

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL II - SANTO AMARO**

PROCESSO nº. 1045190-65.2020.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**, referente ação requerida por **Edvaldo Ferreira Pedra** contra **Mari Rosi Silva Nogueira**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

LAUDO PERICIAL

I - QUADRO RESUMO

TIPO DE IMÓVEL Terreno com casa assobradada.						
LOCAL Rua Luciano Silva, nº.598, Vila das Belezas, São Paulo, SP.						
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>135,83 m²</td></tr><tr><td>Área Construída</td><td>200,00 m²</td></tr></table> Notas: Área de terreno e área construída extraída da matrícula nº. 438.612 do 11º. C.R.I.	QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	135,83 m²	Área Construída	200,00 m²
QUADRO DE ÁREAS						
Área de Terreno	135,83 m²					
Área Construída	200,00 m²					
1 - VALOR DE MERCADO IMÓVEL (Janeiro/2024) R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil reais). 2 - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (Janeiro/2024) R\$ 2.650,00/mês (Dois mil e seiscentos e cinquenta reais mensais).						
DATA DA AVALIAÇÃO: Janeiro de 2024						

II. OBJETIVO

Conforme R. Decisão de fls. 138/139 e 154, o objetivo do presente Laudo Pericial será a determinação dos valores de mercado e locativo de um imóvel residencial.

III. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

III.1 OBJETO

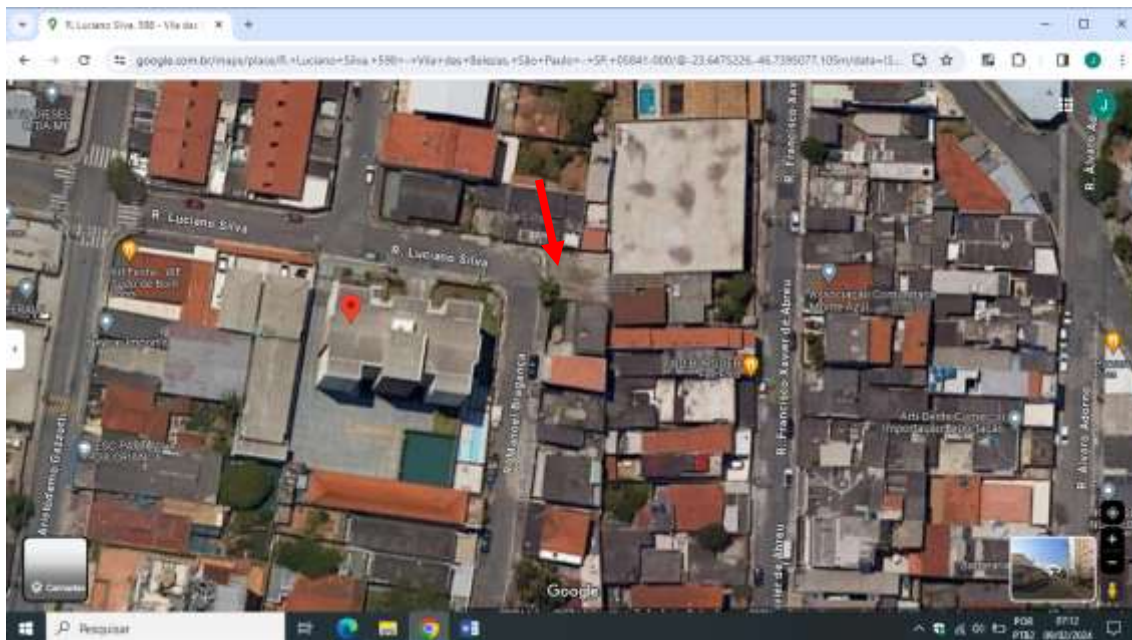
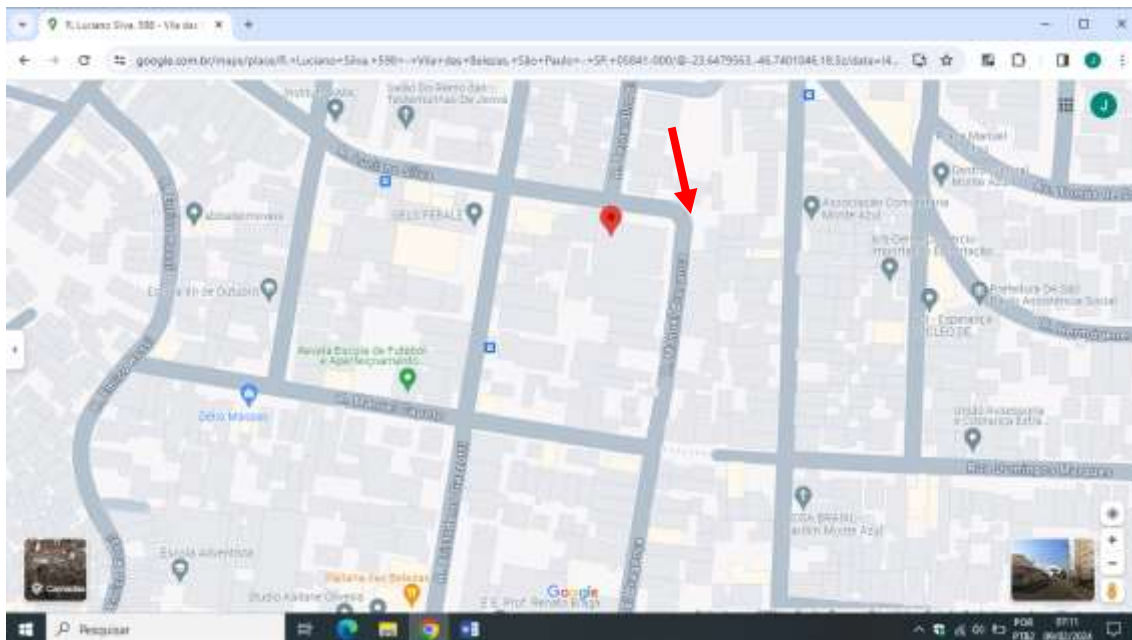
O imóvel objeto do presente trabalho é constituído por uma casa e respectivo terreno, atualmente ocupado pela Requerida.

III.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado Rua Luciano Silva, nº. 589, esquina com a Rua Manoel Bragança, no bairro denominado Vila das Belezas, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Luciano Silva, Manoel Bragança, Manoel Capoto Francisco Gabriel de Abreu, João Batista Jordão e Bernardo Estazione.

Trata-se da quadra 031 do setor 122 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



(Imagens extraídas do site Google Maps)



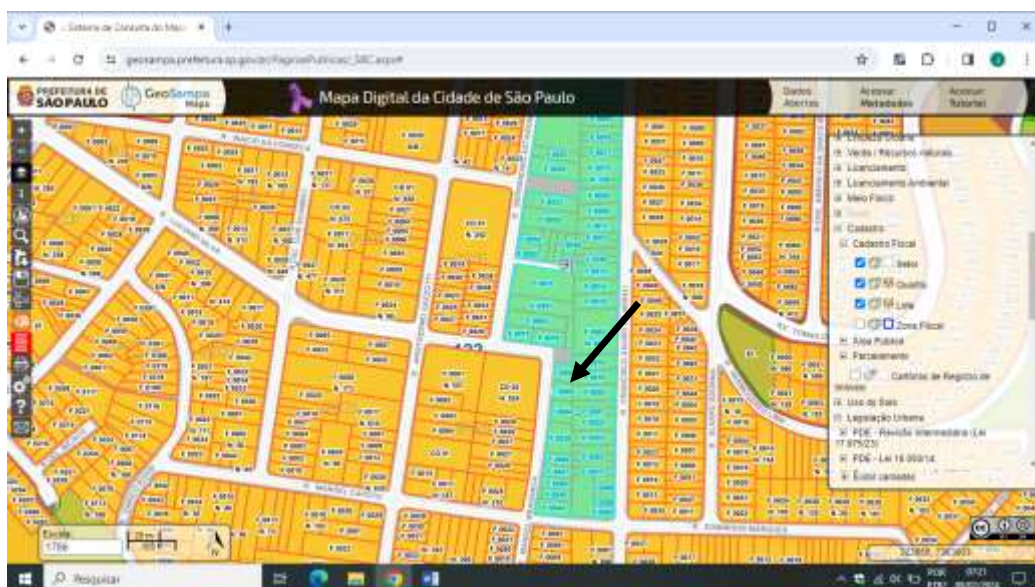
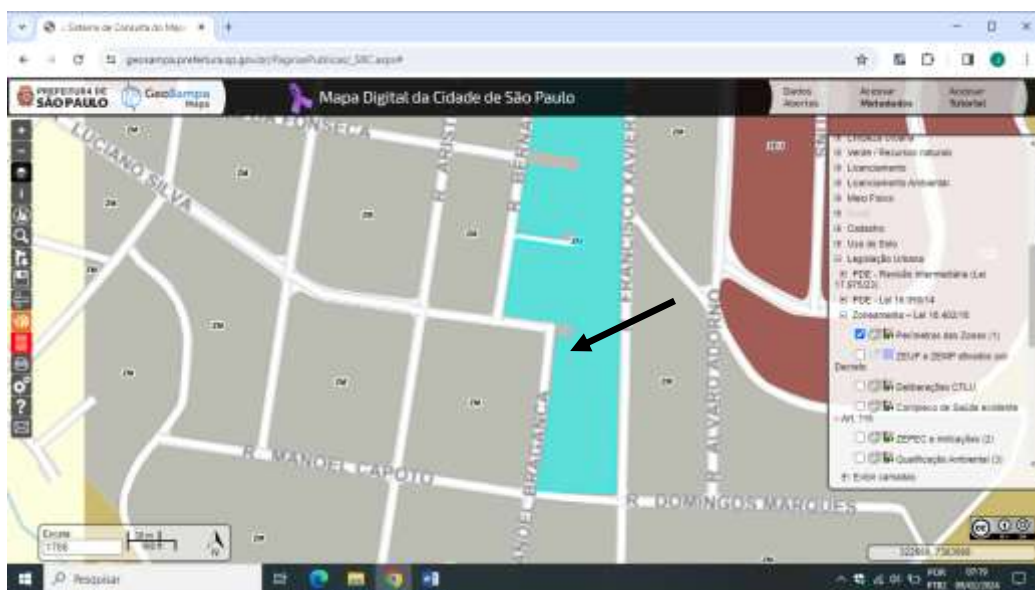
Frente do imóvel paa a ua Luciano Silva.



Frente do imóvel paaa a Rua Manoel Bragança.

III.3 ZONEAMENTO

Após consulta expressa realizada junto ao site Geosampa, constatamos que o imóvel objeto do presente Laudo está inserido em **ZM, ou seja, Zona Mista**.



(Imagens extraídas do site GeoSampa).

III.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

III.4.1 GERAIS

III.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Luciano Silva, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se em declive, pavimentada em asfalto, com 1 (uma) pista de rolamento, e sem saída.

A Rua Manoel Bragança, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto, com 1 (uma) pista de rolamento em 2 sentidos.

III.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas térreas e sobrados residenciais com predominância de padrões simples e médio, comércio de âmbito local, que apresenta características predominantemente residenciais.

III.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

III.4.2 PARTICULARES

III.4.2.1 Descrição do imóvel

As principais características do imóvel objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente matrícula e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

III.4.2.1.1 Do terreno

De acordo com a documentação acostada nos autos e vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno se apresenta plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível das vias para as quais entesta.

Conforme matrícula nº. 438.612 do 11º. C.R.I. (fls. 8/9), são as seguintes suas dimensões:

DIMENSÕES DO TERRENO	
Frente (Rua Luciano Silva)	11,25 m
Lateral Direita (Rua Manoel Bragança)	11,62 m
Lateral Esquerda	11,67 m
Fundos	12,12 m
Área	135,83 m2

III.4.2.1.2 Da edificação

Trata-se de uma casa composta por pavimento inferior, destinado à garagem, pavimento térreo e pavimento superior, com 200,00 m² de área construída, do tipo “Casa de Padrão Simples (+/-)”, que denota idade de 25 (vinte e cinco) anos, apresentando estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado/alvenaria; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira e laje de concreto armado; fachada revestida em massa fina.

De acordo com vistoria realizada foi possível constatar que a edificação, é composta por:

Pavimento Inferior: salão destinado à garagem.

Pavimento térreo: Sala, lavabo, cozinha e área de serviço.

Pavimento superior: 2 suítes, dormitório e sacada.

A seguir são apresentadas fotografias externas do imóvel.



Fachada da edificação com destaque para os pavimentos térreo e superior.



Idem à foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para o pavimento inferior destinado às vagas de garagem.



Aspectos do interior da sala, no pavimento térreo, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do interior do banheiro.



Aspectos do interior da cozinha, no pavimento térreo, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Acesso ao pavimento superior.



Vista parcial do interior do dormitório 1, no pavimento superior, com destaque para a falta de acabamento nas paredes e teto.



Aspectos do interior do dormitório 2, no pavimento superior, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do interior do banheiro no pavimento superior.



Aspectos do interior do dormitório da suíte, com destaque para a falta de acabamento de paredes e teto.



Aspectos do banheiro da suíte.



Aspectos da sacada, com destaque para a falta de acabamento de piso e falta de gradil.



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.



Aspectos do salão, no pavimento inferior, o qual é destinado à garagem.

IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Janeiro/2024)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

IV.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo** de **dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área do terreno e o respectivo valor unitário básico.

IV.1.1 Valor unitário básico (V_U)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de janeiro de 2024, é de:

$$V_{Unit.} = R\$ 1.207,00/m^2$$

IV.1.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{Unit.} \times A_{Terreno} \times C_f \times C_{prof.} \times C_{top}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{Unit.}$ = valor unitário de terreno = R\$ 1.207,00/m²

$A_{Terreno}$ = área de terreno = 135,83 m²

C_f = Coeficiente de testada / frente = $(11,65/10,00)^{0,20} = 1,031$

$C_{Prof.}$ = Coeficiente de Profundidade = $(12,50/25,00)^{0,50} = 0,707$

$C_{Top.}$ = Coeficiente de Topografia = 1,00

$$V_T = R\$ 1.207,00/m^2 \times 135,83 m^2 \times 1,031 \times 0,707$$

$$V_T = R\$ 119.523,46$$

IV.2 Valor da edificação

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$VE = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

VE = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

IV.2.1 Valor da Casa

$$V_{\text{Casa}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Casa}} = \text{Valor da Casa}$$

$$\text{Área Construída} = 200,00 \text{ m}^2$$

$$P - \text{Casa de padrão simples (+/-)} = 1,497$$

$$R8N (\text{Dez/2023}) = \text{R\$ } 1.957,89/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (25 anos – “e”)} = 0,695$$

$$V_{\text{Casa}} = 200,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 1.957,89/\text{m}^2 \times 0,695$$

$$V_{\text{Casa}} = \text{R\$ } 407.403,63$$

IV.3 VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às benfeitorias, e o resultado, assim obtido multiplicado pelo fator de adequação ao mercado, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_B) \times F_{AM}$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (119.523,46 + \text{R\$ } 407.403,63) \times 1,0$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 526.927,09$$

ou seja:

$$\mathbf{V_{Imóvel} = \text{R\$ } 530.000,00}$$

(Quinhentos e trinta mil reais)

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO ATUA DO IMÓVEL (Janeiro/2024)

Será obtido mediante a aplicação da taxa de rendimento mensal praticada na região sobre o valor de mercado do imóvel, disso resultando:

$$V_{\text{Locativo Imóvel}} = V_{\text{Imóvel}} \times T_{\text{Rend. Mensal}}$$

$$V_{\text{Locativo Imóvel}} = \text{R\$ } 530.000,00 \times 0,50 \% \text{ a.m.}$$

$$V_{\text{Locativo Imóvel}} = \text{R\$ } 2.650,00/\text{mês},$$

(Dois mil seiscentos e cinquenta reais mensais)

V.1 Determinação do valor locativo do imóvel para a data da citação (Janeiro de 2021)

Será obtido retroagindo o valor locativo atual (janeiro de 2024) para a data da citação, ou seja, janeiro de 2021, por meio de aplicação dos índices de locação residencial publicado pelo SECOVI, disso resultando:

$$V_{\text{Locativo data da citação}} = \text{R\$ } 2.650,00/\text{mês} \times \frac{239,285 (01/2021)}{299,278 (12/2023)}$$

$$V_{\text{Locativo data da citação}} = \text{R\$ } 2.118,78/\text{mês},$$

Ou seja:

$$V_{\text{Locativo data da citação}} = \text{R\$ } 2.120,00/\text{mês}.$$

(Dois mil cento e vinte reais mensais)

VI. QUESITOS

VI.1 Quesitos formulados pela Requerida (fls. 145)

Quesito 1: Descreva o Sr. Perito o imóvel objeto da presente demanda.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item III.4.2 do presente laudo.

Quesito 2: Informe o Sr. Perit o valor de venda do imóvel. Explique.

Resposta: O valor de mercado apurado para o imóvel é R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil reais).

A metodologia aplicada ao presente trabalho encontra-se detalhada no item IV do presente laudo.

Quesito 3: Informe a Sra. Perita o valor de locação do referido imóvel. Explique.

O valor locativo atual de mercado apurado para o imóvel é R\$ 2.650,00/mês (Dois mil seiscentos e cinquenta reais mensais).

O valor locativo de mercado apurado para a data de citação da Requerida é R\$ 2.120,00/mês (Dois mil cento e vinte reais mensais).

A metodologia aplicada ao presente trabalho encontra-se detalhada no item V do presente laudo.

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 31 (tinta e uma) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última, datada e assinada.

Seguem os anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização – Fotos dos Comparativos

Anexo nº. 02: Homogeneização Valor de Venda – Planilhas de Cálculo

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº. 01

FOTOS DOS COMPARATIVOS - VENDA

ELEMENTO 01: VENDE-SE



Rua Aristodemo Gazzotti, 626.

ELEMENTO 02: VENDE-SE



Rua Bernardino Estazione, 182.

ELEMENTO 03: VENDE-SE

FOTO INDISPONÍVEL

Rua Cel. Luiz Schimidt.

ELEMENTO 04: VENDE-SE



Rua Manoel Bragança, 73.

ELEMENTO 05: VENDE-SE



Rua Bernardino Estazione, 42.

ANEXO Nº. 02

PLANILHAS DE CÁLCULOS

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)					
TIPO DE IMÓVEL	Terreno com casa com 3 pavimentos				
ENDEREÇO	Rua Luciano Silva, 598 x Rua Manoel Bragança				
SETOR	122	QUADRA	31		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	10,00	25,00	40,00	1,00	1,00
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Frentes Múltiplas	
135,83	11,25	12,07	1,00	1,00	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - CASA			
Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		
Luxo		3,610	

Data Base	jan/24	1,0000	1,0000
-----------	--------	--------	--------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea					
Endereço:	Rua Aristodemo Gazzotti, 626					
Setor:	122					
Quadra:						
Fonte:	Sr. Paulo (Proprietário) - Tel.: 9-8663-5440 / Marta - tel.: 9-9397-8605 /					
Data :	Janeiro de 2024					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de paadrão simples (+), composta por: 3 dormitórios, saalaa, cozinha, banheiro e área de serviço.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
240,00	8,00	30,00	600.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	96,00					
Tipo	Casa						
Padrão	média (-)						
Idade	25 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,511					
Coef. Padrão	1,903						
R8N	1.957,89						
Valor Unitário	R\$/m²	3.725,86					
Valor da Construção	R\$	182.776,017					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
600.000,00	0,90	357.223,983	1,046	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.488,4333

Fator Testada Fp : 67,9314
Fator Profundidade Fd : 0,0000
Fator Transposição Ftr : 0,0000
Fator Topografia Ft : 0,0000
Fator Frentes Multiplas F fm : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.556,36
----------------------	----------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Sobrado residencial					
Endereço:	Rua Bernardino Stazione, 182					
Setor:	122					
Quadra:						
Fonte:	Landis Imóveis (Srª. Cleide) - tel.: 9-9854-4892/ 5524-2930					
Data :	Janeiro de 2024					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão médio (-), composta por: 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço e 2 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
132,00	5,00	26,40	530.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	130,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Médio (-)						
Idade	20 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,738					
Coef. Padrão	1,903						
R8N	1.957,89						
Valor Unitário	R\$/m²	3.725,86					
Valor da Construção	R\$	357.459,456					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Múltiplas
530.000,00	0,90	119.540,544	1,149	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	905,6102
Fator Testada	Fp	:	134,6627
Fator Profundidade	Fd	:	0,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Múltiplas	F fm	:	0,0000

Valor Unitário Médio	1.040,27
----------------------	----------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com sobrado					
Endereço:	Rua Cel. Luiz Schmidt					
Setor:	122					
Quadra:						
Fonte:	JAL Imóveis (Sr. Lima) - tel.: 5511-4997/ 9-4455-1433					
Data :	Agosto de 2024					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno com casa térrea, de padrão simples (+), composto por: 2 dormitórios (1 suíte), banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
200,00	5,00	40,00	600.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	130,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simplex (+)						
Idade	25 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,695					
Coef. Padrão	1,743						
R8N	1.957,89						
Valor Unitário	R\$/m²	3.412,60					
Valor da Construção	R\$	308.328,615					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Múltiplas
600.000,00	0,90	231.671,385	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.158,3569

Fator Testada Fp : 0,0000
Fator Profundidade Fd : 0,0000
Fator Transposição Ftr : 0,0000
Fator Topografia Ft : 0,0000
Fator Frentes Múltiplas F fm : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.158,36
----------------------	----------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com casas simples					
Endereço:	Erua Manoel Bragança, 73					
Setor:	122					
Quadra:						
Fonte:	Silas Imóveis - Tel.: 5511-6078/ 9-4536-3341					
Data :	Janeiro de 2024					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão simples (-), composta por: 4 dormitórios, sala, cozinha, 3 banheiro, área de serviço e 3 vagas de garagem..			Necessitando de reparos simples a importantes "f"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
160,00	8,00	20,00	400.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	160,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simple (-)						
Idade	50 anos						
Est. Conservação	"f"						
Foc		0,402					
Coef. Padrão	1,497						
R8N	1.957,89						
Valor Unitário	R\$/m²	2.930,96					
Valor da Construção	R\$	188.519,433					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas
400.000,00	0,90	171.480,567	1,046	1,118	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.071,7535
Fator Testada	Fp	:	48,9144
Fator Profundidade	Fd	:	126,5033
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Múltiplas	F fm	:	0,0000

Valor Unitário Médio	1.247,17
----------------------	----------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Sobrado residencial					
Endereço:	Rua Bernardino Estazione, 42					
Setor:	122					
Quadra:						
Fonte:	Zelo Imóveis - Tel.: 9-6281-5677 / 3534-5758 - Código: V-76					
Data :	Janeiro de 2024					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Sobrado de padrão médio (-), composta por 3 dormitórios (1 suíte), 2 banheiros, 2 salas, cozinha, área de serviço e vaga para 2 carros.			Entre regular e necessssitaando de repaross simples "d"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
125,00	5,00	25,00	750.000,00	100,00	1,00	1,00

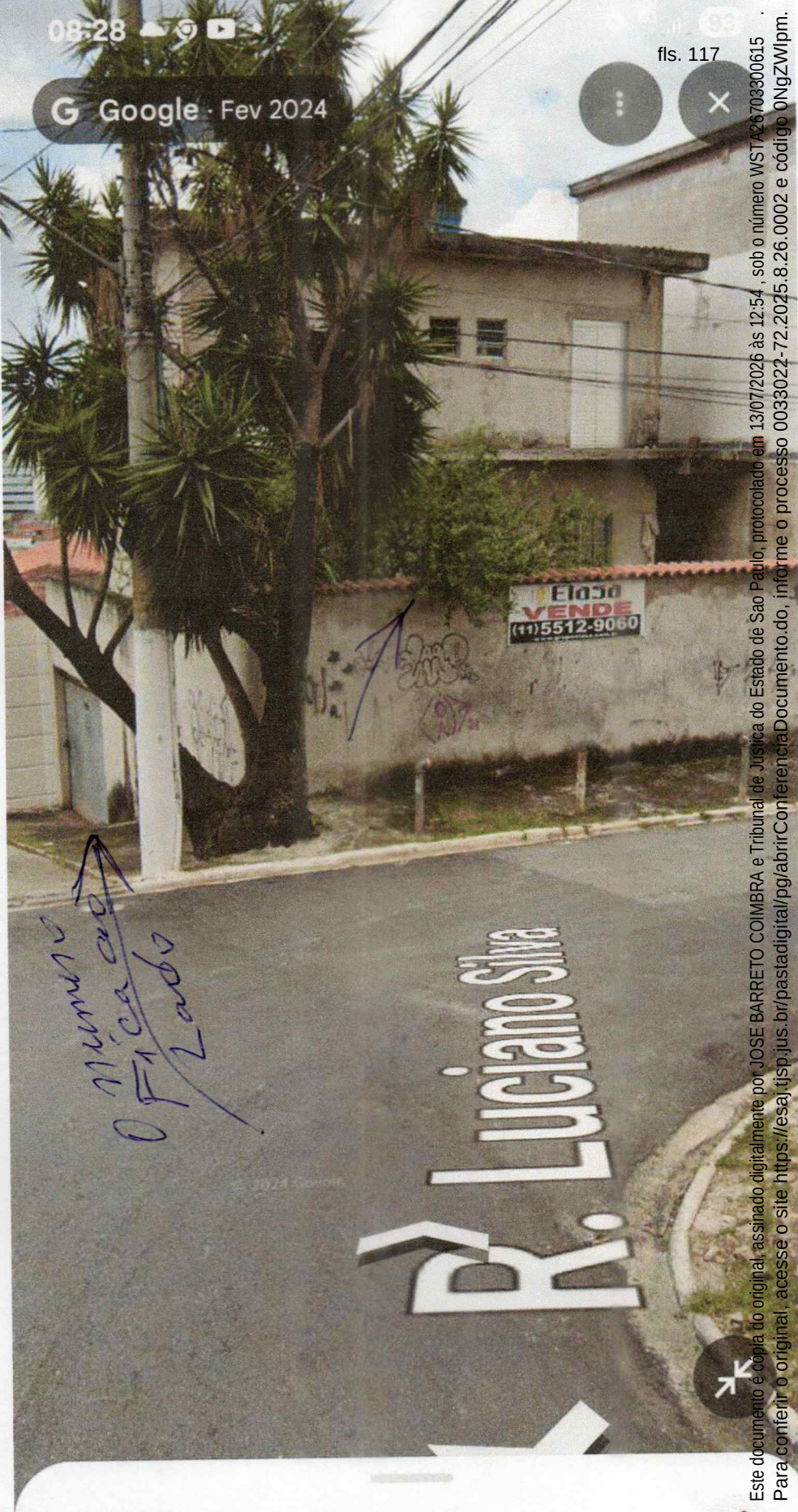
VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	200,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Médio (-)						
Idade	25 anos						
Est. Conservação	"d"						
Foc		0,755					
Coef. Padrão	1,903						
R8N	1.957,89						
Valor Unitário	R\$/m²	3.725,86					
Valor da Construção	R\$	562.605,565					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
750.000,00	0,90	112.394,435	1,149	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	899,1555
Fator Testada	Fp	:	133,7029
Fator Profundidade	Fd	:	0,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,0000

Valor Unitário Médio	1.032,86
----------------------	----------

Resultado final da pesquisa				
Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m2)	Unitário de Partida (R\$/m2)	Unitário Final (R\$/m2)	Verificação da amostra
1	240,00	1.488,43	1.556,36	1.556,36
2	132,00	905,61	1.040,27	1.040,27
3	200,00	1.158,36	1.158,36	1.158,36
4	160,00	1.071,75	1.247,17	1.247,17
5	125,00	899,16	1.032,86	1.032,86
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética			1.207,00	
Desvio padrão			364,93	
Coef. de variação			30,23%	
Limite inferior			844,90	
Limite superior			1.569,10	
Resultado após o saneamento das amostras				
Média aritmética			1.207,00	
Desvio padrão			618,89	
Coef. de variação			51,28%	
Limite inferior			844,90	
Limite superior			1.569,10	
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO				
Vu = R\$ 1.207,00 /m²				

G Google · Fev 2024



Oficina

Estado
VENDE
(11) 5512-9060

R. Luciano Silva

598

