

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D*Avaliações e Perícias de Engenharia*Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SÃO PAULO****AUTOS Nº: 1024871-07.2015.8.26.0405**

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerido por **NELY FERREIRA**, em face de **MARTINHO COSTA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, e o valor locativo, para a metade ideal (50%), expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Salvador, nº 107, esquina com Rua Niterói, Rochdale, Osasco, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 18 de agosto de 2016.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 26.471, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.
Rua Salvador, nº 107, esquina com Rua Niterói, Osasco, São Paulo.

R\$ 430.000,00

(quatrocentos e trinta mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 1.800,00

(um mil e oitocentos reais)

VALOR LOCATIVO DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 900,00

(novecentos reais)

AGOSTO / 2016

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado, e o valor locativo, para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerido por **NELY FERREIRA**, em face de **MARTINHO COSTA**:

Uma casa sob o nº 17 com frente para a Rua Salvador (antiga rua 49) e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 15 da quadra nº 78, do loteamento denominado "Rochdale", nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a área de 294,00 m², medindo 3,85 m de frente para a Rua Salvador (antiga rua 49), 25,00 m, pelo lado direito, confinando, com o lote nº 14; 15,49 m, do lado esquerdo, confinando com a Rua Niterói (antiga rua 50) e Rua Salvador (antiga Rua 49), matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob o nº 26.471.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. A Sra. Nely acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Salvador, nº 107, esquina com Rua Niterói, Rochdale, Osasco, São Paulo.

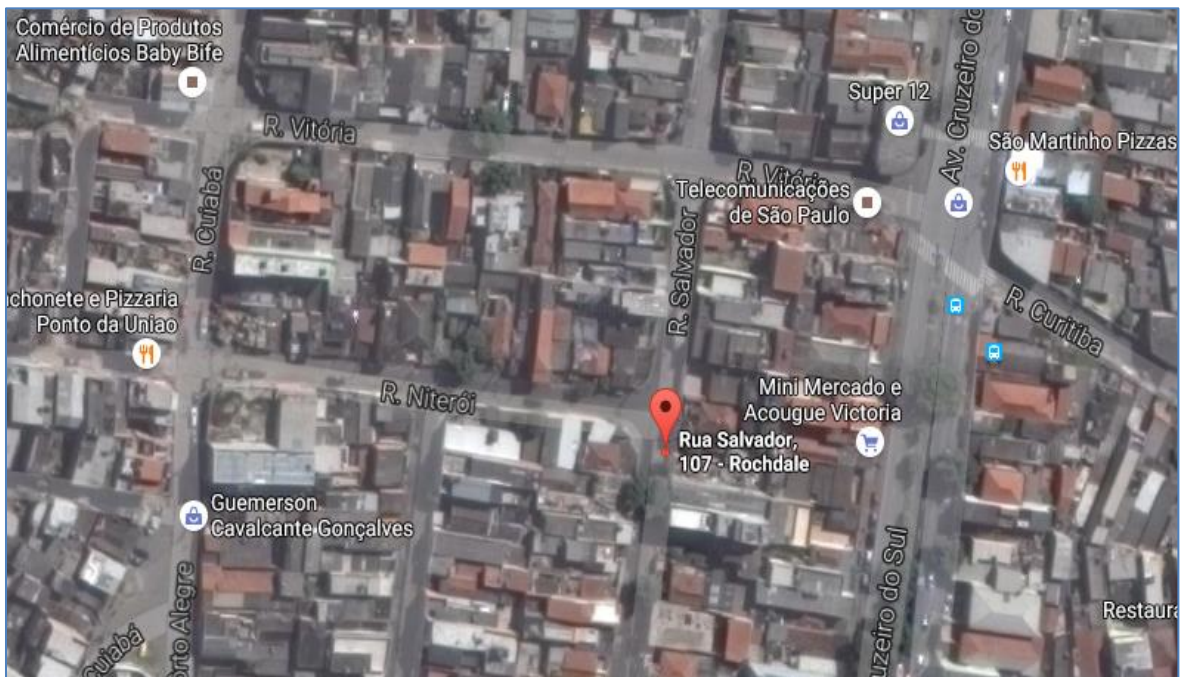
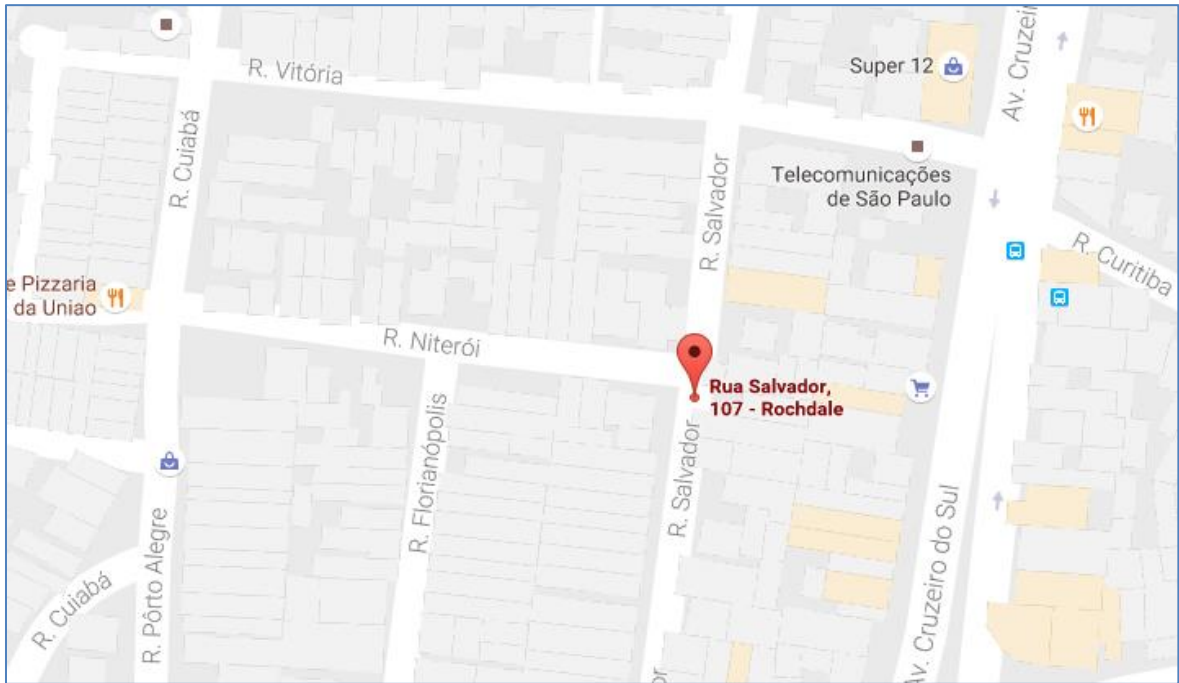
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



R. Tabatinguera, 140, 4º And. - cj. 403, Centro, São Paulo - SP - CEP 01020-901

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA SALVADOR,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 22/08/2016 às 17:16, sob o número WOCO16701403417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024871-07.2015.8.26.0405 e código T10DQb16.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



RUA NITERÓI,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

R. Tabatinguera, 140, 4º And. - cj. 403, Centro, São Paulo - SP - CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 22/08/2016 às 17:16, sob o número WOCO167011403417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024871-07.2015.8.26.0405 e código T10DQb16.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: 23222.13.51.0144.99.999.03



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 016.012/2016

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRALIS DIGITAIS E ANALÓGICOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2016
CDC 0230260000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23222.13.51.0144.99.999.03
ENDEREÇO RUA SALVADOR, 107 Rochdale - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL MARTINHO COSTA
CPF/CNPJ 640.361.038-49
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 31.021,41
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 37.424,21
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 68.445,62

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (m²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Térreo	26,10	92.197,95
2	Residencial Térreo	65,30	27.227,85

Osasco, 12 de Agosto de 2016

A aceitação desta certidão esta condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

Valida até: 08/02/2017
Código de Controle da Certidão: 7535.C97F.A515
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

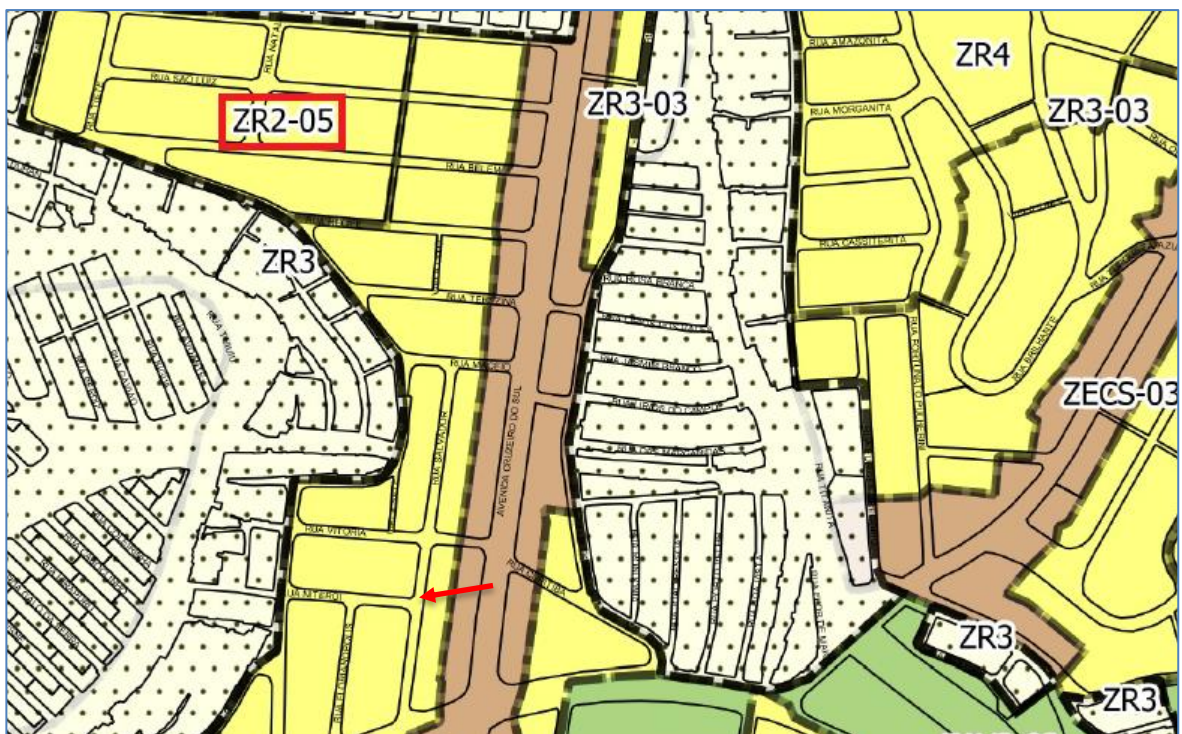
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 1485, de 12 de outubro de 1978, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco - SP. O local em causa integra a "ZR2-05", zonas de uso predominantemente residencial, de média densidade demográfica.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da zona predominantemente residencial, de média densidade.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Cruzeiro do Sul e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em Declive até 5%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Frente: 3,85 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 294,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com características de uso misto, predominantemente residencial, com área total construída de 181,20 m², conforme medições efetuadas *in loco*, sendo composto de um salão comercial com 33,00 m², podendo ser classificado como "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples; e uma casa residencial com 148,20 m², podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

Walmir Pereira Modotti

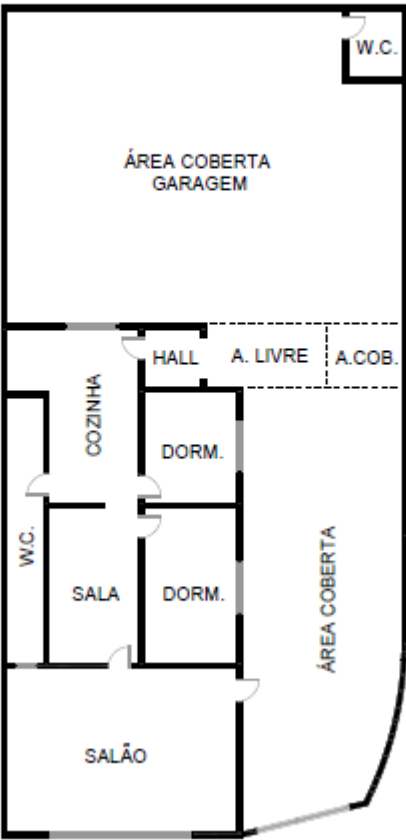
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

RUA SALVADOR, Nº 107 X RUA NITERÓI



FOTOS 06/07

RUA SALVADOR, Nº 107 X RUA NITERÓI



FACHADA.

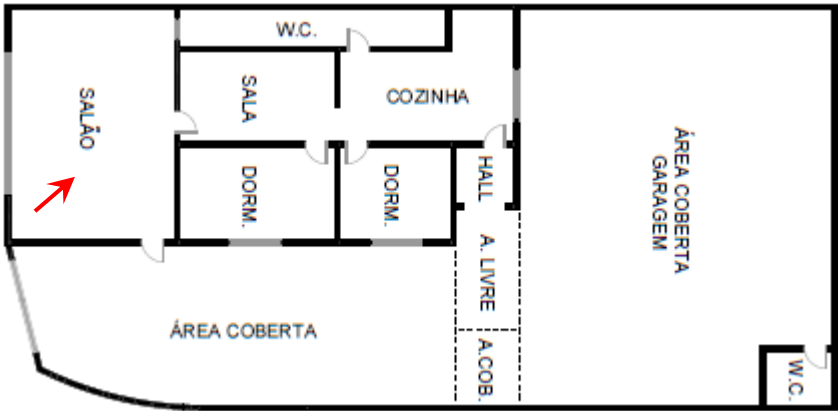
FOTOS 08/09



VISTAS DA EDIFICAÇÃO, PELA RUA NITERÓI.

FOTO 10

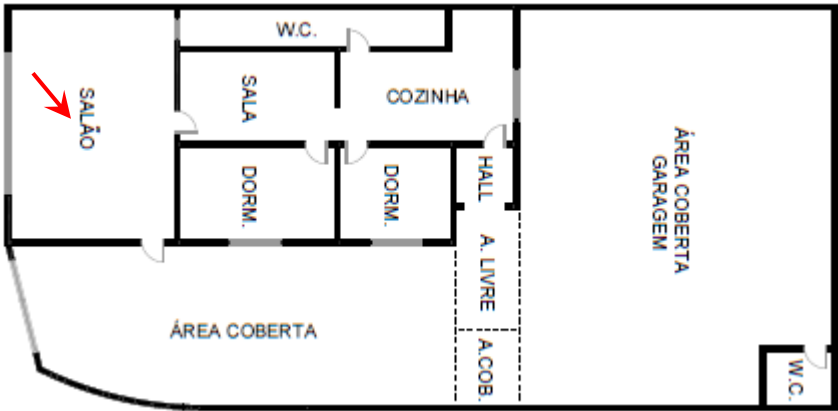
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



SALÃO COMERCIAL.

FOTO 11

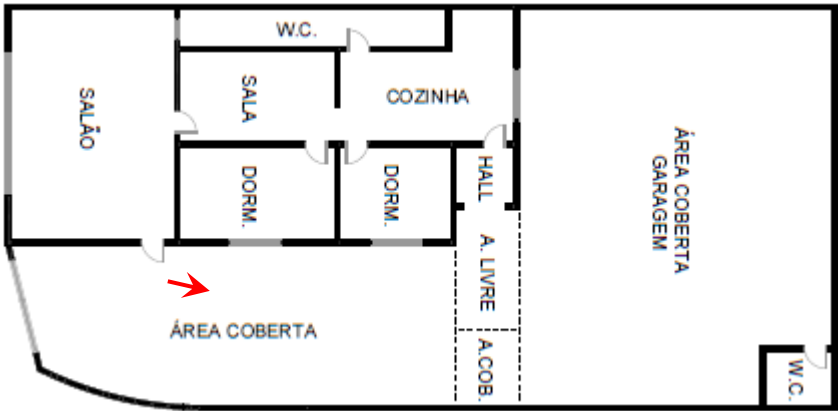
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DO SALÃO COMERCIAL.

FOTO 12

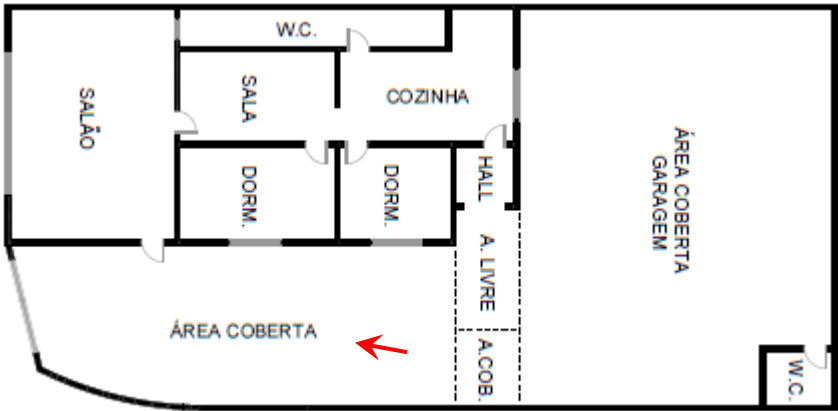
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ÁREA COBERTA.

FOTO 13

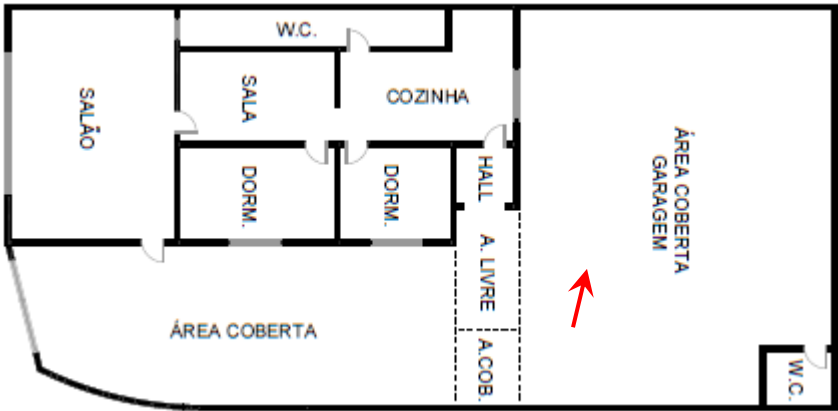
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA ÁREA COBERTA.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

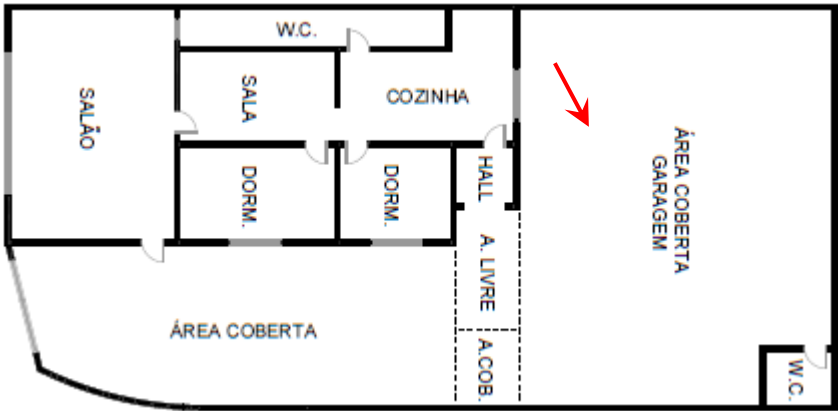


GARAGEM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 22/08/2016 às 17:16, sob o número WOCO16701403417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024871-07.2015.8.26.0405 e código T10DQb16.

FOTO 15

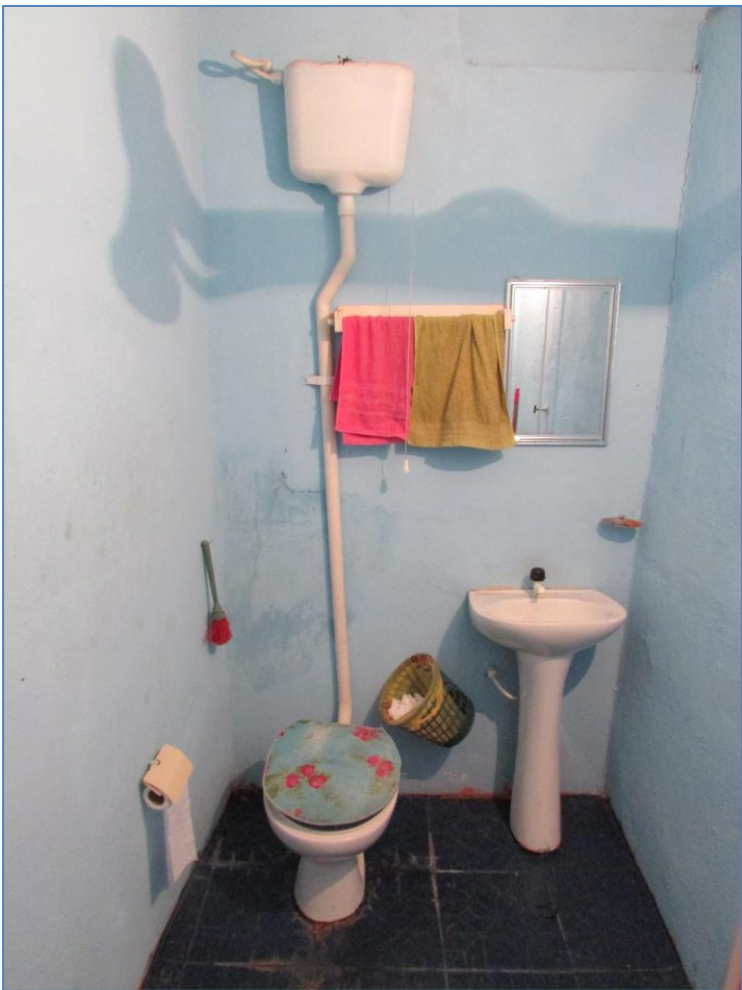
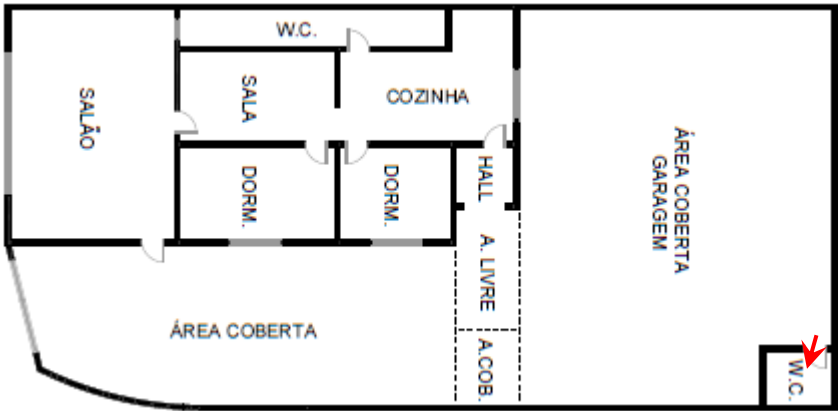
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 16

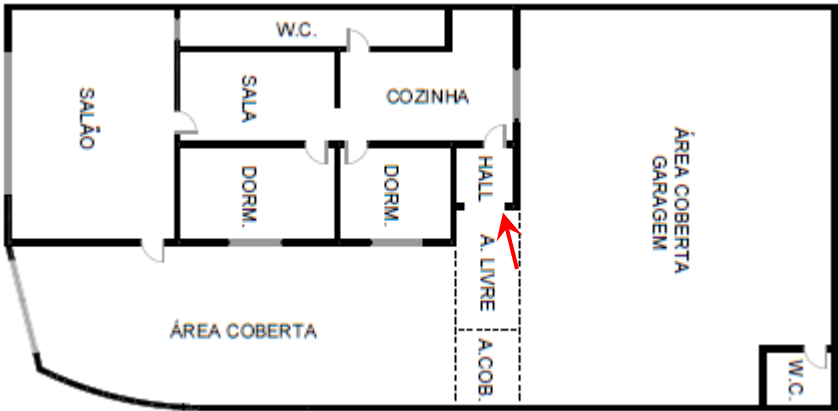
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



BANHEIRO.

FOTO 17

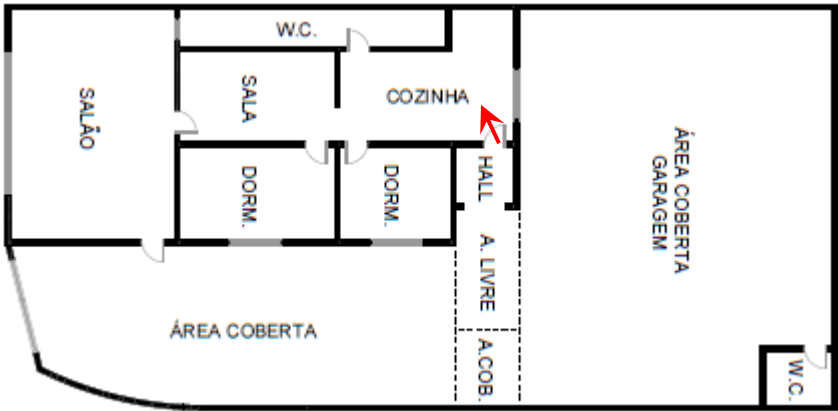
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



HALL DE ENTRADA.

FOTO 18

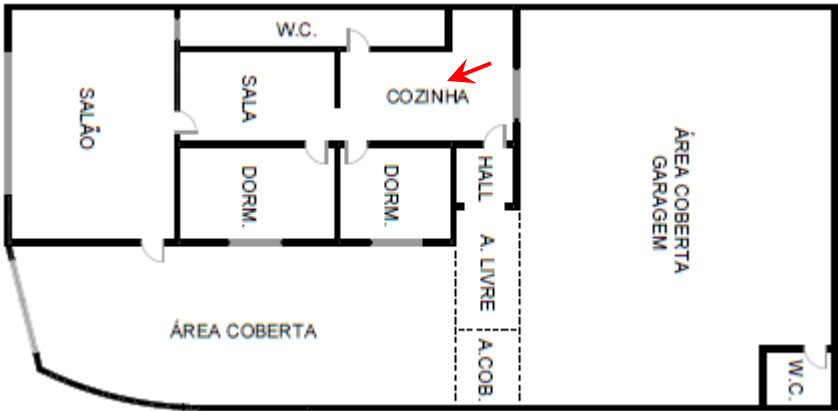
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COZINHA.

FOTO 19

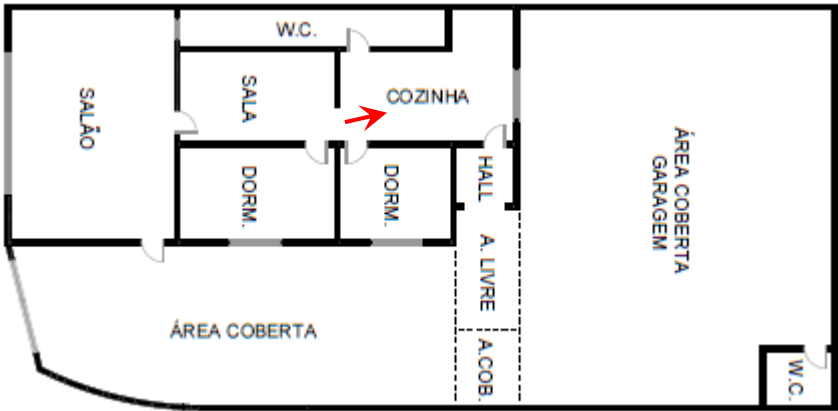
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 20

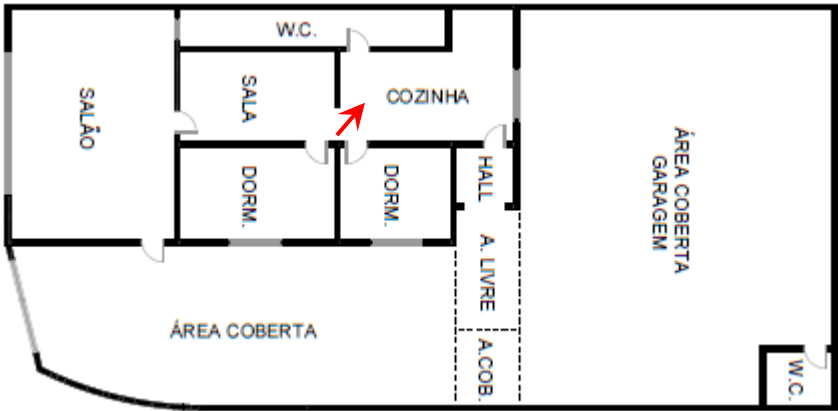
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 21

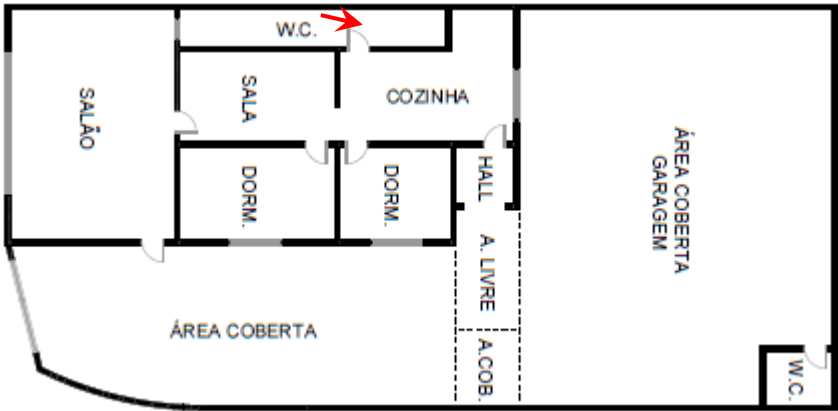
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 22

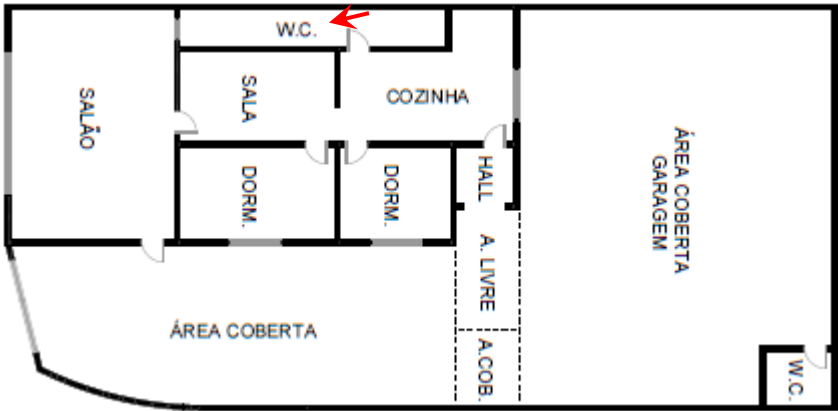
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 23

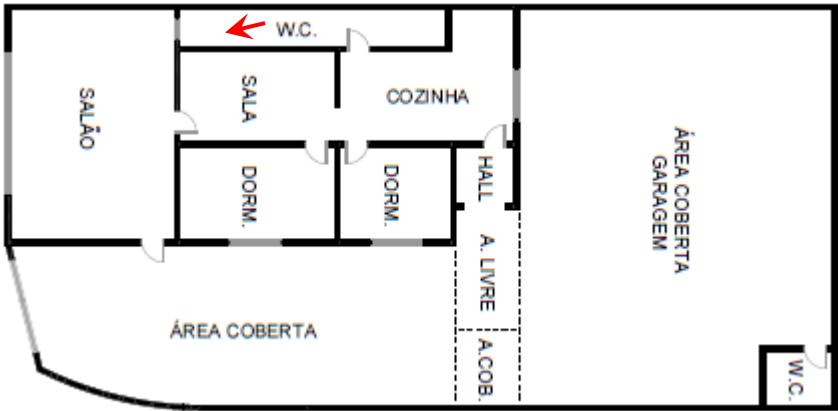
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 24

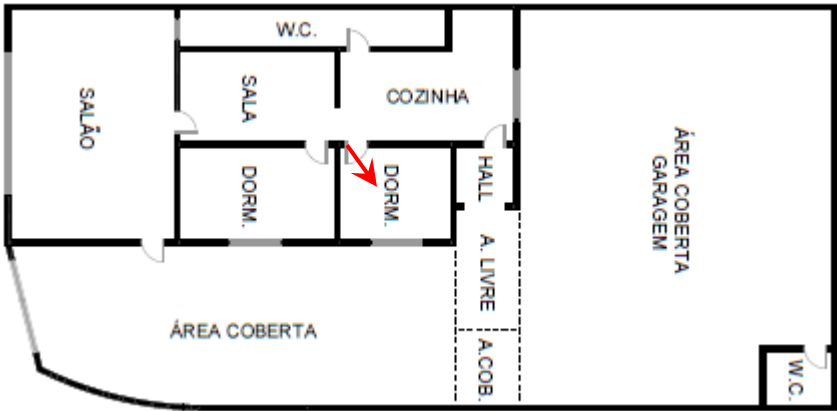
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

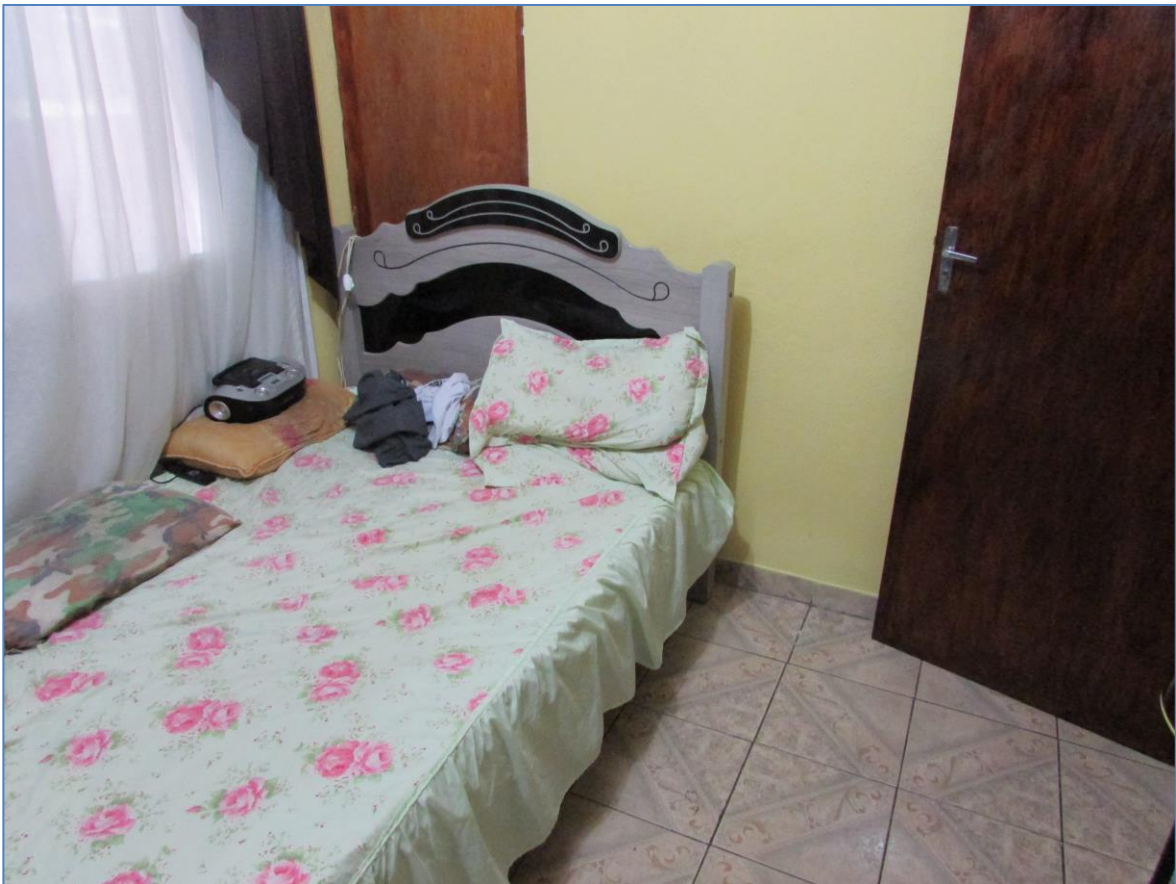
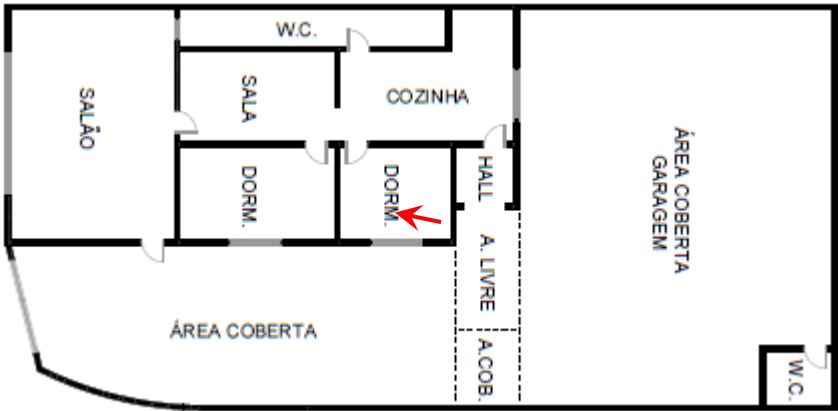


DORMITÓRIO 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 22/08/2016 às 17:16 , sob o número WOCO16701403417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024871-07.2015.8.26.0405 e código T10DQb16.

FOTO 26

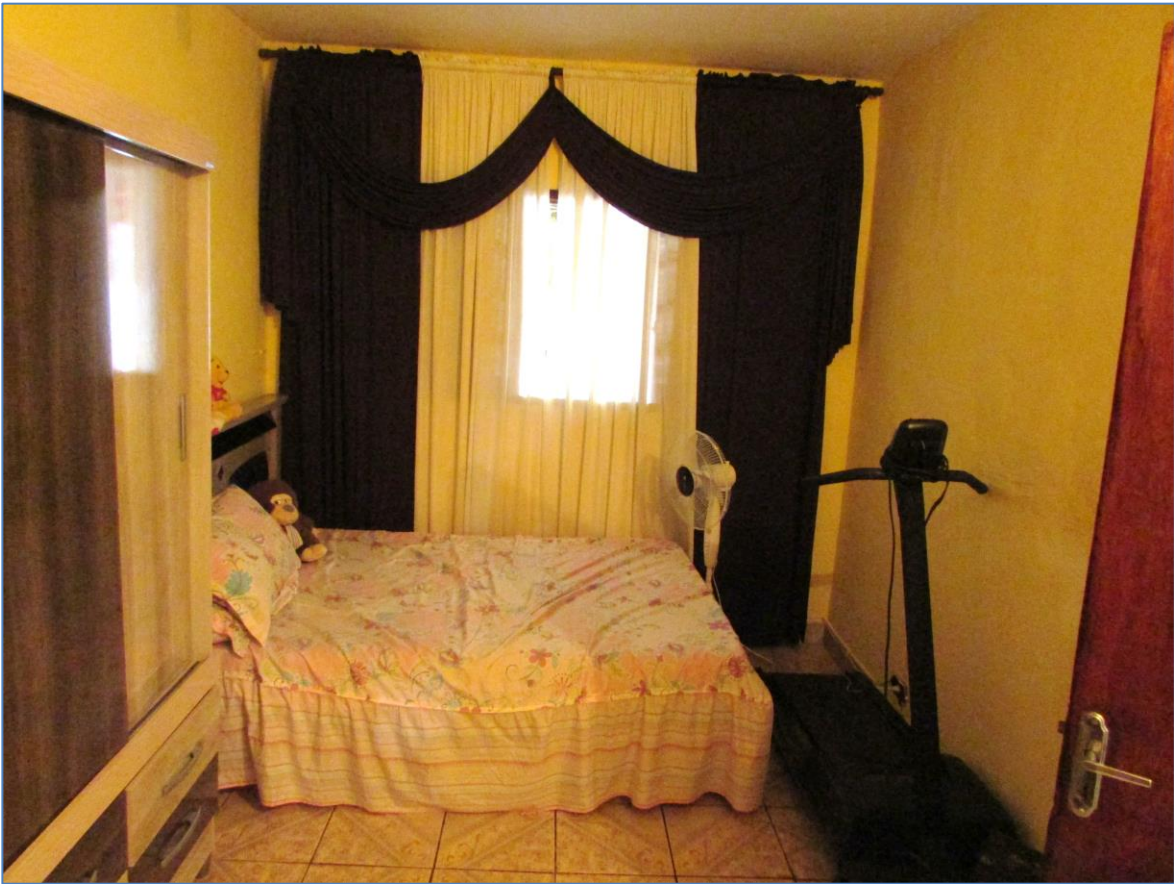
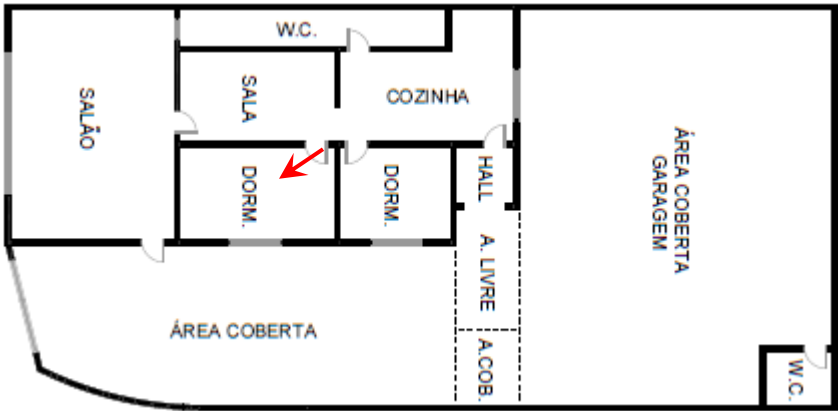
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 27

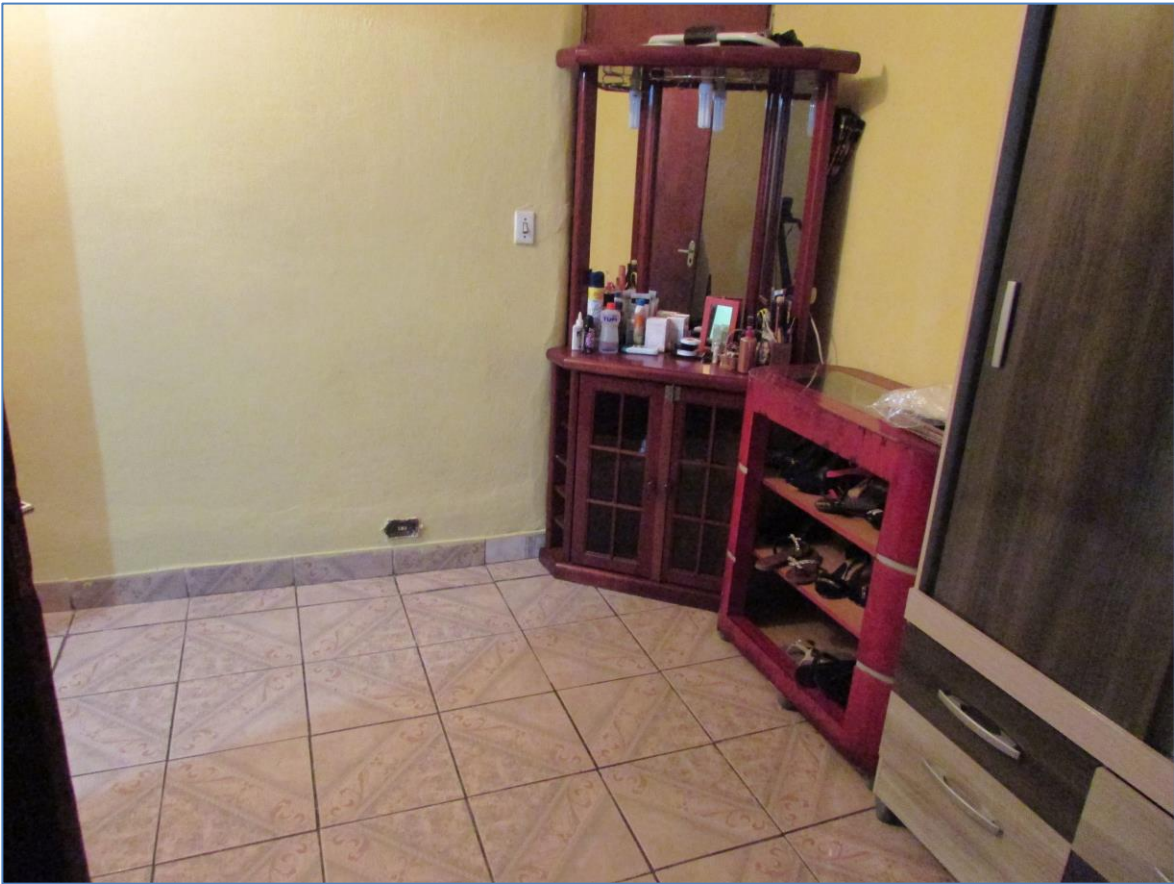
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



DORMITÓRIO 2.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

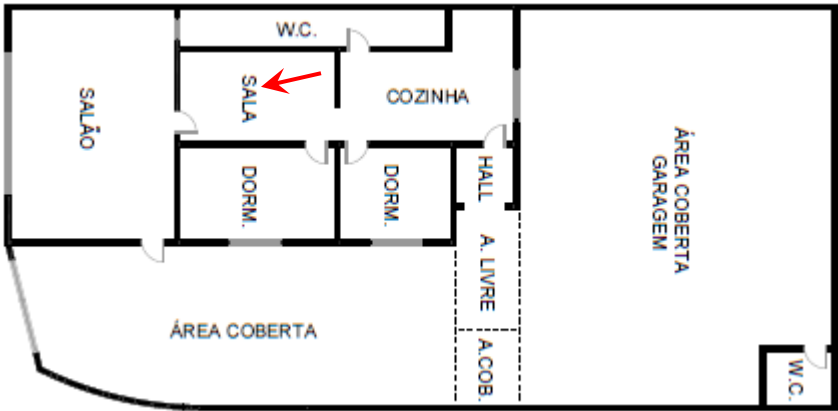


OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 22/08/2016 às 17:16, sob o número WOCO16701403417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024871-07.2015.8.26.0405 e código T10DQb16.

FOTO 29

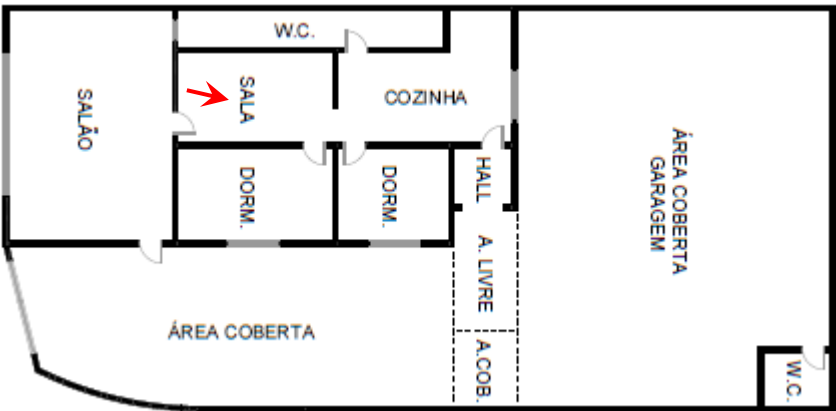
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



SALA.

FOTO 30

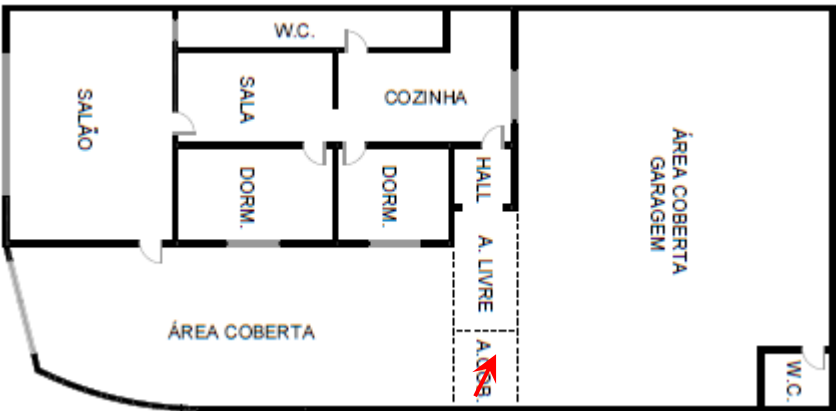
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ÁREA COBERTA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Qualidade em projetos e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE SÃO PAULO - INIBAPE

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

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



Qualidade em projetos e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE SÃO PAULO - INIBAPE

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
	Referências			Expoente do Fator Frente						Expoente do Fator Profundidade	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 947,55/m^2$$

(novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5- Padrão Fino			2,532	3,066	3,600	
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) 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 - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K x (1 - R)

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,
expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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 feitas 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 os seus custos para uma eventual recuperação.

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	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 294,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 947,55/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 294,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 947,55/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 278.579,70$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 278.000,00$$

(duzentos e setenta e oito mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 947,55/m² (novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Brasil		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	430.000,00
MOBILIÁRIA:	Anada Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-21357300
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.290,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.225,50
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Rosa Amarela		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	280,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	28,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	400.000,00
MOBILIÁRIA:	Autentica Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-36851715
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.221,43
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Águas de Lindóia		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	330.000,00
MOBILIÁRIA:	MF Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-77711238
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	1.237,50
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.201,14
		VARIAÇÃO:	0,9706
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Brilhante		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (Ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	370.000,00
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Sol		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-34744850
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.332,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.265,40
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Cuiabá		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A_r) m²:	300,00	TESTADA - (C_f) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (P_e):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Bela Vista Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-36819000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.350,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.282,50
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Goiás		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A_r) m²:	280,00	TESTADA - (Cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Autentica Imóveis		
CONTATO:	corretor		TELEFONE: (11)-36851715
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.125,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.068,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua João Amus		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _r) m²:	250,00	TESTADA - (C _f) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (P _e):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	310.000,00
IMOBILIÁRIA:	Bela Vista Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-36819000
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	1.116,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.060,20
		VARIAÇÃO:	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9997

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Júlio Adão		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	230,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	23,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Bela Vista Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-36819000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.369,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.359,39
		VARIAÇÃO :	0,9926
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Parahyba		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _r) m²:	250,00	TESTADA - (C _f) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (P _e):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	380.000,00
MOBILIÁRIA:	Prabor Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-35995727
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.368,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.299,60
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/8/2016	
SETOR: 23222	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Titanita		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Rochdale	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _r) m²:	256,00	TESTADA - (C _f) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (P _e):	25,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	400.000,00
MOBILIÁRIA:	Casa Branca Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-35999180
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	1.406,25
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.335,94
		VARIAÇÃO:	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9998

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Salvador DATA : 18/8/2016
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	3,85
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

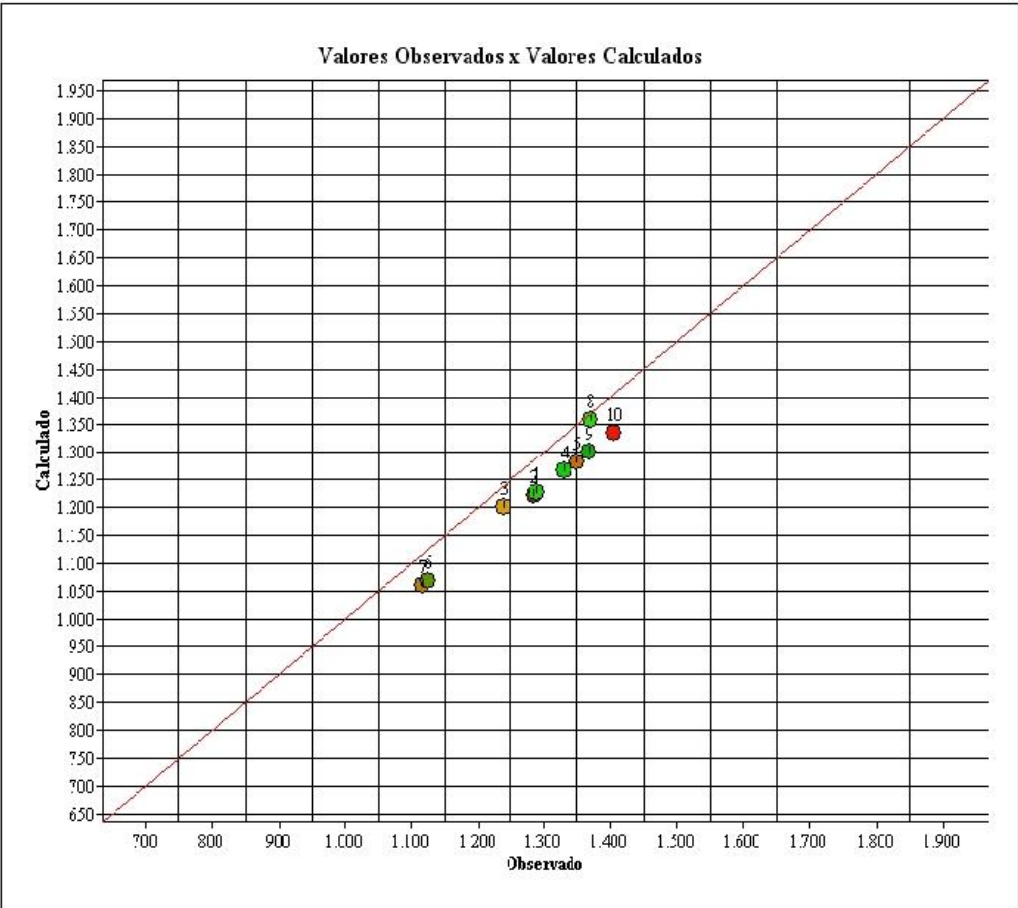
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Brasil ,SN	1.290,00	1.225,50	0,9500	0,9998
☒ 2	Avenida Rosa Amarela ,SN	1.285,71	1.221,43	0,9500	0,9998
☒ 3	Rua Águas de Lindóia ,SN	1.237,50	1.201,14	0,9706	0,9998
☒ 4	Rua Brilhante ,SN	1.332,00	1.265,40	0,9500	0,9998
☒ 5	Rua Cuiabá ,SN	1.350,00	1.282,50	0,9500	0,9998
☒ 6	Rua Goiás ,SN	1.125,00	1.068,75	0,9500	0,9997
☒ 7	Rua João Amos ,SN	1.116,00	1.060,20	0,9500	0,9997
☒ 8	Rua Júlio Adão ,SN	1.369,57	1.359,39	0,9926	0,9998
☒ 9	Rua Parahyba ,SN	1.368,00	1.299,60	0,9500	0,9998
☒ 10	Rua Titanita ,SN	1.406,25	1.335,94	0,9500	0,9998

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.290,00	1.225,50
2	1.285,71	1.221,43
3	1.237,50	1.201,14
4	1.332,00	1.265,40
5	1.350,00	1.282,50
6	1.125,00	1.068,75
7	1.116,00	1.060,20
8	1.369,57	1.359,39
9	1.368,00	1.299,60
10	1.406,25	1.335,94

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Salvador 107 - Rochdale OSASCO - SP

Data : 18/8/2016

Cliente : Avaliação - Venda

Modalidade : Venda

Área m² : 294,00

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.288,00

Média Unitários : 1.231,99

Desvio Padrão : 100,85

Desvio Padrão : 101,40

- 30% : 901,60

- 30% : 862,39

+ 30% : 1.674,40

+ 30% : 1.601,58

Coefficiente de Variação : 7,8300

Coefficiente de Variação : 8,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatodas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. refatodas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform. refatodas as caract dos dados refatodas fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pto conj de fatores	0,30 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.231,99

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 947,55000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.187,64

INTERVALO MÁXIMO : 1.276,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

PROFUNDIDADE -0,1500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 278.580,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 903,44

INTERVALO MÁXIMO : 991,66

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - CASA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.276,68/m^2 = R\$ 1.348,17/m^2$

Área Construída: 148,20 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 148,20 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.348,17/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,575.

Substituindo e calculando:

$$VB = 148,20 \text{ m}^2 \times R\$ 1.348,17/m^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 131.867,20$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 132.000,00$$

(cento e trinta e dois mil reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - SALÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$$Vu = 0,726 \times R\$ 1.276,68/m^2 = R\$ 926,87/m^2$$

Área Construída: 33,00 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 33,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 926,87/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,512.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 33,00 \text{ m}^2 \times R\$ 976,87/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 19.651,50$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 20.000,00$$

(vinte mil reais)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT+VB1+VB2**

$$VI = R\$ 278.000,00 + R\$ 132.000,00 + 20.000,00 = R\$ 430.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 430.000,00

(quatrocentos e trinta mil reais)

Válido para agosto de 2.016.

4.5 - VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

$$R\$ 430.000,00 / 2 = R\$ 215.000,00$$

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

VI = R\$ 215.000,00

(quatrocentos e quinze mil reais).

Válido para agosto / 2016.

V - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR LOCATIVO

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

A - MÉTODO COMPARATIVO

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ⇒ - Localização
- ⇒ - Tipo de Imóvel
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Padrão Construtivo
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Data da Oferta

Para a fixação do valor locativo mensal pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, foi realizada criteriosa pesquisa

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2005 do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

A) FATOR LOCALIZAÇÃO: Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

B) HOMOGENEIZAÇÃO: Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

- Sendo:
- VB = Valor da benfeitoria ;
 - A = Área total construída ;
 - V_u = Valor unitário da construção ;
 - F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 os seus custos para uma eventual recuperação.

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	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

D) ÁREA DE ESTACIONAMENTO: Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

E) PADRÃO CONSTRUTIVO: Na homogeneização dos elementos comparativos o transporte dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

B - MÉTODO DA RENDA

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

VI - VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo. Foram selecionados 10 (dez) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de R\$ 9,94/m² (nove reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado) - válido para agosto/2016.

ÁREA PRIVATIVA =	181,20 m²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 9,94/m²

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VL = 181,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9,94 / \text{m}^2 (*) = \underline{VL = \text{R\$ } 1.801,12}$$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

R\$ 1.800,00

(um mil e oitocentos reais)

VALOR LOCATIVO DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

R\$ 900,00

(novecentos reais).

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado, e o valor locativo, para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerido por **NELY FERREIRA**, em face de **MARTINHO COSTA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 26.471, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.
Rua Salvador, nº 107, esquina com Rua Niterói, Osasco, São Paulo.

R\$ 430.000,00

(quatrocentos e trinta mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

R\$ 1.800,00

(um mil e oitocentos reais)

VALOR LOCATIVO DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 900,00

(novecentos reais)

AGOSTO / 2016

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VIII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 18 de agosto de 2016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D