos		% I _r :	54/70 = 77,14%
	Estado de Conservação:		Sem valor (i)		CUB (R _s N):	R\$ 1.763,06 (mar/2022)
	Fator "K":	0,000	Residual "R":	20%	F _{ec} = R + K x (1-R): 0,200	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _s N x PC x Ac					R\$ 293.400,00
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de venda (V _v):		R\$ 326.000,00		Natureza:	Oferta (F _e = 0,90)
	Imobiliária:	Rede Provectum - Castelo 2		Contato:	Carlos Alberto de Moraes	
	Telefone:	(19) 98142-5825		Data da Pesquisa:	08/03/2022	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _e) - V _b				V _v = V _t ÷ A _t	
	V _t = (326.000,00 x 0,90) - 293.400,00				V _u = 293.400,00 ÷ 480,00	
	V _t = R\$ 293.400,00				V _u = 611,25	





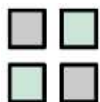
Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

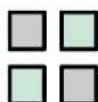
ELEMENTO COMPARATIVO N° 3						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Madre Eduarda Shafers					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		×	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		×	Rede Coletora de Esgotos		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		×	TV a Cabo		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021				
DADOS DO TERRENO	Área (A ₁):		328,00 m²		Testada (F ₁):	1,00 m
	Formato:		Regular		Esquina:	Não
	Topografia:		Plana		Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Casa		Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):		0,00 m²		Idade Real:	48 anos
	Padrão Construtivo:		Casa Médio		Coefficiente de Padrão (PC):	2,154
	Vida Referencial - I _R :		70 anos		% I _R :	48/70 = 68,57%
	Estado de Conservação:		Sem valor (i)		CUB (R ₁ N):	R\$ 1.763,06 (mar/2022)
	Fator "K":	0,000	Residual "R":	20%	F _{ec} = R + K x (1-R):	0,200
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₁ N x PC x Ac					R\$ 180.000,00
	Valor de venda (V _v):					R\$ 200.000,00
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Imobiliária:		Zeloimóveis		Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Telefone:		(19) 3736-3377		Contato:	Fabírcia
					Data da Pesquisa:	08/03/2022
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _f) - V _b				V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (200.000,00 x 0,90) - 180.000,00				V _u = 180.000,00 ÷ 328,00	
	V _t = R\$ 180.000,00				V _u = 548,78	





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		✓	Rede de Gás		
	Rede de Distribuição de Água		✓	Rede Coletora de Esgotos		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		✓	TV a Cabo		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):		511,00 m²		Testada (F _{te}):	1,00 m
	Formato:		Regular		Esquina:	Não
	Topografia:		Plana		Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Casa		Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):		0,00 m²		Idade Real:	16 anos
	Padrão Construtivo:		Casa Médio		Coeficiente de Padrão (PC):	2,154
	Vida Referencial - I _r :		70 anos		% I _r :	16/70 = 22,86%
	Estado de Conservação:		Sem valor (i)		CUB (R _c N):	R\$ 1.763,06 (mar/2022)
	Fator "K":	0,000	Residual "R":	20%	F _{cc} = R + K x (1-R):	0,200
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _c N x PC x A _c					R\$ 324.000,00
	Valor de Venda (V _v):					R\$ 360.000,00
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Imobiliária:		Corretora		Natureza:	Oferta (F _e = 0,90)
	Telefone:		(19) 99113-9582		Contato:	Clarice de Moura
					Data da Pesquisa:	08/03/2022
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _e) - V _b				V _v = V _t ÷ A _t	
	V _t = (360.000,00 x 0,90) - 324.000,00				V _u = 324.000,00 ÷ 511,00	
	V _t = R\$ 324.000,00				V _u = 634,05	





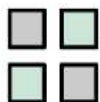
Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5							
TIPO	Edificação Horizontal						
LOCALIZAÇÃO	Praça Santa Lúcia						
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		✓	Rede de Gás			
	Rede de Distribuição de Água		✓	Rede Coletora de Esgotos			
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		✓	TV a Cabo			
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021					
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):		175,00 m²	Testada (F _{te}):		1,00 m	
	Formato:		Regular	Esquina:		Não	
	Topografia:		Plana	Consistência:		Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Casa	Uso:		Residencial	
	Área Construída (A _c):		0,00 m²	Idade Real:		3 anos	
	Padrão Construtivo:		Casa Médio	Coeficiente de Padrão (PC):		2,154	
	Vida Referencial - I _r :		70 anos	% I _r :		3/70 = 4,29%	
	Estado de Conservação:		Sem valor (i)	CUB (R _s N):		R\$ 1.763,06 (mar/2022)	
	Fator «K»:	0,000	Residual «R»:	20%	F _{ec} = R + K x (1-R):		0,200
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _s N x PC x Ac					R\$ 108.000,00	
	Valor de Venda (V _v):					R\$ 120.000,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Imobiliária:		Rede Provetum - Lagoa 2		Natureza:	Oferta (F _e = 0,90)	
	Telefone:		(19) 3809-4140		Contato:	Leandro	
					Data da Pesquisa:	08/03/2022	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _e) - V _b V _t = (120.000,00 x 0,90) - 108.000,00 V _t = R\$ 108.000,00				V _u = V _t ÷ A _t V _u = 108.000,00 ÷ 175,00 V _u = 617,14		





Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

			1			
			Fator Transposição - FI			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
Paradigma			1,00	-	-	-
1	437,00	611,67	1,00	1,0000	0,00	611,67
2	480,00	611,25	1,00	1,0000	0,00	611,25
3	328,00	548,78	1,00	1,0000	0,00	548,78
4	511,00	634,05	1,00	1,0000	0,00	634,05
5	175,00	617,14	1,00	1,0000	0,00	617,14
Média		604,58	-	-	-	604,58
Desvio Padrão		32,54	-	-	-	32,54
Coef. de Variação		5,38%	-	-	-	5,38%

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

			2			
			Coeficiente de Profundidade - Cp			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Profundidade Equivalente (Pe)	Coeficiente de Profundidade (Cp)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m²)
Paradigma			25-40	-	-	-
1	437,00	611,67	1,00	1,0000	0,00	611,67
2	480,00	611,25	1,00	1,0000	0,00	611,25
3	328,00	548,78	1,00	1,0000	0,00	548,78
4	511,00	634,05	1,00	1,0000	0,00	634,05
5	175,00	617,14	1,00	1,0000	0,00	617,14
Média		604,58	-	-	-	604,58
Desvio Padrão		32,54	-	-	-	32,54
Coef. de Variação		5,38%	-	-	-	5,38%

p	0,50
Pmi	25,00
Pma	40,00

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

			3			
			Coeficiente de Testada - Cf			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Frente Projetada (Fp)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Variação V3 (R\$/m²)	Vu3 Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m²)
Paradigma			10,00	-	-	-
1	437,00	611,67	1,00	1,0000	0,00	611,67
2	480,00	611,25	1,00	1,0000	0,00	611,25
3	328,00	548,78	1,00	1,0000	0,00	548,78
4	511,00	634,05	1,00	1,0000	0,00	634,05
5	175,00	617,14	1,00	1,0000	0,00	617,14
Média		604,58	-	-	-	604,58
Desvio Padrão		32,54	-	-	-	32,54
Coef. de Variação		5,38%	-	-	-	5,38%

f	0,20
---	------

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

			4				
			Fator Topografia - Ft				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m²)
Paradigma			Declive até 5%	1,05	-	-	-
1	437,00	611,67	Plana	1,0000	1,0500	30,58	642,25
2	480,00	611,25	Plana	1,0000	1,0500	30,56	641,81
3	328,00	548,78	Plana	1,0000	1,0500	27,44	576,22
4	511,00	634,05	Plana	1,0000	1,0500	31,70	665,75
5	175,00	617,14	Plana	1,0000	1,0500	30,86	648,00
Média		604,58		-	-	-	634,81
Desvio Padrão		32,54		-	-	-	34,16
Coef. de Variação		5,38%		-	-	-	5,38%

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

			5				
			Fator Consistência do Terreno				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Consistência do Terreno	Índice de Consistênci a do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Variação V5 (R\$/m²)	Vu5 Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m²)
Paradigma			Seco	1,00	-	-	-
1	437,00	611,67	Seco	1,00	1,0000	0,00	611,67
2	480,00	611,25	Seco	1,00	1,0000	0,00	611,25
3	328,00	548,78	Seco	1,00	1,0000	0,00	548,78
4	511,00	634,05	Seco	1,00	1,0000	0,00	634,05
5	175,00	617,14	Seco	1,00	1,0000	0,00	617,14
Média		604,58		-	-	-	604,58
Desvio Padrão		32,54		-	-	-	32,54
Coef. de Variação		5,38%		-	-	-	5,38%

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
Paradigma			-	-
1	437,00	611,67	1,0500	642,25
2	480,00	611,25	1,0500	641,81
3	328,00	548,78	1,0500	576,22
4	511,00	634,05	1,0500	665,75
5	175,00	617,14	1,0500	648,00
Média		604,58	-	634,81
Desvio Padrão		32,54	-	34,16
Coef. de Variação		5,38%	-	5,38%

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Exclusão dos Fatores											
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4		5	
		Fator Localização (FL)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)	
		Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Variação V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	Variação V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)
1	642,25	0,00	642,25	0,00	642,25	0,00	642,25	30,58	611,67	0,00	642,25
2	641,81	0,00	641,81	0,00	641,81	0,00	641,81	30,56	611,25	0,00	641,81
3	576,22	0,00	576,22	0,00	576,22	0,00	576,22	27,44	548,78	0,00	576,22
4	665,75	0,00	665,75	0,00	665,75	0,00	665,75	31,70	634,05	0,00	665,75
5	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	30,86	617,14	0,00	648,00
Média	634,81		634,81		634,81		634,81		604,58		634,81
Desvio Padrão	34,16		34,16		34,16		34,16		32,54		34,16
Coef. de Variação	5,38%		5,38%		5,38%		5,38%		5,38%		5,38%

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		5,38%		
Localização (FL)	Obrigatório	5,38%	5,38%	Usar
Topografia (Ft)	Complementar	5,38%	5,38%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	5,38%	5,38%	Usar
Todos			5,38%	

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Saneamento Amostral	
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	642,25
2	641,81
3	576,22
4	665,75
5	648,00
Média	634,81
Desvio padrão	34,16
Coeficiente de Variação	5,38%
Média + 30%	825,25
Média - 30%	444,37
Elementos	5

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1		
				Fator Transposição - FI		
				Índice Fiscal	FI	Variação
Paradigma	0			1,00		
Avaliando	Rua Almirante Custódio José de Melo, 246	387,00	634,81	1,00	1,0000	0,0000
1	Rua Celeste Pinto de Oliveira	437,00	642,25		1,0000	0,0000
2	Avenida Paulo Provenza Sobrinho	480,00	641,81		1,0000	0,0000
3	Rua Madre Eduarda Shafers	328,00	576,22		1,0000	0,0000
4	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541	511,00	665,75		1,0000	0,0000
5	Praça Santa Lúcia	175,00	648,00		1,0000	0,0000

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	2			3		
				Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf		
				Pe	Cp	Variação	Fp	Cf	Variação
Paradigma	0			25-40			10,00		
Avaliando	Rua Almirante Custódio José de Melo, 246	387,00	634,81	38,70	1,0000	0,0000	10,00	1,0000	0,0000
1	Rua Celeste Pinto de Oliveira	437,00	642,25		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2	Avenida Paulo Provenza Sobrinho	480,00	641,81		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3	Rua Madre Eduarda Shafers	328,00	576,22		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541	511,00	665,75		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5	Praça Santa Lúcia	175,00	648,00		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

p	0,50
Pmi	25,00
Pma	40,00

f	0,20
---	------

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	4				5			
				Fator de Topografia				Fator de Consistência do Solo			
				Topografia	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Consistência do Terreno	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	0			Plana	1,00			Seco	1,00		
Avaliando	Rua Almirante Custódio José de Melo, 246	387,00	634,81	Declive até 5%	0,95	1,0500	0,0500	Seco	1,00	1,0000	0,0000
1	Rua Celeste Pinto de Oliveira	437,00	642,25			1,0500	0,0500			1,0000	0,0000
2	Avenida Paulo Provenza Sobrinho	480,00	641,81			1,0500	0,0500			1,0000	0,0000
3	Rua Madre Eduarda Shafers	328,00	576,22			1,0500	0,0500			1,0000	0,0000
4	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541	511,00	665,75			1,0500	0,0500			1,0000	0,0000
5	Praça Santa Lúcia	175,00	648,00			1,0500	0,0500			1,0000	0,0000

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)
Paradigma	0		
Avaliando	Rua Almirante Custódio José de Melo, 246	387,00	634,81
1	Rua Celeste Pinto de Oliveira	437,00	642,25
2	Avenida Paulo Provenza Sobrinho	480,00	641,81
3	Rua Madre Eduarda Shafers	328,00	576,22
4	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541	511,00	665,75
5	Praça Santa Lúcia	175,00	648,00

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	Variação Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma	0					
Avaliando	Rua Almirante Custódio José de Melo, 246	387,00	634,81	0,9524	604,58	233.972,46
1	Rua Celeste Pinto de Oliveira	437,00	642,25	0,9524	611,67	267.300,00
2	Avenida Paulo Provenza Sobrinho	480,00	641,81	0,9524	611,25	293.400,00
3	Rua Madre Eduarda Shafers	328,00	576,22	0,9524	548,78	180.000,00
4	Rua Ernesto Carlos Reimann, 541	511,00	665,75	0,9524	634,05	324.000,00
5	Praça Santa Lúcia	175,00	648,00	0,9524	617,14	108.000,00

Rua Almirante Custódio José de Melo, 246 - 2ª Rodada (1)

