

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
QUARTAVARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 0017518-93.2009.8.26.0161
CONTROLE N.º 1535/09

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

REQUERENTE: ZILDIR DUTRA DE FARIA

**REQUERIDOS: ANTONIO SIMÕES DE ALMEIDA (ESPÓLIO REPR. INV.
APARECIDA BENEDITA SIMÕES) E OUTRO**

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, Engenheiro Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões iniciais a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	06
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
IV.- DAS CONCLUSÕES	51
V.- DO ENCERRAMENTO	54

ANEXOS

ANEXO 01 : ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02: ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 03: BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

JDF
517
X

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- O presente trabalho tem por objetivo a determinação de valor do imóvel residencial a seguir descrito, penhorado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** que **ZILDIR DUTRA DE FARIA** move em face de **ANTONIO SIMÕES DE ALMEIDA (ESPÓLIO REPR. INV. APARECIDA BENEDITA SIMÕES)** E OUTRO.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, bem como a especificidade da matéria, tornou-se necessária a perícia técnica de avaliação do imóvel penhorado (fls. 463/364), para a qual o signatário foi distinguido por nomeação do ilustre Juízo (fls. 484).

I.3. Os trabalhos periciais serão embasados nos parâmetros e procedimentos estabelecidos nos seguintes dispositivos de normas: **N.B.R. 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS**, da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, nos trabalhos técnicos **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** e **“NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – 2004”**, da COMISSÃO DE PERITOS DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL; **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE 2011**, e **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP, ATUALIZAÇÃO DOS COEFICIENTES E CONVERSÃO DOS COEFICIENTES H8-2N PARA R8-N**, do IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

JDF

518

I.4.- As partes não apresentaram quesitos nem indicaram assistentes técnicos para acompanhamento da perícia e/ou fundamentação de críticas em respectivos pareceres, de modo que este trabalho far-se-á voltado, exclusivamente, para a determinação do valor do referido imóvel.

I.5.- O valor do imóvel será fixado para julho de 2017, que corresponde à data da conclusão do presente trabalho.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia dirigiu-se ao local de situação do imóvel, onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar ao presente trabalho, em especial os aspectos técnicos e físicos da edificação, sem detrimento de outros elementos de importância para a compreensão da matéria e o deslinde do feito.

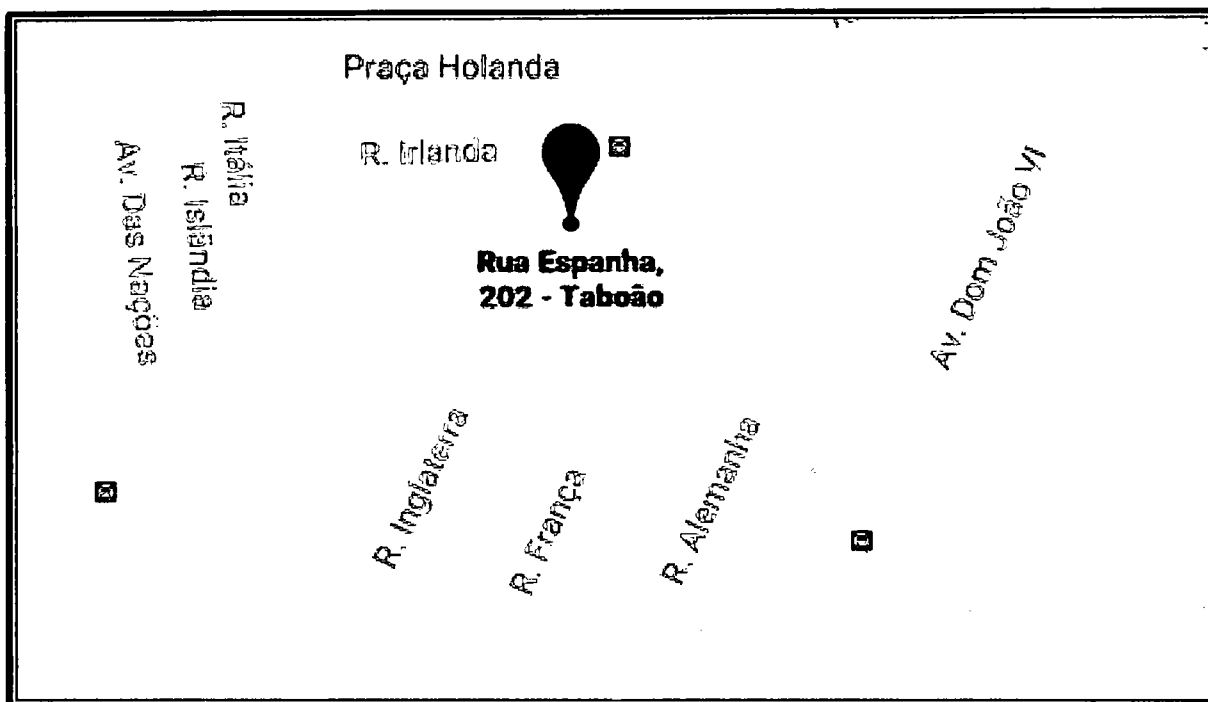
Os imóveis avaliados estão localizados na Rua Espanha n^{os} 202/206 e 208, esquina com a Rua Inglaterra, Jardim das Nações– Diadema – São Paulo

II.1.-DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos melhoramentos públicos oferecidos pela Municipalidade de Diadema e demais órgãos concessionários, com boa localização e de fácil acesso. Dos melhoramentos públicos existentes destacam-se:

- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de eletricidade;
- Rede de telefonia;
- Limpeza pública;
- Rede de transporte urbano.

II.1.1.- DA LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA DO LOCAL DO IMÓVEL



FONTE GOOGLE MAPS

90

II.2.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

II.2.1.- DA ÁREA DO TERRENO CONFORME REGISTRO DE IMÓVEL

Trata-se de um terreno de formato irregular, desmembrado em dois lotes, situados na Rua Espanha nºs 202/206 e 208, esquina com Rua Inglaterra, Jardim das Nações, Taboão, Diadema-SP, com solo de consistência firme e seca, topografia plana e divisas bem definidas e delineadas, que, de acordo com a Matrícula nº 34.935 do Serviço de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 412), possui a seguinte descrição:

IMÓVEL: UM TERRENO situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote um (01) da Quadra quarenta (40) do JARDIM DAS NAÇÕES, 3ª. Gleba, medindo 17,06 metros de frente para a Rua Espanha, 7,85 metros em curva, na confluência das Ruas Espanha e Inglaterra, 14,26 metros de frente para a Rua Inglaterra, 15,00 metros pelo lado direito - de quem da Rua Inglaterra olha para o lote, fazendo divisa com o lote 02, 32,50 metros nos fundos, fazendo divisa com o lote 25, encerrando área de 379,62 metros quadrados.

II.2.2.- DA ÁREA DO TERRENO

Com o desdobro do terreno aprovado pela Prefeitura do Município de Diadema, conforme fls. 177/178, que deu origem a dois lotes, estes passaram a apresentar a seguinte descrição:

99

522

Lote 01A. - Faz frente para a Rua Inglaterra onde mede 14,26 metros em linha reta. Prossegue em curva na confluência da Rua Inglaterra com a Rua Espanha onde mede 7,85 metros. Prossegue em linha reta onde faz frente para a Rua Espanha medindo 8,50 metros. Quem da Rua Inglaterra olha o imóvel para o terreno, pelo lado direito mede 9,00 metros e confronta com parte do lote 02. Nos fundos mede 26,40 metros e confronta com o lote 01 B. Possui área total de 202,92 metros quadrados.

Lote 01B - Faz frente para a Rua Espanha onde mede 8,50 metros em linha reta. Quem da Rua Espanha olha para o terreno, pelo lado direito mede 26,40 metros e confronta com o lote 01A. Pelo lado esquerdo mede 32,50 metros e confronta com o lote 25. Nos fundos mede 6,00 metros e confronta com parte do lote 02. Possui área total de 176,70 metros quadrados.

Obs.

O terreno designado como sendo Lote 01B – atualmente possui medidas diferentes do aprovado no desdobro, ou seja: mede 6,00 (seis metros) de frente para a Rua Espanha, mede 29,70 m (vinte e nove metros e setenta centímetros) e confronta com o Lote 01A, pelo lado esquerdo mede 32,50 m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote 25, nos fundos mede 6,00 m (seis metros) e confronta com o lote 02, perfazendo a área total de 176,00m (cento e setenta e seis metros quadrados).

II.2.3.- DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NOS TERRENOS

Sobre um dos lotes desmembrados foi implantada uma construção, que recebeu o número de nº 202/206, contendo 3 (três) pavimentos, contendo o pavimento térreo um amplo salão comercial (atualmente ocupada por tapeçaria).

Consta do primeiro pavimento a residência da Sra. Zildir, contendo 3 (três) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia. O segundo pavimento consta de uma área espaçosa assemelhada a um galpão simples.

Sobre o outro lote desmembrado consta a construção de nº 208, onde reside a família da Sra. Terezinha Maria da Silva, subdividida em 3 (três) imóveis, a saber: no pavimento térreo existe um comércio (atualmente ocupada por loja de sofás); uma casa nos fundos no piso térreo, contendo quarto, sala, cozinha e banheiro; mais uma edificação assobradada, ou de dois pavimentos, contendo o primeiro piso duas salas, cozinha, lavanderia, o segundo, três quartos e banheiro.

Em termos gerais, são as seguintes as características constitutivas da construção:

- **Alvenaria:** blocos cerâmicos e de concreto;
- **Cobertura:** telhas de amianto;
- **Forro:** laje de concreto;
- **Esquadrias:** madeira, ferro e alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado;
- **Revestimento:** emboço/reboco, pintura nas áreas secas e azulejos;
- **Instalação Elétrica:** simples e embutida;
- **Instalação Hidráulica:** simples e embutida;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Pisos:** cerâmico;
- **Portas:** madeira e alumínio;
- **Vidros:** comuns;

524

II.2.4.- DA ÁREA CONSTRUÍDA

II.2.4.1.- DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL Nº 202/206

A área da construção, conforme ilustrado no tópico “II.2.6.- CROQUIS ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO”. a seguir descrito, ocupada pelo salão comercial no térreo é de 125,85 m² (cento e vinte e cinco metros e oitenta e cinco decímetros quadrados). A edificação residencial, também implantada no térreo, perfaz 134,80 m² (cento e trinta e quatro metros e oitenta decímetros quadrados), e o galpão simples, a área total de 134,80 m² (cento e trinta e quatro metros e oitenta decímetros quadrados).

II.2.4.2.- DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL Nº 208

A área da construção, consoante ilustrado no tópico “II.2.7.- CROQUIS ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO”, a seguir descrito, totaliza 28,00m² (vinte e oito metros quadrados) no piso térreo e está ocupada por uma loja comercial.

A edificação residencial, implantada no piso térreo, perfaz a área de 33,75 m² (trinta e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados). A outra edificação, também de natureza residencial e implantada no piso térreo, contendo dois pavimento totaliza a área de 126,60 m² (cento e vinte e seis metros e sessenta decímetros quadrados).

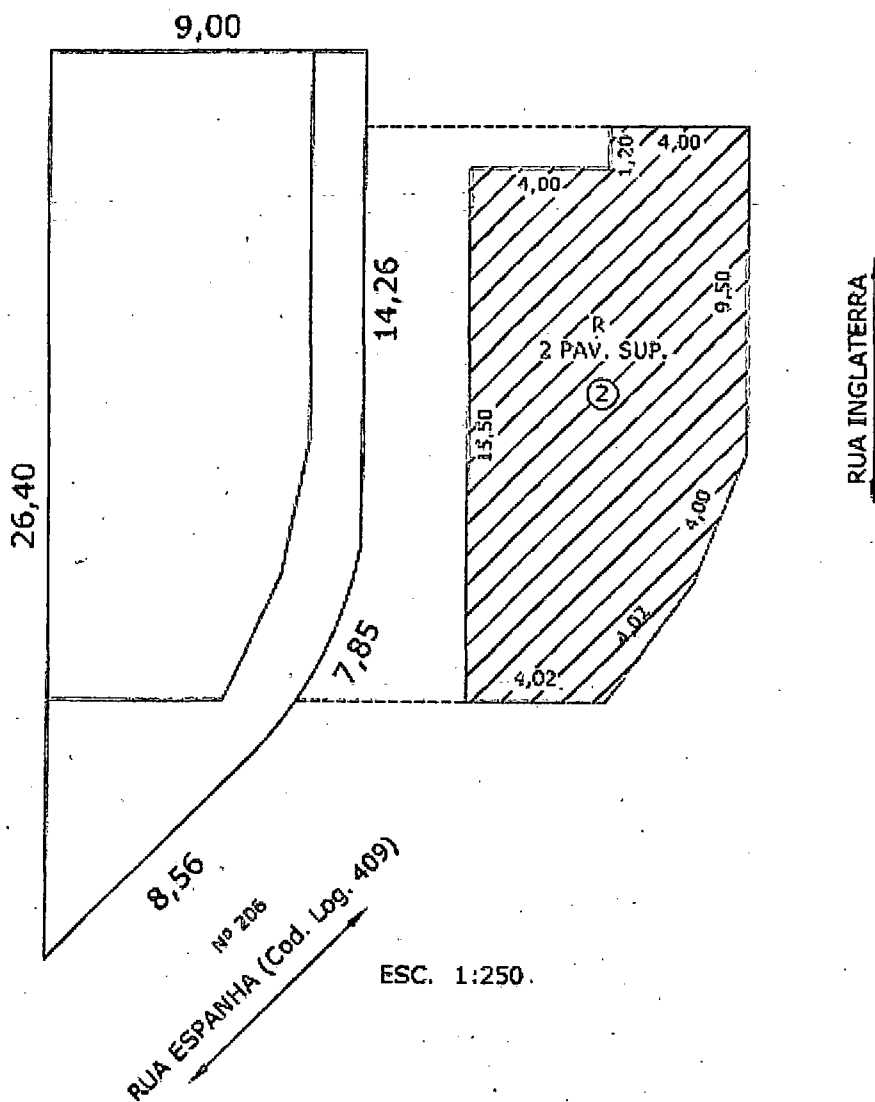
II.2.5.- DA IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permite afirmar que a edificação do imóvel nº 202/206 apresenta em média uma idade aparente de cerca de 40 (quarenta) anos, sendo regular o estado geral de conservação, carecendo de obras de conservação, sobretudo em relação à pintura nas áreas internas e externas.

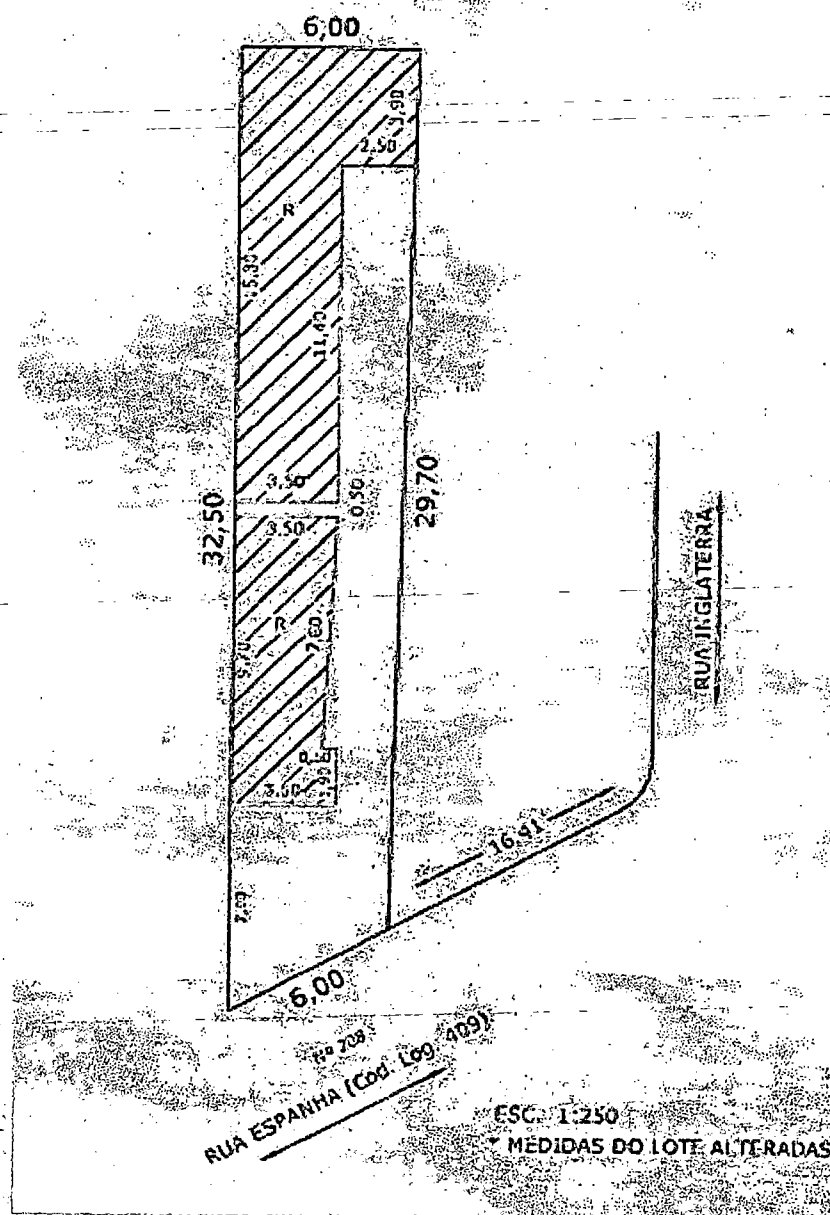
As edificações do imóvel nº 208 apresentam em média uma idade aparente de cerca de 50 (cinquenta) anos para a loja e construção térrea e, 30 (trinta) anos para a construção de 2 (dois) pavimentos, sendo certo que carecem de obras de conservação e manutenção, sobretudo pintura nas áreas internas e externas.

526
f

II.2.6.- CROQUIS ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO Nº 202/206



II.2.7.- CROQUIS ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO Nº 208



20

JDF
528
y

II.2.8.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo procedido pela **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital - SP**, as edificações do imóvel nº 202/206, loja e residência classificam-se como **Casa Padrão Simples**, e a cobertura classifica-se como **Galpão Padrão Econômico**. As edificações do imóvel de nº 208 loja e residência térrea classificam-se como **Casa Padrão PROLETÁRIO**, e a edificação com 2 (dois) pavimentos classifica-se como **Casa Padrão ECONÔMICO**, conforme descrições abaixo:

1.2.4- Casa padrão SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Térreas ou assobradadas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1- Fachada: | Alguma preocupação estética. |
| 2- Área externa: | Cimentado, caco de cerâmica ou cerâmica comum. |
| 3- Revestimentos de paredes | |
| Externas: | Reboco com pintura em látex |
| Internas: | |
| Áreas secas: | Reboco com pintura em látex |
| Áreas molhadas: | Azulejo comum até o teto. |
| 4- Revestimento de pisos | |
| Áreas secas: | Cerâmica ou forração. |
| Áreas molhadas: | Cerâmica comum. |
| 5- Revestimento de forros | |
| Áreas secas: | Madeira, gesso ou reboco, com pintura. |
| Áreas molhadas: | Madeira, gesso ou reboco, com pintura. |
| 6- Esquadrias | |

701

JDF
529
x

- Portas:** Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.
Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, comuns.
7- Instalações elétricas: Mínimas e embutidas
8- Instalações hidráulicas: Embutidas. Banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais comuns.
9- Outras Instalações: Eventualmente ponto de antena e de telefonia, embutidos.

C - VALOR UNITÁRIO: 0,912 a 1,200 de R₈N

2.2.1- Galpão padrão ECONÔMICO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálicas, sem forros. Fachadas sem revestimento, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Revestimentos de paredes

Externas Geralmente sem revestimento ou pintura sobre reboco.

Internas:

Áreas secas: Geralmente sem revestimento ou pintura sobre reboco.

Áreas molhadas: Eventualmente barra impermeável nos banheiros.

2- Revestimento de pisos:

Áreas secas: Em geral cimento rustico.

Áreas molhadas: eventualmente cerâmica comum nos banheiros.

3- Esquadrias

Portas: Madeira, alumínio e/ou ferro simples de baixa qualidade.

Janelas: Madeira, alumínio e/ou ferro simples de baixa qualidade.

4- Instalações elétricas: Mínimas e precárias.

5- Instalações hidráulicas: Sumarias, com aparelhos sanitários simples.

6- Instalações especiais: Inexistentes.

7- área externa: Normalmente de terra batida, piso cimentado ou piso de concreto simples

C - VALOR UNITÁRIO: 0,240 a 0,480 de R₈N

70

JDF
530
f

1.2.2- Casa padrão PROLETÁRIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Apresentando geralmente apenas os acabamentos essenciais, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés direitos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada por processo simples, ou telhas sobre estrutura de madeira.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada:

2- Área externa: terra batida ou sobras de materiais ou cimentado.

3- Revestimentos de paredes

Externas: Chapisco ou emboço, eventualmente com pintura.

Internas:

Áreas secas: Emboço com pintura a base de cal ou látex.

Áreas molhadas: Emboço com pintura, eventualmente com azulejo em áreas localizadas.

4- Revestimento de pisos

Áreas secas: Cimentado, cacos de cerâmica ou cerâmica comum.

Áreas molhadas: Cimentado, cacos de cerâmica ou cerâmica comum.

5- Revestimento de forros

Áreas secas: Inexistente, eventualmente chapisco na laje.

Áreas molhadas: Inexistente, eventualmente chapisco na laje.

6- Esquadrias

Portas: Madeira e/ou ferro simples, eventualmente com pintura.

Janelas: Madeira, alumínio e/ou ferro simples, eventualmente com pintura.

7- Instalações elétricas: Incompletas e eventualmente embutidas.

8- Instalações hidráulicas: Incompletas e eventualmente embutidas.

9- Outras Instalações: Inexistentes

C - VALOR UNITÁRIO: 0,492 a 0,660 de H8-2N

1.2.3- Casa padrão ECONÔMICO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

101

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada:

2- Área externa: Cimentado, caco cerâmico ou cerâmica comum.

3- Revestimentos de paredes

Externas: Emboço com pintura simples.

Internas:

Áreas secas: Emboço com pintura simples.

Áreas molhadas: Barra de óleo ou azulejo comum, eventualmente ate o teto.

4- Revestimento de pisos

Áreas secas: Cerâmica comum ou forração.

Áreas molhadas: Cimentado, cacos de cerâmica ou cerâmica comum.

5- Revestimento de forros

Áreas secas: Emboço ou madeira com pintura.

Áreas molhadas: Emboço ou madeira com pintura.

6- Esquadrias

Portas: Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.

Janelas: Madeira e ferro pintadas e ou alumínio.

7- Instalações elétricas: Mínimas e embutidas

8- Instalações hidráulicas: Embutidas, banheiros dotados de aparelhos sanitários comuns.

9- Outras Instalações: Inexistentes

C - VALOR UNITÁRIO: 0,672 a 0,900 de H8-2N

156

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

III.1.1.- DA METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do valor do terreno o processo adequado e recomendado pelas normas é o Método Comparativo. Tal método consiste na simples comparação com outros imóveis da mesma região, que possuam características semelhantes ou comparáveis com as do imóvel avaliando, para que não produzam resultados distorcidos da realidade. O Método Comparativo é largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações e tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos Tribunais de Justiça.

O valor unitário básico, ou do metro quadrado médio de terreno, provirá de pesquisas realizadas na região que agrega o imóvel avaliando, possibilitando encontrar elementos com características compatíveis ao estudo.

III.1.2.- DAS DIRETRIZES QUE NORTEIAM A AVALIAÇÃO

Observar-se-á na presente avaliação os seguintes dispositivos da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2011:

III

10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

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

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos

JDF 534

da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se verificada a coerência dos mesmos. Na inexistência ou incoerências nas inter-relações dos valores fiscais, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, 50% para mais ou para menos.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

10.3.1 Fatores testada e profundidade

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

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

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

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

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

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^p]$$

101

b) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas Resumo.

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (125 / A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados nas Tabelas Resumo, aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos.

III

Tabelas Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Características e Recomendações		
		Área de Referência do Lote (m²)	Intervalo Característico De Áreas (m²)	Observações Gerais
Grupo I	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
Grupo II	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	2000	(1)	Observar as recomendações <u>10.3.2</u>
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	1500	800 - 2500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	2500	1200 - 4000	(1) Para este grupo, o intervalo varia de 800 m² até um limite superior indefinido.
Grupo III	7ª Zona Comercial Padrão Popular	100	80 - 300	Observar as recomendações <u>10.3.2</u>
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	200	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	600	250 - 1000	
Grupo IV	10ª Zona Industrial	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Engenharia Civil - Avaliações - Perícias
CREA - S.P. – 150.432/D

JDF
337

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajustes						
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina C _e	Área C _a
		Referências			Expoente do Fator de Frente “f”	Expoente do Fator Profund. “p”		
		Frente de Referência F _r	Profund. Mínima P _{mi}	Profund. Máxima P _{ma}				
Grup o I	1ª Zona ResidencialHorizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20
	2ª Zona ResidencialHorizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplicadentr o do intervalo
	3ª Zona ResidencialHorizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplicadentr o do intervalo
Grup o II	4ª Zona IncorporaçõesPadrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplicadentr o do intervalo
	5ª Zona IncorporaçõesPadrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplicadentr o do intervalo
	6ª Zona IncorporaçõesPadrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplicadentr o do intervalo
Grup o III	7ª Zona ComercialPadrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplicadentr o do intervalo
	8ª Zona ComercialPadrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplicadentr o do intervalo
	9ª Zona ComercialPadrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplicadentr o do intervalo
Grup o IV	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicadentr o do intervalo
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicadentr o do intervalo

10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias. Os fatores aplicáveis às benfeitorias são: padrão e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

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.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

10.5 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados porém, nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

10.5.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano.....	1,00
Caído para os fundos até 5%.....	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%.....	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m.....	0,90

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido a presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

- a) Situação paradigma: terreno seco 1,00
- b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.....0,90
- c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....0,70
- d) Terreno permanentemente alagado.....0,60

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

10.6 Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios:

JDF
541
y

1. A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório;
2. Em princípio podem ser considerados como semelhantes àqueles que observem o disposto do item 9.2.1.2. São considerados discrepantes elementos que :
 - a) Os valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro;
 - b) Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação de fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente.
3. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores;
4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, desde que devidamente validada sua condição de fator homogeneizante;
5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro fundamente sua eficácia, além das validações previstas;
6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo, por meio dos seguintes procedimentos:
 - a) Calcula-se a média amostral dos valores unitários homogeneizados e os valores que estejam 30%, acima e abaixo, dessa média;
 - b) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média homogeneizada da amostragem como representativa do valor unitário de mercado para o imóvel avaliando;

- c) Caso contrário, procura-se o elemento amostral que, em módulo, esteja mais afastado da média inicial, que é excluído da amostra, procedendo-se como em a) com os elementos anteriores e que estiverem dentro dos novos limites, deverão ser reincluídos junto aos restantes;
- d) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de $\pm 30\%$ em torno da última média.

O resultado da aplicação do conjunto de fatores, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Os cálculos de homogeneização recomendados pela **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2011**, devem, ainda, obedecer aos seguintes **PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DOS FATORES**:

1. INTRODUÇÃO

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP – com objetivo de uniformizar interpretações na aplicação de fatores na forma somatória no “Tratamento por Fatores” - da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS-2011 recomenda os seguintes procedimentos na aplicação de seu item 10:

- 1º) Os fatores devem ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou a incidência da elasticidade de oferta, conforme o item 10.1.
- 2º) Estabelecida a situação paradigma, procede-se a homogeneização através do ajuste por fatores e é determinado o valor unitário médio (Vu).
- 3º) A incidência de alguns desses fatores na homogeneização dos elementos amostrais à situação paradigma pode coincidir com a própria situação do avaliando, como por exemplo, é a aplicação do “fator localização”. Em outros fatores, como é caso do “fator testada”, isto geralmente não ocorre. Por isso, torna-se necessário considerar, primeiramente, as respectivas influências dos fatores utilizados na

homogeneização à condição paradigma (Vu). Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como situação paradigma.

Este texto é complementado com esclarecimentos sobre dúvidas mais frequentes em relação a aplicação de outros itens da referida Norma. Destaca-se que a mesma está em processo de revisão, simultaneamente com a NBR 14.653-2, da ABNT.

2. ESCLARECIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO DE TERRENOS

De acordo com as recomendações de procedimentos acima descritas, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

- (1) homogeneização de elementos amostrais semelhantes para a obtenção do Vu na situação paradigma e
- (2) a partir do Vu, a avaliação do bem avaliando.

1 - Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

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

1.2 - Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma: - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

Item 10.3.1 Fatores testada e profundidade

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

544

a) Profundidade: 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 ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

Nota: Esta formula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da NORMA

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

-Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se $C_p = (2)^P$

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

$$1/C_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^P\}$$

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

b) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

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

- Se a testada do imóvel for menor que $F_r/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que $2F_r$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2F_r$.

- As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina.

701

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/Ca = (125/ A)^{0,20} \quad , \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa.

2 - Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

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

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo= Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

At = Área do terreno

F1, F2, F3,..Fn= Fatores calculados para Coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade(Cp), Localização (FL), etc.... do elemento comparativo em relação à situação paradigma, conforme disposto no item 1.

III.1.3.- DO ÍNDICE LOCAL DO IMÓVEL

Para efeito de homogeneização dos elementos de pesquisa, utilizar-se-á a Planta Genérica de Valores do Município de Diadema, ressalvadas as recomendações das normas pertinentes à homogeneização dos valores unitários de terreno obtidos em pesquisa de campo, assim, para o imóvel avaliando o índice local será “IL = 490,00”.

III.1.4.- DA ZONA DE ENQUADRAMENTO PARA AVALIAÇÃO

A zona de enquadramento do presente imóvel, para fins de aferição da testada e profundidade, de acordo com a tabela retro descrita “Tabela 2 – Grupo I”, corresponderá a 2ª Zona Horizontal Médio.

	ZONA	Fatores de Ajustes						
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina C _e	Área C _a
		Referências			Expoente do Fator de Frente "f"	Expoente do Fator Profund. "p"		
		Frente de Referência F _r	Profund. Mínima P _{mi}	Profund. Máxima P _{ma}				
Grupo I	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo

706

02/05/2024

02/05/2024 14:00:00

III.1.5.- DAS FICHAS DE PESQUISA

Apresenta-se no **Anexo 01, 06 (seis) fichas de pesquisa** constituídas por ofertas e opiniões, obtidas em sites especializados de imobiliárias locais, que serviram de objeto de comparação para com o imóvel em apreço.

O valor unitário básico, ou metro quadrado médio de terreno, provirá da simples divisão de preço pela sua área.

Aplicando-se 10% a título de fator ofertar-se-á o valor unitário à vista.

Aplicando-se os fatores **Transporte** (pelo fator local diferente do pesquisado), **Testada** (pela testada diferente da referência), **Profundidade** (pela profundidade diferente da referência da zona), ter-se-á o valor unitário comparativo.

III.1.5.1.- DO QUADRO PROVENIENTE DO ANEXO 01

Elemento nº	Valor unitário R\$/m²
q1	R\$ 1.621,72
q2	R\$ 1324,16
q3	R\$ 1.512,00
q4	R\$ 1.425,60
q5	R\$ 1.836,00
q6	R\$ 2.016,00

01

Os cálculos finais visam :

- i - Extração da média aritmética representativa do valor unitário básico pesquisado.
- ii - O coeficiente de variação da média.
- * Os elementos estando dentro dos limites +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

Procedendo-se aos cálculos para obtenção da média aritmética ter-se-á:

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

Nº de elementos.....	06
Média aritmética.....	$9.735,48/6 = 1.622,58$
-30% da média.....	1.135,81
+ 30% da média.....	2.109,35

Obs. Não há elemento discrepante

III.1.5.2.-DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO ATRIBUÍVEL AO TERRENO

Eis o valor unitário básico, ou metro quadrado médio, que corresponde ao terreno avaliando, definido para julho de 2017:

qm = R\$ 1.622,58 (um mil, seiscentos e vinte e dois reais e cinquenta e oito centavos)
--

106

III.1.5.3.- DO VALOR TOTAL DO TERRENO

O valor total do terreno avaliando será o resultado do produto do valor unitário básico por sua área, observada a aplicação dos fatores de testada, profundidade, topografia e consistência do solo, nos termos da seguinte fórmula:

$$V_t = q_m \times S \times F_t \times F_p \times F_{top} \times F_{cs}$$

III.1.5.3.1.- DO VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL Nº 202/206

V_t = Valor do terreno

q_m = Valor unitário básico = R\$ 1.622,58

S = Área total do terreno = 202,92 m²

F_t = Fator de testada = $(8,56/10,00)^{0,20} = 0,97$

F_p = Fator de profundidade = $(23,71/25,00)^{0,5} = 0,97$

F_{top} = Fator de topografia = 1,00

F_{cs} = Fator de consistência do solo = 1,00

logo

$$V_t = 1.622,58 \times 202,92 \times 0,97 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 = 309.795,03$$

$V_t = \text{R\$ } 309.795,03$

Eis o valor total do terreno, já arredondado, para o mês de **julho de 2017**.

Vt = R\$ 309.795,00
(trezentos e nove mil e setecentos e noventa e vinco reais)

III.1.5.3.2.- DO VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL Nº 208

Vt = Valor do terreno

qm = Valor unitário básico = R\$ 1.622,58

S = Área total do terreno = 176,00 m²

F_t = Fator de testada = $(6,00/10,00)^{0,20} = 0,90$

F_p = Fator de profundidade = 1,00

F_{top} = Fator de topografia = 1,00

F_{cs} = Fator de consistência do solo = 1,00

logo

Vt = 1.622,58 x 176,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 257.016,67

Vt = R\$ 257.016,67

Eis o valor total do terreno, já arredondado, para o mês de **julho de 2017**.

Vt = R\$ 257.017,00
(duzentos e cinquenta e sete mil e dezessete reais)

SS

III.2.- DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

III.2.1.- DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

III.2.1.1.- DAS DIRETRIZES PARA A AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A construção será avaliada com base no Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo, padrão R8-N, divulgado e publicado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon-SP.

Para determinação do valor da construção levar-se-á em conta o grau de obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, utilizando-se do critério a seguir especificado, que trata de uma adequação do conhecido método Ross/Heidecke.

Os valores unitários das edificações avaliadas, fixados em função dos padrões construtivos, são multiplicados pelo Fatores de Adequação ao Obsolescência e aos Estados de Conservação, levando em conta a depreciação.

Os fatores em referência são determinados através da seguinte expressão matemática:

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

onde:

552
J

F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
(obtido na TABELA 1 apresentada a seguir)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke
(obtido na TABELA 2 apresentada a seguir)

Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

1. 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.
2. na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A (apresentado a seguir).

As idades das edificações na época de sua avaliação - I_e - são aquelas estimadas em razão do obsoletismo das construções, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

As idades das edificações na época de sua avaliação - I_e - não podem ser superiores à sua idade real, e os estados de conservação não devem ser considerados na sua fixação.

Os estados de conservação devem ser fixados em razão das constatações em vistoria que deverão observar os estados aparentes em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total, devendo ser classificado segundo a graduação consta do QUADRO A.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Engenharia Civil - Avaliações - Perícias
CREA - S.P. – 150.432/D

JDF

553

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Engenharia Civil - Avaliações - Perícias
CREA - S.P. - 150.432/D

JDF
55y
x

TABELA 2

I _c /I _r *100%	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	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	0,251	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	0,248	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	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	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	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	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 nova 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 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 de simples a 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.
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.

101

III.2.1.2.- DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O valor da construção terá por base o Custo Unitário Básico de Edificação Residencial no Estado de São Paulo, Padrão R8-N, divulgado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon-SP, sem qualquer acréscimo ou incidência de coeficiente valorizante, quer a título de “vantagem da coisa feita” seja por “fator de comercialização”, cujas variáveis já estão consideradas na sua composição.

O unitário construtivo de referência “R8-N” corresponde a **R\$ 1.317,04 (um mil, trezentos e dezessete reais e quatro centavos)**, conforme publicação obtida na internet, no endereço eletrônico <http://www.sindusconsp.com.br>, reproduzida na tabela abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2017

	R\$/ m2	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais *)	813,80	61,79
Materiais de Construção	461,19	35,02
Despesas Administrativas	42,05	3,19
Total	1.317,04	100,00
(*) Encargos Sociais : 175,93%		

Assim, o valor unitário da edificação provirá da substituição do unitário referência “R8-N”, na expressão correspondente à respectiva classificação, conforme definido no tópico “II.2.5.- DA CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO” logo:

206

55

Valor unitário Casa Padrão Simples	Valor unitário Galpão Padrão Econômico
$qcps = 0,912 \times R_8N$	$qcg = 0,240 \times R_8N$
$qcps = 0,912 \times 1.317,04$	$qcg = 0,240 \times 1.317,04$
$qcps = R\\$ 1.201,14$	$qcg = R\\$ 316,09$

Valor unitário Casa Padrão Proletário	Valor unitário Casa Padrão Econômico
$qcpr = 0,492 \times R_8N$	$qceco = 0,672 \times R_8N$
$qcpr = 0,492 \times 1.317,04$	$qceco = 0,672 \times 1.317,04$
$qcpr = R\\$ 647,98$	$qceco = R\\$ 885,05$

III.2.1.3.- DO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Partindo da fórmula $F_{OC} = R + K \times (1 - R)$ e procedendo às necessárias substituições ter-se-á o fator de obsolescência e estado de conservação da edificação ou seja:

706

650
7

Estado de conservação da construção Casa Padrão Simples (imóvel nº 202/206)	Estado de conservação da construção Galpão Padrão Econômico (imóvel nº 202/206)
Ie = Idade da Edificação = 40 anos Ir = Vida Referencial = 70 anos R = Coeficiente Residual = 0,20 Estado da Edificação: e K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,452 $F_{OCps} = R + K \times (1 - R)$ $F_{OCps} = 0,20 + 0,452 \times (1 - 0,20) = 0,561$ F_{OCps} = 0,561	Ie = Idade do galpão = 40 anos Ir = Vida Referencial = 60 anos R = Coeficiente Residual = 0,20 Estado da Edificação: f K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,302 $F_{OCg} = R + K \times (1 - R)$ $F_{OCg} = 0,20 + 0,302 \times (1 - 0,20) = 0,441$ F_{OCg} = 0,441

Estado de conservação da construção Casa Padrão Econômico (imóvel nº 208)	Estado de conservação da construção Casa Padrão Proletário (imóvel nº 208)
Ie = Idade da Edificação = 30 anos Ir = Vida Referencial = 70 anos R = Coeficiente Residual = 0,20 Estado da Edificação: f K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,468 $F_{OCeco} = R + K \times (1 - R)$ $F_{OCec} = 0,20 + 0,468 \times (1 - 0,20) = 0,570$ F_{OCeco} = 0,570	Ie = Idade da Edificação = 50 anos Ir = Vida Referencial = 70 anos R = Coeficiente Residual = 0,20 Estado da Edificação: f K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,271 $F_{OCpr} = R + K \times (1 - R)$ $F_{OCpr} = 0,20 + 0,271 \times (1 - 0,20) = 0,420$ F_{OCpr} = 0,420

III.2.1.4.- DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO

O valor total da área edificada será determinado pelo simples resultado do produto do valor unitário pelas áreas construídas, com a devida redução imposta pelo fator de depreciação, ou de obsolescência e estado de conservação.

III.2.1.4.1.- DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO Nº 202/206

$$V_c = q_{c_s} \times S_{c_s} \times F_{OC} + q_{c_g} \times S_{c_g} \times F_{OC_g}$$

onde

V_c = Valor da Construção

$q_{c_{ps}}$ = Valor Unitário da Construção Simples = R\$ 1201,14

$S_{c_{ps}}$ = Área da Construção Padrão Simples (loja + residência) = 260,65 m²

$F_{OC_{ps}}$ = Fator de Obsolescência = 0,561

q_{c_g} = Valor Unitário do Galpão = R\$ 316,09

S_{c_g} = Área do Galpão = 134,80 m²

F_{OC_g} = Fator de Obsolescência do Galpão = 0,441

logo

$$V_c = 1.201,14 \times 269,65 \times 0,561 + 316,09 \times 134,80 \times 0,441 = 200.491,37$$

$$V_c = \text{R\$ } 200.491,37$$

701

Eis o valor total, já arredondado que corresponde da construção do imóvel nº 202/206, definido para **julho de 2017**:

Vc = R\$ 200.491,00
(duzentos mil e quatrocentos e noventa e um reais)

III.2.1.4.2.- DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO Nº 208

$$Vc = qc_{pr} \times Sc_{pr} \times F_{OCpr} + qc_{eco} \times Sc_{eco} \times F_{OCeco}$$

onde

Vc = Valor da Construção

qc_{pr} = Valor Unitário Construção Proletária (loja + res. térrea) = R\$ 647,98

Sc_{pr} = Área da Construção Proletária = 61,75 m²

F_{OCpr} = Fator de Obsolescência Construção Proletária = 0,420

qc_{eco} = Valor Unitário da Construção Econômica = R\$ 885,05

Sc_{eco} = Área da Construção Econômica = 126,60 m²

F_{OCeco} = Fator de Obsolescência Econômica = 0,570

logo

$$Vc = 647,98 \times 61,75 \times 0,420 + 885,05 \times 126,60 \times 0,570 = 80.672,34$$

Vc = R\$ 80.672,34

11

Eis o valor total, já arredondado que corresponde à construção do imóvel nº 208, definido para **julho de 2017**:

<u>Vc = R\$ 80.672,00</u> (oitenta mil e cento e setenta e seis reais)

III.3.- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel, segundo o critério do custo de reprodução, corresponde ao simples resultado da adição dos valores dos terrenos e das construções existentes nos imóveis de n. 202/206 e n. 208, face ao estudo procedido no presente trabalho, ou seja:

III.3.1.- DO VALOR DO IMÓVEL Nº 202/206

$$Vi_1 = Vt_1 + Vc_1$$

onde

$$Vi_1 = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Vt_1 = \text{Valor do terreno do imóvel nº 202/206} = \text{R\$ } 309.795,00$$

$$Vc_1 = \text{Valor da construção do imóvel nº 202/206} = \text{R\$ } 200.491,00$$

logo:

$$Vi_1 = 309.795,00 + 200.491,00 = 510.286,00$$

131

$$Vi_1 = R\$ 510.286,00$$

Eis o valor total, real e de mercado, que corresponde ao imóvel (terreno + construção do imóvel n. 202/206), definido para **julho de 2017**:

$Vi = R\$ 510.286,00$ (quinhentos e dez mil e duzentos e oitenta e seis reais)

III.3.2.- DO VALOR DO IMÓVEL N. 208

$$Vi_2 = Vt_2 + Vc_2$$

onde

$$Vi_2 = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Vt_2 = \text{Valor do terreno do imóvel n}^o 208 = R\$257.017,00$$

$$Vc_2 = \text{Valor da construção do imóvel n}^o 208 = R\$80.672,00$$

logo:

$$Vi_2 = 257.017,00 + 80.672,00 = 337.689,00$$

$$Vi_2 = R\$ 337.689,00$$

Eis o valor total, real e de mercado, que corresponde ao imóvel (terreno + construção do imóvel n. 208), definido para **julho de 2017**:

$Vi = R\$ 337.689,00$ (trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e oitenta e nove reais)
--

III.3.3.- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_i = V_{i_1} + V_{i_2}$$

onde

V_i = Valor total do Imóvel

V_{i_1} = Valor do imóvel nº 202/206 = R\$ 510.286,00

V_{i_2} = Valor do imóvel nº 208 = R\$ 337.689,00

logo:

$$V_i = 510.286,00 + 337.689,00 = 847.975,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 847.975,00$$

Eis o valor total, real e de mercado, que corresponde ao imóvel nº. 202/206 e nº 208), definido para **julho de 2017**:

<u>$V_i = \text{R\\$ } 847.975,00$</u> (oitocentos e quarenta e sete mil e novecentos e setenta e cinco reais)
--

92

IV.- DAS CONCLUSÕES

IV.1.- A descrição do imóvel, sobretudo das características técnicas (localização, dimensões, áreas, etc.), constam do corpo do laudo, em especial do tópico “II.- DA VISTORIA” e do “ANEXO 02 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA”.

IV.2.- O imóvel se localiza em região vizinha ao centro do Município de Diadema, em bairro de crescente valorização e/ou de vocação comercial (capacidade de produção de rendas), próximo de diversos estabelecimentos de interesse público, tais como: restaurantes, delegacia, escritórios de advocacia, autoescolas, posto de saúde, escolas, etc.).

IV.3.-A metodologia adotada para a definição do valor do imóvel, conforme consta do corpo do laudo, em especial do tópico “III.- DA AVALIAÇÃO”, foi o critério do custo de reprodução, que corresponde ao simples resultado da adição dos valores do terreno e da construção.

IV.4.- O valor do imóvel em apreço, obtido pelo método de custo de reprodução, é de **R\$ 510.286,00 (quinhentos e dez mil e duzentos e oitenta e seis reais) para o imóvel nº 202/206,** e de **R\$ 337.689,00 (trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e oitenta e nove reais) para o imóvel nº 208,** totalizando **R\$ 847.975,00 (oitocentos e quarenta e sete mil e novecentos e setenta e cinco reais), definido para julho de 2017.**

971
131

IV.5.-De acordo com a Matrícula nº34.935 do Serviço de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 412), o terreno apresenta a seguinte descrição:

IMÓVEL: UM TERRENO situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote um (01) da Quadra quarenta (40) do JARDIM DAS NAÇÕES, 3ª. Gleba, medindo 17,06 metros de frente para a Rua Espanha, 7,85 metros em curva, na confluência das Ruas Espanha e Inglaterra, 14,26 metros de frente para a Rua Inglaterra, 15,00 metros pelo lado direito - de quem da rua Inglaterra olha para o lote, fazendo divisa com o lote 02, 32,50 metros nos fundos, fazendo divisa com o lote 25, encerrando área de 379,62 metros quadrados.

Após aprovação do desdobro do lote pela prefeitura de Diadema, conforme fls. 177/178, o terreno passou, então, a apresentar a seguinte descrição:

Lote 01A - Faz frente para a Rua Inglaterra onde mede 14,26 metros em linha reta. Prossegue em curva na confluência da Rua Inglaterra com a Rua Espanha onde mede 7,85 metros. Prossegue em linha reta onde faz frente para a Rua Espanha medindo 8,50 metros. Quem da Rua Inglaterra olha o imóvel para o terreno, pelo lado direito mede 9,00 metros e confronta com parte do lote 02. Nos fundos mede 26,40 metros e confronta com o lote 01 B. Possui área total de 202,92 metros quadrados.

Lote 01B - Faz frente para a Rua Espanha onde mede 8,50 metros em linha reta. Quem da Rua Espanha olha para o terreno, pelo lado direito mede 26,40 metros e confronta com o lote 01A. Pelo lado esquerdo mede 32,50 metros e confronta com o lote 25. Nos fundos mede 6,00 metros e confronta com parte do lote 02. Possui área total de 176,70 metros quadrados.

Obs.

1.- O terreno designado como sendo Lote 01B possui, atualmente, medidas diferentes daquele aprovado no desdobro, ou seja: mede 6,00 (seis metros) de frente para a Rua Espanha, 29,70 m (vinte e nove metros e setenta centímetros) e

confrontando com o Lote 01A, 32,50 m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros) pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 25, e 6,00 m (seis metros) nos fundos, confrontando com o lote 02, perfazendo área total de 176,00m (cento e setenta e seis metros quadrados).

2.- Os moradores do imóvel de nº 208, informaram à perícia que são os atuais proprietários terreno e, de acordo com a decisão judicial no Processo n.º 0002374-07.1994.4.26.0161, que tramitou nesta Quarta Vara Cível de Diadema, foram autorizados a fazer o registro do imóvel perante o SRI, ainda pendente de cumprimento.

706

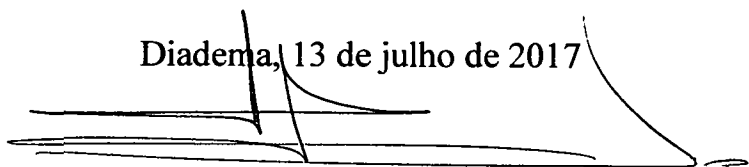
V.- DO ENCERRAMENTO

VI.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, impresso no anverso de 54 (cinquenta e quatro) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

VI.2.- Este perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

VI.3.- Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

Diadema, 13 de julho de 2017



JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Engenharia Civil - Avaliações - Perícias
CREA - S.P. - 150.432/D

JDF

568
J

ANEXOS

33

1044

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01**DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO**

Local: Avenida Paranapanema
Zona: 42 – IL: 560,00
Valor do Imóvel: R\$ 430.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 387.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (construção sem valor comercial)

VALOR DO TERRENO: R\$ 387.000,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.842,86
(área do terreno: 10,50 x 20,00 = 210,00 m²)

FONTE: Sr. Marcelo - Fone: 96243.3845

FATORES

TRANSPORTE: (490,00/560,00) = 0,88 **NATUREZA:** oferta

TESTADA = 1,00

PROF.: (25,00/20,00)^{0,50} = 1,12

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

q1 = 1.842,86 x 0,88 x 1,00 x 1,12 = 1.816,32

q1 = R\$ 1.816,32/m²

104

1048

ELEMENTO 02**DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO**

Local: Rua Cidade de Mauá
Zona 20 - IL : 700,00
Valor do Imóvel: R\$ 750.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 675.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (sem construção)

VALOR DO TERRENO: R\$ 675.000,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.614,83
(área do terreno: 10,00 x 41,80 = 418,00 m²)

FONTE: Robotton e Associados - Fone: 5561.4142

FATORES

TRANSPORTE: (490,00/600,00) = 0,82

NATUREZA: oferta

TESTADA: 1,00

PROF.: (41,80/40,00)^{0,50} = 1,04

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_2 = 1.614,83 \times 0,82 \times 1,00 \times 1,04 = 1.377,13$$

$$q_2 = \text{R\$ } 1.377,13/\text{m}^2$$

JDF
5x2

ELEMENTO 03

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local: Avenida Internacional
Zona 11 - IL: 490,00
Valor do Imóvel: R\$ 600.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 540.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (sem construção)

VALOR DO TERRENO: R\$ 540.000,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 2.160,00
(área do terreno: 10,00 x 25,00 = 250,00 m²)

FONTE: Guairá Imóveis - Fone: 4126.7300

FATORES

TRANSPORTE: (490,00/490,00) = 1,00 NATUREZA: oferta
TESTADA: 1,00 PROF.: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q3 = 2.160,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.160,00$$

$$q3 = \text{R\$ } 2.160,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04**DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO**

Local: Rua Karl Huller
Zona 51 -IL: 560,00
Valor do Imóvel: R\$ 135.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 121.500,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (sem construção)

VALOR DO TERRENO: R\$ 121.500,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.620,00
(área do terreno: 5,00 x 15,00 = 75,00 m²)

FONTE: Jean Tenório - Fone: 97011.2341

FATORES

TRANSPORTE: $(490,00/560,00) = 0,88$

NATUREZA: oferta

TESTADA: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,15$

PROF.: $(25,00/15,00)^{0,50} = 1,29$

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q4 = 1.620,00 \times 0,88 \times 1,15 \times 1,29 = 2.114,88$$

$$q4 = \text{R\$ } 2.114,88/\text{m}^2$$

76

11/04/2024

ELEMENTO 05**DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO**

Local: Rua Bogotá
Zona 11 -IL: 490,00
Valor do Imóvel: R\$ 255.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 229.500,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (sem construção)

VALOR DO TERRENO: R\$ 229.500,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.836,00
(área do terreno: 5,00 x 25,00 = 125,00 m²)

FONTE: Ballarin Imobiliária - Fone: 2106.7300

FATORES

TRANSPORTE: (490,00/490,00) = 1,00

NATUREZA: oferta

TESTADA: (10,00/5,00)^{0,20} = 1,15

PROF.: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

q₅ = 1.836,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 2.111,40

q₅ = R\$ 2.111,40/m²

706

2017/04/24 14:11:11

2017/04/24 14:11:11

ELEMENTO 06**DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO**

Local: Rua Espanha
Zona 11 -IL: 490,00
Valor do Imóvel: R\$ 280.000,00
Data: junho/2017

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 252.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: (sem construção)

VALOR DO TERRENO: R\$ 252.000,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 2.016,00
(área do terreno: 6,11 x 20,53 = 125,00 m²)

FONTE: J. Negrão Imóveis - Fone: 2062.1000

FATORES

TRANSPORTE: (490,00/490,00) = 1,00

NATUREZA: oferta

TESTADA: (10,00/6,11)^{0,20} = 1,13

PROF.: (25,00/20,00)^{0,20} = 1,12

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

q₆ = 2.016,00 x 1,00 x 1,13 x 1,12 = 2.551,45

q₆ = R\$ 2.551,45/m²

JDF
578
J

ANEXO 02

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

H

54

FOTO 01

**Fachada do imóvel avaliando, localizado na Rua Espanha nº202/206,
esquina com Rua Inglaterra - Jd. Das Nações - Diadema - São Paulo.**

4

FOTO 02

Foto da Rua Espanha, com destaque para os melhoramentos públicos existentes.

FOTO 03



Foto complementar à anterior obtida de outro ângulo, com destaque para a Rua Inglaterra.

FOTO 04

Vista parcial da sala, destacando o piso cerâmico, paredes com pintura à base de látex.

11

11

FOTO 05



Vista do dormitório da residência, destacando o piso cerâmico e paredes com pintura à base de látex.

711

2017

FOTO 06



cozinha com piso cerâmico e paredes com azulejos ate o teto.

FOTO 07



**Banheiro do imóvel também com piso cerâmico e azulejos
até o teto.**

90

FOTO 08

visão parcial do Galpão no segundo pavimento .

FOTO 09



**Foto do imóvel que recebe o nº208 da Rua Espanha, destacando a frente do
onde funciona uma loja de sofás.**

586

FOTO 10

Vista parcial externa da edificação térrea padrão econômico necessitando de reparos e pintura.

FOTO 11



Vista parcial da sala da residência padrão simples, destacando o piso cerâmico e paredes necessitando pintura interna e acabamento externo.

FOTO 12



Vista de um dos quartos, destacando o piso cerâmico e paredes mofadas necessitando de reparos e pintura.

10

FOTO 13

Foto de outro quarto, destacando a laje necessitando de acabamentos.

106

550

ANEXO 03

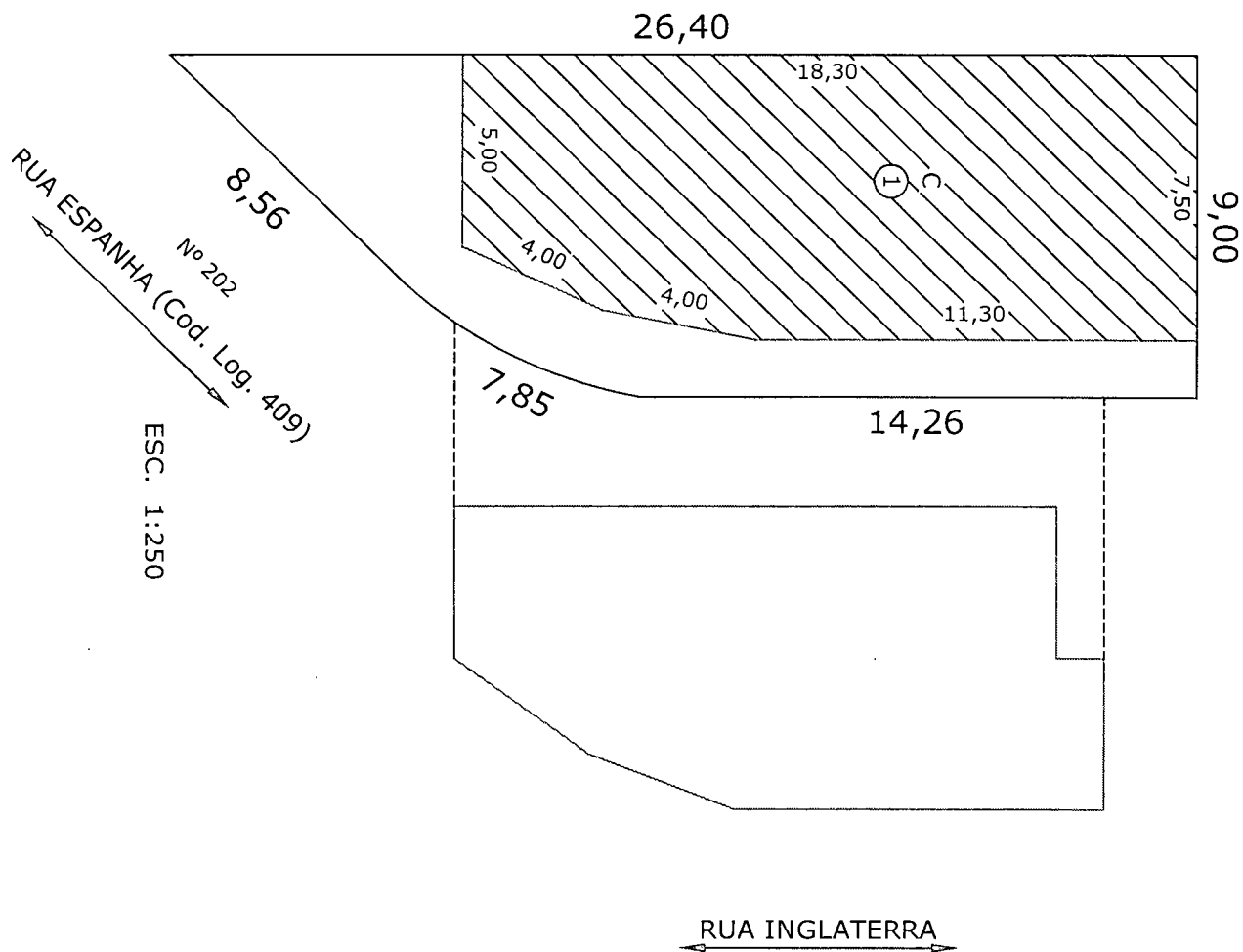
BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

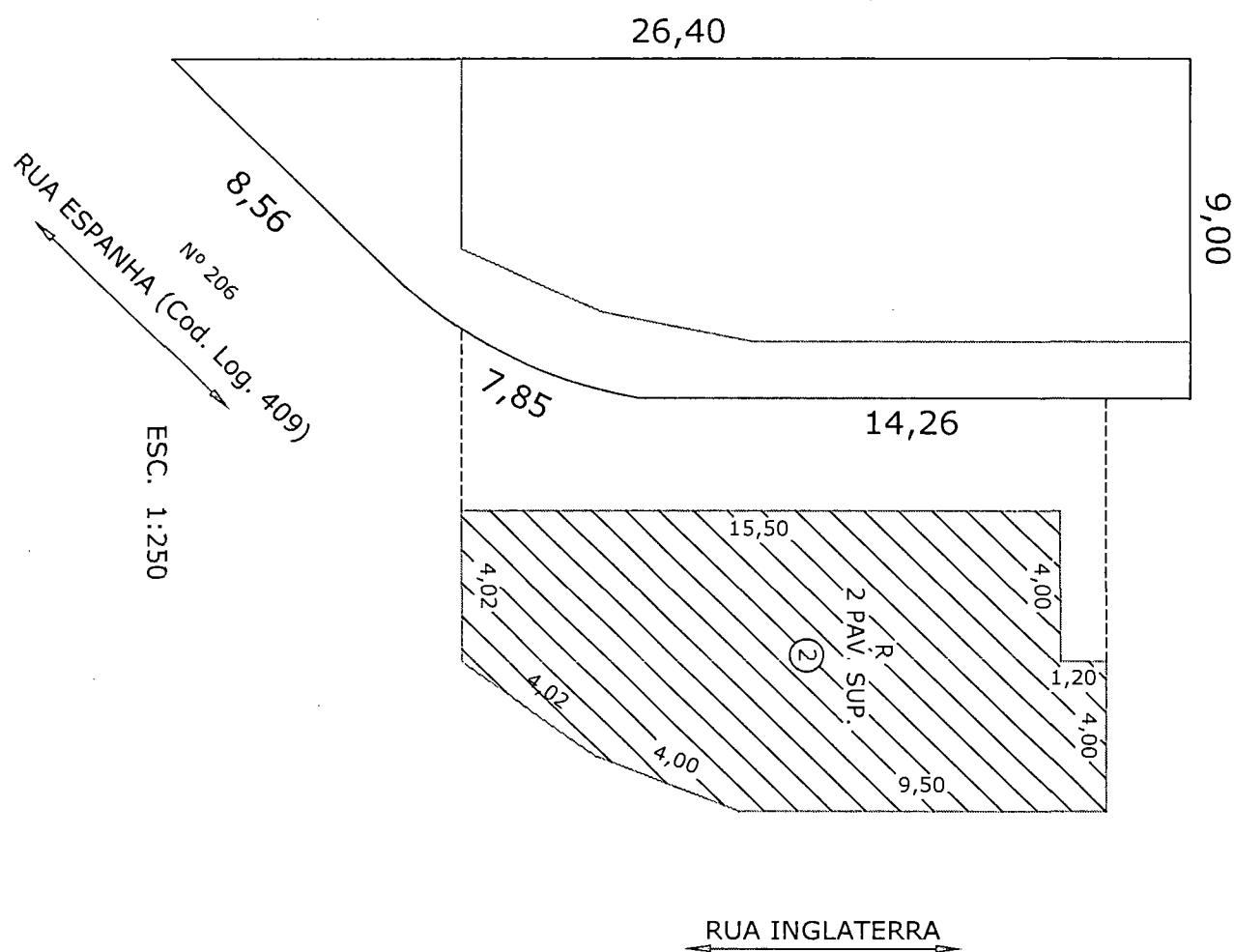
4



CONTRIBUINTE ANTONIO SIMOES DE ALMEIDA		C.N.P.J./C.P.F. 1750534 42778395849		IDENTIFICAÇÃO Usuário: RENATO BARBOSA JU					
LOGRADOURO 409 RUA ESPANHA		202		BAIRRO 10 TABOÃO					
CEP IMÓVEL 09941-010									
CONDOMÍNIO/ EDIFÍCIO		COMPLEMENTO		LANÇA: IMP:SIM TX:SIM					
PROG. ANO 0									
LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO JD DAS NACOES (3A PARTE)		QUADRA 40	LOTE 01 parte	MATRÍCULA DO IMÓVEL 34975	TIPO LANÇAMENTO NORMAL				
REGIÃO FISCAL									
Domicílio Fiscal	LOGRADOURO RUA ESPANHA		202		BAIRRO TABOÃO				
	MUNICÍPIO DIADEMA		SP		TELEFONE C.E.P. 09941-010				
	COMPLEMENTO								
Endereço de Correspondência do Imóvel	LOGRADOURO RUA ESPANHA		152		BAIRRO TABOÃO				
	MUNICÍPIO DIADEMA		SP		COMPLEMENTO AP-2				
CEP 09941-010									
Situação	CADASTRO		ÚLTIMA ALTERAÇÃO 03/01/2017 10:26:02 - 110872		SITUAÇÃO FISCAL SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo				
Dados do Terreno	CARACTERÍSTICA DO TERRENO			TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO FATOR					
	1 PARTICULAR			3 COMERCIAL					
	6 ÁREA INT SOCIAL 1			2 NÃO					
	9 SITUAÇÃO			2 ESQUINA					
	10 TOPOGRAFIA			1 PLANO					
	VALOR VENAL: 139.023,16		ALÍQ. IPTU: 0,9000 %		VALOR M ² TERRENO: 171,3287 FATOR CORREÇÃO: 1,00				
	VALOR M ² CORRIGIDO: 171,3287								
	TIPO DE IMÓVEL PREDIAL	QUADRA 068	LOTE 001	TESTADA M 11,72	TRECHO LOGRAD. 00000000409	QTD DE UNIDADES 1	QTD FRENTES		
L.ESQUERDO M 26,40	TRECHO LD.ESQ.		LOGRAD.L.ESQ. 0	FUNDOS M 9,00	TRECHO FUNDOS	LOGRA. FUNDOS 0			
FRENTE M 16,41	TRECHO LD.DIREITO		LOGR.L.DIREITO 540	LADO DIREITO M 14,26	ÁREA TERRENO - M ² 202,92	FRAÇÃO IDEAL M ² 77,5			
Dados Construção	UNIDADE A	ANO 1981	ÁREA COBERTA 0,00	ÁREA DA CONSTR. 136,88	ÁREA DA PISCINA 0,00	ÁREA COB. BOMBAS 0,00	QTDE PAV 1	ÁREA TOTAL 136,88	
	TIPO HABITE-SE		NUMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE		ANO ÚLTIMA REFORMA		
					0		DATA ALVARA		
							N.º ALVARA		
	CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO			TIPO CARACTERÍSTICA CONSTR.			FATOR/PESO	QUANT.	ÁREA
	1 USO			12 COMERC. HORIZONTAL C				0	0,00
	4 VEDAÇÃO			3 ALVENARIA				0	0,00
	5 COBERTURA			1 FIBROCIMENTO				0	0,00
	6 ESQUADRIAS			2 FERRO				0	0,00
	7 ACABAMENTO EXTERNO			4 CERAMICA				0	0,00
8 PISO EXTERNO			2 CIMENTADO				0	0,00	
9 ACABAMENTO INTERNO			3 PINTURA				0	0,00	
10 PISO INTERNO			2 CERAMICA/PEDRA				0	0,00	
11 CONSERVAÇÃO			1 BOA				0	0,00	
12 EQUIPAMENTO			1 INEXISTENTE				0	0,00	
13 ELEVADOR			1 INEXISTENTE				0	0,00	
14 ACESSO			2 NAO PERMITIDO				0	0,00	
			VALOR M ² : 188,2845			TOTAL FATOR/PESO: 0,00			
Serviços Urbanos	1 GUIA		2 PASSEIO						
	3 LIMPEZA		4 MURO						
	11 PAV. - PARCIAL ASFALTO		21 ILUMINAÇÃO						
	38 SINISTRO		39 COLETA DE LIXO						
Inform. Sociais	Número de famílias 0	Anos Residem no Bairro 0	Meio de Transporte 0		Destino do Transporte 0				
Habitantes	CRIANÇAS		ADULTOS		IDOSOS				
	Homem: 0	Mulher: 0	Homem: 0	Mulher: 0	Homem: 0	Mulher: 0			

552







CONTRIBUINTE ANTONIO SIMOES DE ALMEIDA		C.N.P.J./C.P.F. 1750534 42778395849		IDENTIFICAÇÃO Usuário: RENATO BARBOSA JU	
LOGRADOURO 409 RUA ESPANHA		208		BAIRRO 10 TABOÃO	
CEP IMÓVEL 09941-010					
CONDOMÍNIO/ EDIFÍCIO		COMPLEMENTO		LANÇA: IMP:SIM TX:SIM	
PROG. ANO 0					
LOTEAMENTO/DESMEMBAMENTO JD DAS NACOES (3A PARTE)		QUADRA 40	LOTE 1 parte	MATRÍCULA DO IMÓVEL CONTRATO	TIPO LANÇAMENTO NORMAL
REGIAO FISCAL					
Domicílio Fiscal		LOGRADOURO RUA ESPANHA 202		BAIRRO TABOÃO	
MUNICÍPIO DIADEMA		SP		TELEFONE	C.E.P. 09941-010
COMPLEMENTO					
Endereço de Correspondência do Imóvel		LOGRADOURO RUA ESPANHA 208		BAIRRO TABOÃO	
MUNICÍPIO DIADEMA		SP		COMPLEMENTO	CEP 09941-010
Situação		CADASTRO	ÚLTIMA ALTERAÇÃO 03/01/2017 10:26:04 - 110872		SITUAÇÃO FISCAL SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo
Dados do Terreno		CARACTERÍSTICA DO TERRENO 1 PARTICULAR 6 ÁREA INT SOCIAL 1 9 SITUAÇÃO 10 TOPOGRAFIA		TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO FATOR 2 RESIDENCIAL 2 NÃO 1 MEIO DE QUADRA 2 ACLIVE	
VALOR VENAL: 223.304,79		ALÍQ. IPTU: 1,0000 %		VALOR M² TERRENO: 171,3287 FATOR CORREÇÃO: 1,00 VALOR M² CORRIGIDO: 171,3287	
TIPO DE IMÓVEL PREDIAL	QUADRA 068	LOTE 028	TESTADA M 8,10	TRECHO LOGRAD. 00000000409	QTD DE UNIDADES 1
L.ESQUERDO M 32,50	TRECHO LD.ESQ.		LOGRAD.L.ESQ. 0	FUNDOS M 6,00	TRECHO FUNDOS LOGRA. FUNDOS 0
FRENTE M 8,10	TRECHO LD.DIREITO		LOGR.L.DIREITO 0	LADO DIREITO M 26,40	ÁREA TERRENO - M² 176,10
Dados Construção		UNIDADE A	ANO 1970	ÁREA COBERTA 0,00	ÁREA DA CONSTR. 192,65
		TIPO HABITE-SE	NÚMERO HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ANO ÚLTIMA REFORMA
				DATA ALVARÁ	N.º ALVARÁ
CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO		TIPO CARACTERÍSTICA CONSTR.		FATOR/PESO	QUANT.
1 USO		7 RESID. HORIZONTAL C			0
4 VEDAÇÃO		3 ALVENARIA			0
5 COBERTURA		1 FIBROCIMENTO			0
6 ESQUADRIAS		2 FERRO			0
7 ACABAMENTO EXTERNO		2 REBOCO SIMPLES			0
8 PISO EXTERNO		2 CIMENTADO			0
9 ACABAMENTO INTERNO		2 REBOCO SIMPLES			0
10 PISO INTERNO		2 CERAMICA/PEDRA			0
11 CONSERVAÇÃO		2 REGULAR			0
12 EQUIPAMENTO		1 INEXISTENTE			0
13 ELEVADOR		1 INEXISTENTE			0
14 ACESSO		1 PERMITIDO			0
		VALOR M²: 188,2845		TOTAL FATOR/PESO: 0,00	
Serviços Urbanos		1 GUIA 2 PASSEIO 3 LIMPEZA 4 MURO 11 PAV. - PARCIAL ASFALTO 21 ILUMINAÇÃO 38 SINISTRO 39 COLETA DE LIXO			
Averbação		SEQUÊNCIA 2006003832	Nº 1	DOCUMENTO - TÍTULO	LIVRO FOLHA DATA AVERBAÇÃO 11/09/1975
Inform. Sociais		Número de famílias 0	Anos Residem no Bairro 0	Meio de Transporte 0	Destino do Transporte 0
Habitantes		CRIANÇAS Homem: 0 Mulher: 0		ADULTOS Homem: 0 Mulher: 0	
		IDOSOS Homem: 0 Mulher: 0			

155

