

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Execução de Alimentos.

Processo n.º 0122152-13.2006.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Alimentos**", supra citada, que tem como Requerente **Lucy Amélia Sayeg e outros**, e como Requerido **Daniel José Burd**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Índice

Assunto. Execução de Alimentos.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Estimativa do Valor da Fração Ideal do Requerido.
- . 03. Quesitos.
- . 04. Considerações Finais.
- . 05. Encerramento.

Anexo I do Corpo Principal do Laudo. E@mail's Para Vistorias dos Imóveis.

Parte 1 do Laudo. Estimativa do valor de mercado para o **primeiro conjunto.**

Parte 2 do Laudo. Estimativa do valor de mercado para o **segundo conjunto.**

4

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

CORPO PRINCIPAL DO LAUDO.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

De acordo com a manifestação de Perito, folhas 1.767 a 1.772 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar os valores de mercado para dois conjuntos de imóveis.

O **primeiro conjunto** é composto por apartamento e garagens, inseridos no edifício localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, a seguir descritos:

- **Apartamento n.º 2** inserido no 1.º andar do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folhas 1.743 e 1.744 dos autos;
- **Uma primeira vaga indeterminada de garagem** inserida no 2.º subsolo do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folha 1.744 dos autos;
- **Uma segunda vaga indeterminada de garagem** inserida no 2.º subsolo do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folhas 1.744 e 1.745 dos autos.

Pelas características de mercado, esse Perito estima o **valor de mercado para o conjunto 1** e divide o referido valor de mercado para cada item, em função da respectiva área privativa.

O **segundo conjunto** é composto por terreno e prédio, localizados na Rua Jaraguá, n.º 508, esquina com a Rua Anhaia, n.º 15, Contribuinte 019.046.0041-7 da Prefeitura do Município de São Paulo, folhas 1.745 e 1.746 dos autos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

1923
X

Estimado o valor total de cada imóvel, esse Perito estimará a fração do Requerido, 10 % da metade do todo.

1.2. Indicação.

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 1.761 dos autos.

1.3. Forma de Apresentação.

Esse Perito divide o seu trabalho em duas partes.

Na **Parte 1** estima o valor de mercado para o primeiro conjunto.

Na **Parte 2** estima o valor de mercado para o segundo conjunto.

No Ponto 2 desse Corpo Principal resume ao valores.

1.4. Vistorias Aos Imóveis Avaliando.

Para vistoriar o primeiro e segundo conjuntos, esse Perito desenvolveu uma longa consulta as partes, através dos e@mail's apresentados no anexo I desse Corpo Principal do Laudo.

No final ficou combinado o seguinte:

- **Primeiro conjunto.** Esse Perito promoveria a vistoria das partes comuns. O Requerido enviaria as fotos das partes internas do apartamento n.º 2.
- **Segundo conjunto.** Devido ao tamanho e tipo, ficou acertada vistoria indireta do imóvel.

Após propor a forma descrita acima, no sentido de atender as necessidades das partes, esse Perito obteve a concordância do Requerido e da Advogada da Requerente.

A Advogada do Requerido apenas informou estar ciente.

Caso ocorra qualquer manifestação posterior contrária da Advogada do Requerido, esse Perito desde já espera que ela marque data e hora para vistoriar a parte interna dos imóveis, considerando que Pai do Requerido mora e ocupa o primeiro conjunto e administra o segundo conjunto.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2. ESTIMATIVA DO VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DO REQUERIDO.

Os valores de mercado para o primeiro e segundo conjuntos, foram estimados respectivamente nas Partes 1 e 2 do Laudo.

Analisando a manifestação das folhas 1740 a 1.756 dos autos, correspondente ao Inventário da Mãe do Requerido, esse Perito observou, folhas 1.750 e 1.751 dos autos, que o mesmo detém a fração ideal de 5% dos denominados primeiro e segundo conjuntos.

Para estimar o valor da correspondente fração ideal, esse Perito elaborou tabela apresentada abaixo.

ITEM	IMÓVEL	TOTAL		REQUERIDO	
		Valor	Origem	Fração	Valor
		(R\$)			(R\$)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Conjunto 1	943.006,00	Parte 1 do Laudo	5,00%	47.150,30
	Apartamento n.º 2	741.600,00	Parte 1 do Laudo	5,00%	37.080,00
	1a Vaga Garagem	100.703,00	Parte 1 do Laudo	5,00%	5.035,15
	1a Vaga Garagem	100.703,00	Parte 1 do Laudo	5,00%	5.035,15
2.	Conjunto 2	250.200,00	Parte 2 do Laudo	5,00%	12.510,00
	TOTAL GERAL	1.193.206,00		5,00%	59.660,30

A análise da tabela indica:

- As colunas (1) e (2) identificam o bem;
- As colunas (3) e (4) apresentam o valor total do bem e sua origem;
- As colunas (5) e (6) apresenta a fração ideal que cabe ao Requerido e estima o valor correspondente.

Do exposto, o valor da fração ideal de 5% sobre o primeiro e segundo conjuntos do Requerido é estimado em R\$ 59.660,30, base Fevereiro de 2.020.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3. QUESITOS.

As partes não apresentaram quesitos.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

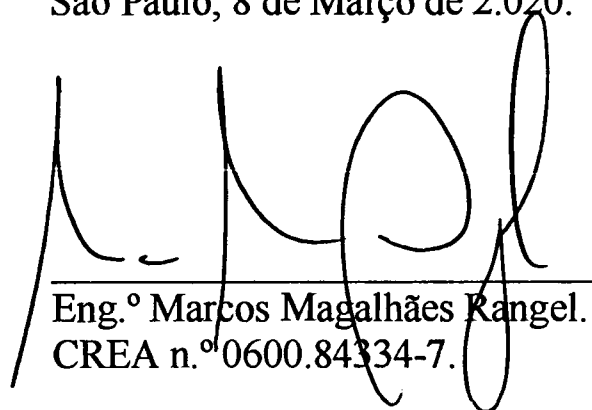
O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação dos imóveis objetos do presente trabalho.

5. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Corpo Principal do Laudo apresentado em 15 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

Na sequência são apresentadas a Parte 1 e a Parte 2 do Laudo, todas elas digitadas e rubricadas no anverso.

São Paulo, 8 de Março de 2.020.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

7

fls.

2460

1946
Δ

ANEXO I DO CORPO PRINCIPAL DO LAUDO.

Δ

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

De: Marcos Rangel [mailto:marcos@creengenharia.com.br]
Enviada em: terça-feira, 11 de fevereiro de 2020 14:03
Para: 'Veridiana Pérez Pinheiro e Campos'; 'Maria Teresa Banzato'; 'Daniel Burd'
Cc: 'Juliana Pozzi Abdalla Buassi - JPA'
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Prezados.

Semana passada estava previsto a vistoria, conforme combinado.

Infelizmente, minha esposa foi assaltada e eu tive que resolver alguns detalhes.

Esta semana vou proceder as vistorias.

Atenciosamente.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br

De: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos
[mailto:veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br]
Enviada em: quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 17:02
Para: Marcos Rangel; Maria Teresa Banzato; Daniel Burd
Cc: Juliana Pozzi Abdalla Buassi - JPA
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Ciente

Veridiana Pérez Pinheiro e Campos

STEIN PINHEIRO E CAMPOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 550, 12º andar, conjunto 121|São Paulo|SP|04571-925

+55 11 2103-7700

www.steinpinheiroecampos.com.br

veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>
Enviada em: quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 13:07
Para: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos <veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br>; 'Maria Teresa Banzato' <teresabanzato@hotmail.com>; Daniel Burd <daniel.burd@calldaniel.com.br>
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Dra. Maria Teresa.

Agradeço o retorno.

Fico no aguardo do posicionamento da Dra. Veridiana.

Atenciosamente.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br

De: Maria Teresa Banzato [<mailto:mteresabanzato@hotmail.com>]

Enviada em: quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 11:41

Para: Marcos Rangel; Veridiana Pérez Pinheiro e Campos; Daniel Burd

Assunto: RE: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Prezado Marcos Rangel.

Estou de acordo com a forma relatada para a realização dos trabalhos.

Agradeço a atenção.

Att.

Maria Teresa.

MARIA TERESA BANZATO

OAB/SP 51.315

Avenida José Galante, 671, 19º andar,

São Paulo-SP 05642-001.

Telefone: (11) 37491792

celular: (11) 99985-1446

mteresabanzato@hotmail.com

De: Marcos Rangel [<mailto:marcos@creengenharia.com.br>]

Enviada em: quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 11:42

Para: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos (veridianacampos@steinpinheirocampos.com.br);

'Maria Teresa Banzato'; Daniel Burd (daniel.burd@calldaniel.com.br)

Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Sr. Daniel.

Agradeço o retorno.

Fico no aguardo do posicionamento das Senhoras Advogadas.

Atenciosamente.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br**De:** Daniel Burd [<mailto:daniel.burd@calldaniel.com.br>]**Enviada em:** quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 11:31**Para:** Marcos Rangel**Assunto:** RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Bom dia Marcos,

Acabo de avisar na portaria do meu pai sobre sua visita no dia 5.2 para tirar as fotos das áreas externas.

Abs,

Daniel

De: Marcos Rangel [<mailto:marcos@creengenharia.com.br>]**Enviada em:** quinta-feira, 30 de janeiro de 2020 11:25**Para:** Veridiana Pérez Pinheiro e Campos (veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br);'Maria Teresa Banzato'; Daniel Burd (daniel.burd@calldaniel.com.br)**Assunto:** ENC: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011**Dra. Maria Tereza.****Dra. Veridiana.**

Conforme exposto abaixo, a questão das vistorias foi resolvida.

Para o **primeiro imóvel** será feita vistoria na parte comum do condomínio e serão utilizadas as informações do Requerido.Para o **segundo imóvel** será feita vistoria indireta do imóvel.Esclareço que os procedimentos não prejudicarão o objetivo final do trabalho. **Apesar disso, solicito posicionamento das duas Advogadas, para evitar futuros questionamentos.**

Pretendo vistoriar os imóveis na manhã do dia 05/02/2.020.

Solicito que o Sr. Daniel **deixe avisado no condomínio.**

Atenciosamente.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br

Rua Martins, 93, Cj. 03. CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960/ 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

De: Daniel Burd [<mailto:daniel.burd@calldaniel.com.br>]
Enviada em: quarta-feira, 29 de janeiro de 2020 08:21
Para: Marcos Rangel
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Bom dia Marcos, tudo bem?

Quero agradecer sua sensibilidade e respeito com o meu Pai. Muito grato.

Já pedi para a Rita, esposa do meu pai, avisar na portaria que você irá lá nesta semana ou na semana que vem para fotografar as áreas comuns do prédio.

No dia 15.2 tirei as fotos internas do seu apartamento e lhe envio.

Um grande abraço,
Daniel

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>
Enviada em: terça-feira, 28 de janeiro de 2020 13:53
Para: Daniel Burd <daniel.burd@calldaniel.com.br>
Cc: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos <veridianacampos@steinpinheirocampos.com.br>
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Sr. Daniel.

Favor ligar no meu celular. Tentei no seu, mas só chamou.

Att.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA 060084334-7
Tel. (11) 3097-0960
Tel. (11) 9-9151-8279
marcos@creengenharia.com.br

De: Daniel Burd [<mailto:daniel.burd@calldaniel.com.br>]
Enviada em: terça-feira, 28 de janeiro de 2020 12:47
Para: Marcos Rangel
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Boa tarde Marcos,

Adorei sua sugestão.

Eu me comprometo a tirar as fotos de todos os cômodos e sua relação.

Farei isso no dia 15.2 que é a próxima vez que irei lá.

Essa data está bem para você?

Com relação a vistoria da parte comum, você gostaria de fazer no mesmo dia?
Se preferir outro dia, por favor, me avise para deixar os porteiros do prédio avisados.

Δ

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O imóvel da Rua Jaraguá está alugado.
Nesse caso talvez seja melhor avisar a imobiliária da sua visita ao imóvel e neste caso eu não lhe enviaria as fotos.
Podemos fazer desse modo?

Meu celular é 996233272
Como dou aulas, muitas vezes não consigo atender.

Grato,
Daniel

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>
Enviada em: terça-feira, 28 de janeiro de 2020 08:47
Para: Daniel Burd <daniel.burd@calldaniel.com.br>
Cc: 'Veridiana Pérez Pinheiro e Campos' <veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br>
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Sr. Daniel.

Agradeço o retorno.

A vistoria interna ao imóvel, não demora mais que uma hora. Depois é necessário vistoriar a parte comum, mais uma hora.

Para evitar qualquer problema na vistoria, eu tenho uma sugestão.

O Senhor tirar fotografia de todos os cômodos do apartamento e me fornece a relação dos cômodos.

Pegarei esses dados, quando fosse ao local, vistoriar a parte de uso comum do condomínio.

Além disso, existe um segundo imóvel, localizado na Rua Jaraguá, n.º 508, esquina com a Rua Anhaia, n.º 15 . Poderíamos adotar a mesmo procedimento.

Se possível, vamos nos falar por telefone, porque o assunto fica mais direto. Se possível, envie telefone para contato.

Att.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA 060084334-7
Tel. (11) 3097-0960
Tel. (11) 9-9151-8279
marcos@creengenharia.com.br



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

De: Daniel Burd [<mailto:daniel.burd@calldaniel.com.br>]
Enviada em: segunda-feira, 27 de janeiro de 2020 19:26
Para: marcos@creengenharia.com.br
Cc: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-132006.8.26.0011

Caro Marcos,

Sou filho do sr. Carlos.
Gostaria de agendar com o senhor a vistoria no apartamento em que meu pai reside.

Seria possível fazermos em um sábado por volta das 12h? (sugiro dia 15.2)
É o dia em que costume visita-lo.
Acredito que eu estando lá ele ficará mais tranquilo.

Quanto tempo demora essa vistoria?
Precisamos preparar o imóvel de alguma forma?

Atenciosamente
Daniel

Prezado Dr Marcos , em complementação ao e-mail anterior, informo que entrei em contato com Sr. Daniel que me disse que entraria em contato direto, posto que tem informações por mim desconhecidas.

att

Veridiana Pérez Pinheiro e Campos

STEIN PINHEIRO E CAMPOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 550, 12º andar, conjunto 121|São Paulo|SP|04571-925
+55 11 2103-7700
www.steinpinheiroecampos.com.br
veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>
Enviada em: quinta-feira, 23 de janeiro de 2020 10:26
Para: 'Veridiana Pérez Pinheiro e Campos' <veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br>
Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-132006.8.26.0011

Dra. Veridiana.

Agradeço o retorno.

Sobre a minha necessidade, informo o seguinte:

- Como é de conhecimento da Senhora, 10% dos imóveis foram penhorados no presente caso, pelo fato da correspondente fração pertencer ao seu cliente;

4

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- • Pelos dados, quem mora no apartamento da Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, é o pai do seu cliente, viúvo, meeiro e dono da fração de 50% dos imóveis;
- • A fração restante de 40% pertence aos irmãos do seu cliente.

Diante desses dados, o seu cliente tem condições de avisar o seu Pai da vistoria judicial.

Em função disso, solicito que o seu cliente avise ao seu Pai sobre a vistoria.

Com todo respeito, estou solicitando o aviso, porque o morador do apartamento, Pai do seu cliente, é pessoa idosa com 84 anos de idade.

Quero evitar qualquer situação desagradável. Chegar ao imóvel e o informar ocupante sobre assunto.

Fico no aguardo.

Atenciosamente.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br

De: Veridiana Pérez Pinheiro e Campos

[\[mailto:veridianacampos@steinpinheirocampos.com.br\]](mailto:veridianacampos@steinpinheirocampos.com.br)

Enviada em: quarta-feira, 15 de janeiro de 2020 15:07

Para: Marcos Rangel

Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-132006.8.26.0011

Prezado Marcos, boa tarde.

Não respondi antes, pois estava fora em férias.

Não tenho conhecimento de qualquer informação dos imóveis, haja vista que decorrem de processo de inventário que não patrocino os interesses que qualquer uma das partes naquele feito.

att

Veridiana Pérez Pinheiro e Campos



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

STEIN PINHEIRO E CAMPOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 550, 12º andar, conjunto 121|São Paulo|SP|04571-925

+55 11 2103-7700

www.steinpinheiroecampos.com.br

veridianacampos@steinpinheiroecampos.com.br

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>

Enviada em: quarta-feira, 15 de janeiro de 2020 11:06

Para: veridiana@steinpinheiroecampos.com.br

Assunto: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-132006.8.26.0011

Dra. Veridiana.

Esse signatário está atuando como Perito Judicial no processo n.º 0122152-13.2006.8.26.0011, Lucy Amélia Sayeg contra Daniel José Burt.

O meu trabalho constará de avaliação do valor de mercado para os dois imóveis penhorados, a seguir descritos.

Já liguei ontem e liguei hoje, através do telefone n.º 2103-7700, mas não conseguir falar com a Senhora.

Preciso vistoriar os referidos imóveis, que estão na posse do seu cliente, segundo o Advogado da parte contrária.

Espero um rápido retorno para marcarmos as vistorias.

Atenciosamente.

Eng.º Marcos Magalhães Rangel.

CREA 060084334-7

Tel. (11) 3097-0960

Tel. (11) 9-9151-8279

marcos@creengenharia.com.br

D

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

PARTE 1 DO LAUDO.

J

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Índice

Assunto. Parte 1 do Laudo.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Venda.

Anexo II. Fotos do Requerido.

J

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

O objetivo ~~de~~essa Parte 1 do Laudo é estimar o valor de mercado o para denominado Primeiro Conjunto:

O **primeiro conjunto** é composto por apartamento e garagens, inseridos no edifício localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, a seguir descritos:

- **Apartamento n.º 2** inserido no 1.º andar do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folhas 1.743 e 1.744 dos autos;
- **Uma primeira vaga indeterminada de garagem** inserida no 2.º subsolo do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folha 1.744 dos autos;
- **Uma segunda vaga indeterminada de garagem** inserida no 2.º subsolo do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, contribuinte 020.078.0678-9 da Prefeitura do Município de São Paulo, folhas 1.744 e 1.745 dos autos.

Após estimar o **valor de mercado para o primeiro conjunto 1**, será estimado ~~valor~~ de mercado para cada item, em função da respectiva área ~~privativa~~.

1.2. Vistoria do Primeiro Conjunto.

Seguindo o exposto no item 1.4 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito vistoriou as partes comuns do **Primeiro Conjunto** no dia 19/02/2.020. Foi recebido pelo Sr. João, porteiro do edifício, que autorizou a vistoria nas partes comuns do condomínio.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Para descrever a parte privativa do apartamento n.º 2, esse Perito partiu das fotos e informações do Requerido, conforme e-mail do anexo II dessa Parte 1 do Laudo.

1.3. Documentos do Primeiro Conjunto.

A manifestação das folhas 1.740 a 1.756 dos autos fornece os seguintes dados de propriedade do primeiro conjunto:

- **Apartamento n.º 2**, inserido no 1º andar do Edifício Praia de Itaparica e duas garagens indeterminadas, inseridas no subsolo do Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Albuquerque Lins, n.º 724, na 1ª Subdivisão da Zona Urbana, São Paulo, Capital;

O apartamento dispõe de 119,040 m² de área útil e 15,342 m² de área de uso comum, encerrando uma área total de 134,382 m², com fração ideal no terreno de 18,208 m², ou 1,392 %;

- **As duas vagas indeterminadas de garagem**, possuem cada uma, área total de construção 18,264 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,575 m², ou 0,196%.

Do exposto, é possível estimar o seguinte para o primeiro conjunto:

- Área privativa do **Primeiro Conjunto** é igual à área privativa do apartamento, 119,040 m²;
- Área de uso comum do **Primeiro Conjunto** é igual à soma da área de uso comum do apartamento com as áreas das duas garagens, 51,758 m²;
- Área total do **primeiro conjunto** é igual 170,798 m²;
- Fração ideal total do Primeiro Conjunto é 1,718 %.

Baseado no contribuinte n.º 020.078.0678-9 do primeiro conjunto, esse Perito obteve Certidão de Dados Cadastrais, folha 1.775 dos autos, onde são obtidos os seguintes dados:

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- **Imóvel.** Localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, Apto. 2, inserido no Edifício Praia de Itaparica, Santa Cecília, São Paulo, Capital.
- **Terreno do edifício.** Área Incorporada de 1.309,00 m².
- **Fração Ideal.** 00178;
- **Construção.** 171,00 m²;
- **Contribuinte.** Carlos Burd;
- **Ano de construção.** 1974;
- **Número do contribuinte.** 020.078.0678-9.

Os dados de propriedade e fiscais são coerentes, logo não existe óbice à realização do presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O **primeiro conjunto** está inserido no Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724, setor fiscal 20, quadra fiscal 78, índice local 5.079,00 da Planta Genérica de Valores, 2.014, Santa Cecilia, São Paulo Capital, Capital.

Para ilustrar o posicionamento do imóvel avaliando e do seu condomínio, apresenta na folha 6 foto aérea indicando o respectivo posicionamento. Na folha 7 apresenta foto aérea anotando o perímetro do terreno.

2.2. Característica do local.

2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.402, que instituiu o atual zoneamento para o Município de São Paulo, o local do imóvel avaliando é classificado com uma Zona de Uso ZEU, Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana, inserida na área controlada pela Prefeitura Regional da Sé.

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Vista aérea da região com a indicação da posição do condomínio do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 2. Vista aérea do local e o perímetro do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.2.2. Acesso e Características do Local.

O edifício do imóvel avaliando está localizado na Dr. Albuquerque Lins, esquina com a Alameda Barros, próximo à estação Marechal Deodoro do Metrô de São Paulo.

A Rua Dr. Albuquerque Lins começa na Rua Das Palmeiras e termina na Rua Aracaju, no bairro de Higienópolis.

No local prevalecem edifícios residenciais, com a presença de alguns escritórios e de pequenas lojas comerciais.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e é servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos e da Estação Marechal Deodoro do Metrô de São Paulo.

2.3. Terreno.

O terreno que abriga o condomínio do **primeiro conjunto** dispõe de 27,24 metros de frente e 1.309,00 m² de área, cabendo à ele a fração ideal de 1,718% do todo, conforme dados da Certidão de Dados Cadastrais, folha 1.775 dos autos.

2.4. Construção.

2.4.1. Arranjo Geral do Condomínio.

Para facilitar a descrição do arranjo geral do condomínio, esse Perito utiliza a foto n.º 2, apresentada na folha 7.

O pavimento térreo do condomínio do **primeiro conjunto** está inserido no nível da Rua Dr. Albuquerque Lins. A entrada de pessoas é feita pela Rua Dr. Albuquerque Lins. Existem duas entradas independentes para os dois subsolos destinados à garagem do condomínio, voltadas para a Alameda Barros.

Acima do pavimento térreo existe quatorze pavimentos superiores. Cada pavimento abriga 4 (quatro) unidades autônomas, identificadas pelos finais 1 a 4. Pelas informações obtidas no local, todas as unidades autônomas dispõem de uma de sala, cozinha, 3 dormitórios, sendo um ^{suíte}, banheiro, área de serviço e dependência de empregados. Além disso, dispõem de duas vagas de garagem e das mesmas áreas de construção.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

No pavimento térreo a entrada dos andares superiores é feita por hall, que dá acesso à dois elevadores sociais, a um elevador de serviço e a caixa da escadaria.

Cada pavimento superior contém dois halls sociais independentes, servido cada pelo respectivo elevador social, e hall único de serviço, servido pelo elevador social e pela caixa de escadarias.

Os elevadores em três unidades servem do 2.º subsolo até o 14.º pavimento. A caixa de escadarias serve do 2.º subsolo até o ático.

O condomínio dispõe das seguintes características;

- **Pavimento térreo. Área externa.**

- Piso. Parte em pedra portuguesa decorada, e parte em pedra natural.
- Paredes. Parte revestida em com látex sobre argamassa e parte em vidro laminado.
- Teto. Látex sobre forro de gesso.

- **O hall do pavimento térreo.**

- Piso. Pedra ardósia.
- Paredes. Parte revestida em madeira e parte látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre forro de gesso.

- **A caixa de escadarias.**

- Piso. Granilite.
- Parede. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.
- Corrimão. Alumínio natural.

- **O hall social e corredores de circulação nos andares.**

- Piso. Porcelanato.
- Parede. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

• **O hall de serviço e corredores de circulação nos andares.**

- Piso. Porcelanato.
- Parede. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.

Parte das fachadas é revestida por “Fulget”. A outra parte dispõe de látex sobre massa.



Foto n.º 3. Vista da fachada voltada para a Rua Dr. Albuquerque Lins.



Foto n.º 4. Vista do hall da entrada social do pavimento térreo.



Foto n.º 5. Vista do hall da entrada social do pavimento térreo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 6. Vista do corredor lateral do lado direito do térreo, tomada dos fundos para a frente do condomínio.



Foto n.º 7. Vista da área descoberta nos fundos do condomínio.



Foto n.º 8. Vista do corredor lateral do lado esquerdo do térreo, tomada da frente para os fundos do condomínio.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 9. Vista do hall da entrada social do pavimento térreo.



Foto n.º 10. Vista do hall dos elevadores sociais no térreo.



Foto n.º 11. Vista do hall de serviço e escadaria de acesso aos pavimentos superiores e do pavimento subsolo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 12. Vista da caixa de escadarias de acesso aos pavimentos superiores.

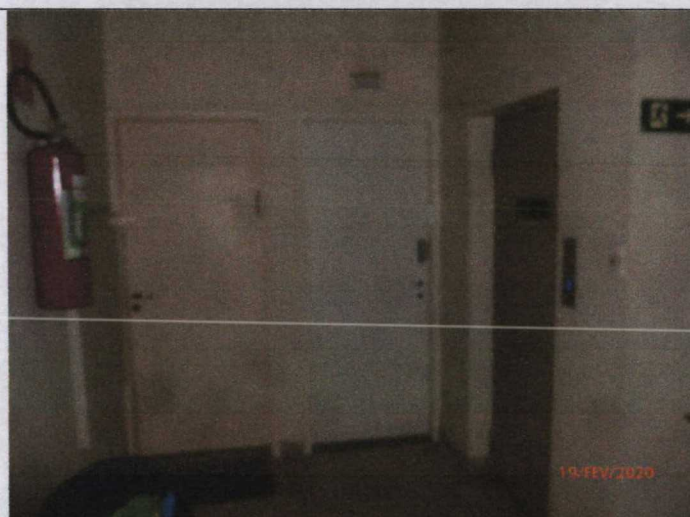


Foto n.º 13. Vista do hall de serviço e porta do imóvel avaliando.



Foto n.º 14. Vista do hall social com detalhe da porta de entrada social para o apartamento n.º 2 do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.4.2. Subsolos 1 e 2.

Os subsolos apresentam das seguintes características construtivas aparentes:

- **Gerais.**
 - Piso. Cimentado desempenado liso, com faixas de vagas pintadas.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida, com faixas de demarcação para o transito de automóveis;
 - Teto. Látex sobre concreto armado.
 - Portas. Em aço vazado com acionamento eletromecânico.
 - Ventilação. Blocos de concretos vazados.
 - Tubulações elétricas e hidráulicas. Aparentes e pintadas.



Foto n.º 15. Vista geral do 1º subsolo.



Foto n.º 16. Outra vista geral do 1º subsolo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 17. Vista do portão de acesso ao 2º subsolo.



Foto n.º 18. Vista das duas garagens do primeiro conjunto, inseridas no 2º subsolo.

2.4.3. Parte Interna do Apartamento n.º 2.

As fotos enviadas pelo Requerido confirmam as informações, de que a apartamento n.º 2 do **primeiro conjunto** dispõe de salas, lavabo, 3 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e dependência de empregados, com as seguintes características aparentes.

- **Sala de Estar.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- **Sala de TV e de Jantar.**
 - Piso. Tacos de madeira envernizados.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Dormitórios 1 a 3.**
 - Pisos. Tacos de madeira envernizados.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Tetos. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro social 1.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga acoplada. Lavatório de louça com coluna. Box fechado com vidros temperados.
- **Banheiro social 2.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga acoplada. Lavatório em mármore sobre bancada de madeira, com cuba em louça. Box de alumínio com ducha.
- **Cozinha.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Pia em mármore com cubas de aço inox sobre armário de madeira.
- **Área de serviço.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Pia em mármore com cubas de aço inox sobre armário de madeira.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- **Dependências de empregada.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Gerais.**
 - Instalações elétricas. Embutidas na parede.
 - Portas de madeira com pintura a óleo.
 - Caixilhos em alumínio anodizado, cor natural.

2.4.4. Fotos do Interior do Imóvel Avaliando.



Foto n.º 19. Vista da sala de estar do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.



Foto n.º 20. Vista da sala de TV/ Jantar do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.

2012
4*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 21. Vista do dormitório 1 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.

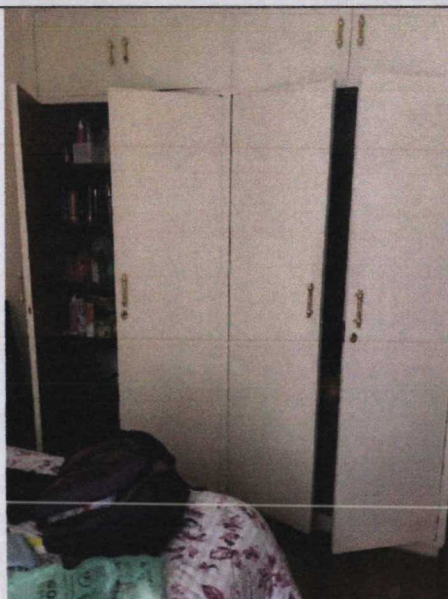


Foto n.º 22. Outra vista do dormitório 1 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.



Foto n.º 23. Vista do dormitório 2 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

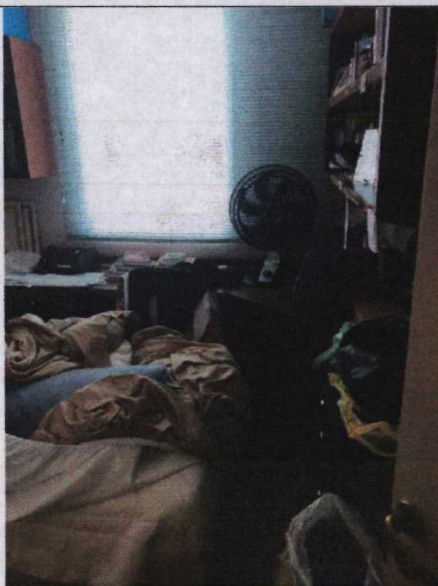


Foto n.º 24. Outra vista do dormitório 2 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.



Foto n.º 25. Vista do dormitório 3 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.

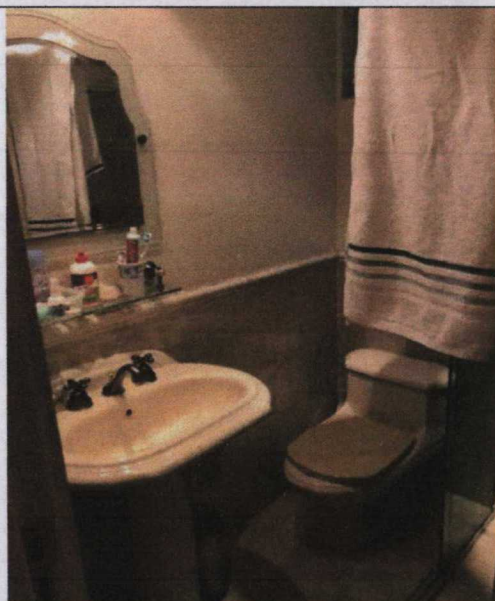


Foto n.º 26. Vista do Banheiro social 1 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 27. Vista do banheiro social 2 do apartamento n.º 2 do primeiro conjunto.



Foto n.º 28. Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto n.º 29. Vista da área de serviço do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.5. Dados Para a Avaliação.

De acordo com a publicação "Edificações Valores de Venda - 2.002", revisada pela alteração dos coeficientes e pela introdução do padrão R8N, o **primeiro conjunto** foi classificado como nível médio do Padrão Apartamento Médio, 1,926 R8n, com elevador.

A idade da construção do condomínio é de 46 anos. Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência "e" do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

Para efeito de avaliação a área do **primeiro conjunto** é de 119,040 m².

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, "Parte 1- Procedimentos Gerais", complementada pela "Parte 2- Imóveis Urbanos", na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002", do IBAPE, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2.020, esse Perito adota os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

A estimativa do valor de mercado para o imóvel avaliando será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.**4.1. Estimativa de Valor do Primeiro Conjunto.**

A estimativa do valor de mercado para o imóvel avaliando, será determinado pela seguinte fórmula.

$$P_i = A \times G_m$$

Sendo:

P_i . Valor do imóvel avaliando.

A. Área privativa do imóvel avaliando, é igual a 119,040 m².

G_m . Valor unitário básico do m² de venda, estimado no Anexo I do Laudo, igual a R\$ 7.921,76/m² (base Fevereiro de 2.020).

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$P_i = \text{R\$ } 943.006,00 \text{ (base Fevereiro de 2.020).}$$

4.2. Considerações Sobre o Valor.

Para estimar o valor de mercado para cada parte do primeiro conjunto, esse Perito elaborou tabela apresentada abaixo e estimou os respectivos valores em função da área total de construção de cada um.

ITEM	Área (m ²)	Percentual	Valor (R\$)
(1)	(2)	(3)	(4)
Apartamento n.º 2	134,382	78,63%	741.600,00
1a Vaga de Garagem	18,264	10,69%	100.703,00
2a Vaga de Garagem	18,264	10,69%	100.703,00
	170,91	100,00%	943.006,00

Os resultados estão coerentes.

5. QUESITOS.

As partes não apresentaram quesitos.

2017
4*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

A estimativa de valor de mercado do primeiro conjunto foi feita pelo Método Comparativo.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de venda homogeneizado para o avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

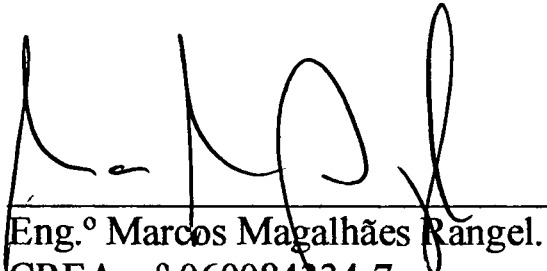
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai a presente Parte 1 do Laudo apresentada em 42 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 08 de Março de 2.020.


Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

2018
4*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I

P

2019
A*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA.**1. PESQUISA DE MERCADO.**

Esse Perito desenvolveu pesquisa no entorno do condomínio do imóvel avaliando. Obteve 8 comparativos no raio 500,00 metros do imóvel avaliando.

Em resumo, esse Perito obteve oito comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, que permitem a sua reposição, inclusive por dispor de duas vagas de garagem.

O valor básico de venda será estimado a partir da área privativa dos apartamentos comparativos, face aos dados obtidos na pesquisa de mercado.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, "Parte 1- Procedimentos Gerais", complementada pela "Parte 2- Imóveis Urbanos", na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002", do IBAPE, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2.020, esse Perito adota os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

O valor unitário de venda será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido o primeiro conjunto, como uma 5ª Zona (incorporação de padrão médio) do Grupo II. Face ao método utilizado, comparativo direto, essa questão não está influenciando na homogeneização dos comparativos.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1., da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10,0%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o subitem 10.6.4., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos Valores Unitários de Homogeneizados Venda, V_{uhv} , devem ser aplicados aos valores dos comparativos, os seguintes fatores obrigatórios:

- Fator Área. F_a ;
- Fator Padrão. F_p ;
- Fator Localização. F_l ;
- Relação entre os Fatores de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, Foca/Focc, das benfeitorias do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

5.1. Fator Área.

Consiste na estimativa do Valor Unitário de Venda, V_{uv} , obtido pela divisão do Valor do Comparativo, após a aplicação do Fator Oferta, pela área privativa do mesmo.

5.2. Fator Padrão Construtivo.

Será feita a homogeneização levando-se em conta a relação entre os padrões construtivos do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos, de acordo com o previsto na publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002" e nas respectivas alterações, citadas acima.

5.3. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**. Na homogeneização dos comparativos, o Fator de Localização será estimado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{ILa}{ILp}$$

Sendo.

F_l . Fator de Localização.

ILa . Índice local do imóvel avaliando. 5.072,00.

ILp . Índice local do imóvel pesquisado.

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

Para estimar a relação entre os Fatores de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação, F_{oca} , das benfeitorias do imóvel avaliando, F_{occ} , dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$F_{occ} = R + K * (1 - R)$, sendo:



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- R é igual ao coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K igual ao coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

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

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

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 e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
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 e 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5., da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

7. APLICAÇÃO DE FATORES.

7.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.5 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Devido às características da região pesquisada, esse Perito entende que não deve utilizar os fatores complementares.

7.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário de venda** na forma de somatória. (A letra b) do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uhv} = V_{uv} \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Sendo:

- V_{uhv} . Valor unitário homogeneizado de venda;
- V_{utb} . Valor unitário de venda definido pelo item 5.1. desse anexo;
- $F1, F2, F3, \dots, Fn$. Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra.

De acordo com o subitem 10.6.4, da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 devemos ser testadas a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Devido às características da região pesquisada, descrita nos Pontos 1 e 2 desse anexo I, esse Perito utilizará na homogeneização dos comparativos, o Fator Área, Fator Padrão Construtivo, Fator Localização e a relação entre os Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, das benfeitorias do imóvel avaliando, Focc, dos imóveis comparativos.

A prática recomenda que o **Fator Padrão, F_p , e a relação entre os Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca/Focc, sejam aplicados sobre a parcela da construção.** Da mesma forma, a prática recomenda que o **Fator Localização, F_l , seja aplicado sobre a parcela do terreno.** Para a parcela da construção adotará o percentual de 50,00% do total. Para a parcela do terreno adotará o percentual de 50,00% do total.

8. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de aperfeiçoar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentada nas folhas 35 a 37 dessa Parte 1 do Laudo.

8.1. Primeira Folha.

Na primeira folha são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da primeira folha.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornecem os dados da construção dos comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentado no item 5.4 desse anexo. Na parte inferior das colunas (5) a (8) são apresentados os dados correspondentes, para o imóvel avaliando.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (9) a (11). São apresentados os dados fiscais dos comparativos.
- Colunas (12) e (13). A coluna (12) fornece o valor pesquisado. Na coluna (13) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado, corresponde a imóvel que foi comercializado;
- Coluna (14). Indica a data base do valor do comparativo;
- Coluna (15). Indica a fonte, que forneceu os dados dos elementos comparativos;

8.2. Segunda Folha.

Na segunda folha são aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da segunda folha.

- Na coluna (16) é especificado o fator oferta, em função da condição do comparativo. Na coluna (17) é estimada a atualização dos valores dos comparativos para a data base da homogeneização, especificada na coluna (14). Na coluna (18) é estimado o valor do comparativo, após a aplicação do fator oferta e a inclusão de eventual atualização;
- Colunas (20) a (37), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator, toma como base o valor unitário estimado pelo Fator Área (col.21). Na parte inferior das colunas (28) a (34) são apresentados os dados correspondentes para o imóvel avaliando.

No final das colunas (21), (24), (27) e (37) são calculadas as médias, os intervalos de + 50% e – 50%, os desvios padrão e os coeficientes de variação, de acordo com o previsto na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

8.3. Terceira folha.

Na terceira folha são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da terceira folha.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Nas colunas (38) a (41) são feitas às verificações da condição homogeneizante dos fatores utilizados, de acordo com o subitem 10.6.4 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

Na coluna (39) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Padrão de Construção.

Na coluna (40) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (41) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator de Adaptação ao Obsolescimento e pelo Estado da Construção.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (42) a (47). Nas colunas (42) a (45) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (46) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (47) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.
- Colunas (46) a (48). Nessas colunas é adotada a amostra homogeneizada e dado tratamento estatístico à mesma.

8.4. Valor Básico de Venda.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. E o item 13.4. Da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão. De acordo com o exposto, o valor unitário de venda estimado é igual a R\$ 7.921,76/m², base Fevereiro de 2.020.

DADOS DOS COMPARATIVOS																
Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO					DADOS FISCAIS			PREÇO			INFORMAÇÃO	
				PADRÃO		ÁREA	IDADE	DEP.	S.F.	Q.	I.L.	Valor	Tipo	BASE		
						(m2)	(anos)	%				(R\$)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	
1	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 724 Apto. n.º 123	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	119,04	46	18,10	20	78	5.072,00	950.000,00	2	fev-20	Sr. João Zelador
2	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 724 Apto. n.º 161	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	119,04	46	18,10	20	78	5.072,00	1.080.000,00	1	fev-20	Sr. João Zelador
3	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 772	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	208,00	52	18,10	20	78	5.072,00	1.920.000,00	1	fev-20	Exclusive Imob. Srª. Karen Tel. 2508-3662
4	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 783	Santa Cecília	ZEU	APM	2,160	R8N	280,00	42	8,09	20	79	5.078,00	2.350.000,00	1	fev-20	Bossa Nova Srª Juli Tel. 9-8154-3269
5	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 849	Santa Cecília	ZEU	APS	2,172	R8N	218,00	67	18,10	20	79	5.078,00	1.650.000,00	1	fev-20	Florida Imoveis Sr. Felipe Tel. 2714-8500
6	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 658	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	175,00	47	18,10	20	64	4.160,00	1.200.000,00	1	fev-20	Aline 9-9484-7999
7	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 634	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	107,00	45	8,09	20	64	4.160,00	1.000.000,00	1	fev-20	Imob. Jaime Sra. Tania Tel. 9-9865-5527
8	R. Dr. Albuquerque Lins, n.º 574	Santa Cecília	ZEU	APM	1,916	R8N	210,00	50	8,09	20	64	4.160,00	1.450.000,00	1	fev-20	Paulo (zelador) Tel. 3667-3672

DADOS BÁSICOS DO IMÓVEL AVALIANDO								
CONSTRUÇÃO					DADOS FISCAIS			
PADRÃO	ÁREA	IDADE	DEP.		S.F.	Q.	I.L.	
	(m2)	(anos)	%					
APM	1,916	R8N	119,04	46	18,10	20	78	5.072,00

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 0,9

CREA 0600.84334 - 7

Engenheiro Civil

Marcos Magalhães Rangel

7 2029

FATOR OFERTA				APLICAÇÃO DOS FATORES																		
Nº	F. O.	ATUAL	Valor		FATOR AREA		FATOR P. CONST.			FATOR LOCALIZ.			FATOR AD. AO OBSOLETISMO E PELO EST. DE CONS.									
			(R\$)	I.H.	Area	Valor	Fator	Difer.	Valor	Fator	Difer.	Valor	Ic	Vr	Dep.	Ic/Vr	R	K	Foco	Fator	Difer.	Valor
(1)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)
1	1,00	0,00	950.000,00	1	119,04	7.980,51	1,00	0,00	7.980,51	1,00	0,00	7.980,51	46	60	18,10	77%	0,20	0,264	0,411	1,00	0,00	7.980,51
2	0,90	0,00	972.000,00	1	119,04	8.165,32	1,00	0,00	8.165,32	1,00	0,00	8.165,32	46	60	18,10	77%	0,20	0,264	0,411	1,00	0,00	8.165,32
3	0,90	0,00	1.728.000,00	1	208,00	8.307,69	1,00	0,00	8.307,69	1,00	0,00	8.307,69	52	60	18,10	87%	0,20	0,157	0,325	1,27	1.101,86	9.409,56
4	0,90	0,00	2.115.000,00	1	260,00	8.134,62	0,89	-459,46	7.675,16	1,00	-4,81	8.129,81	42	60	8,09	70%	0,20	0,372	0,498	0,83	-705,17	7.429,44
5	0,90	0,00	1.485.000,00	1	218,00	6.811,93	0,88	-401,44	6.410,49	1,00	-4,02	6.807,90	60	60	18,10	100%	0,20	0,000	0,200	2,06	3.601,53	10.413,46
6	0,90	0,00	1.080.000,00	1	175,00	6.171,43	1,00	0,00	6.171,43	1,22	676,48	6.847,91	47	60	18,10	78%	0,20	0,247	0,398	1,04	108,06	6.279,49
7	0,90	0,00	900.000,00	1	107,00	8.411,21	1,00	0,00	8.411,21	1,22	922,00	9.333,21	45	60	8,09	75%	0,20	0,316	0,453	0,91	-383,34	8.027,87
8	0,90	0,00	1.305.000,00	1	210,00	6.214,29	1,00	0,00	6.214,29	1,22	681,18	6.895,47	50	60	8,09	83%	0,20	0,217	0,374	1,10	315,00	6.529,29
8	Média		7.524,62						7.417,01			7.808,48										8.029,37
	+50 %		11.286,94						11.125,52			11.712,72										12.044,05
	-50 %		3.762,31						3.708,51			3.904,24										4.014,68
	D.P.		959,59						981,04			893,76										1.377,47
	C.V.		12,75%						13,23%			11,45%										17,16%
Construção				50,00%		DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO																
Terreno				50,00%		Ic	Vr	Dep.	Ic/Vr	R	K	Foca	46	60	18,10	77%	0,20	0,264	0,411			

Marcos Magalhães Pampel
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO					TRAT. ESTATÍSTICO		
Nº	FATOR ÁREA	FATOR PADRÃO	FATOR LOCALIZ.	FATOR A.O.E.C.	FATOR ÁREA	FATOR PADRÃO	FATOR LOCALIZ.	FATOR A.O.E.C.	VALOR HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA		
	(R\$/m2)	(R\$/m2)	(R\$/m2)	(R\$/m2)	(R\$/m2)				I.H. (R\$/m2)	ITEM	(R\$/m2)	
(1)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)
1	7.980,51	7.980,51	7.980,51	7.980,51	7.980,51	0,00	0,00	0,00	1	7.980,51	1	7.980,51
2	8.165,32	8.165,32	8.165,32	8.165,32	8.165,32	0,00	0,00	0,00	1	8.165,32	1	8.165,32
3	8.307,69	9.409,56	9.409,56	8.307,69	8.307,69	0,00	0,00	1.101,86	0	9.409,56	1	9.409,56
4	8.134,62	7.424,64	6.969,99	7.670,35	8.134,62	-459,46	0,00	-705,17	1	6.969,99	1	6.969,99
5	6.811,93	10.409,44	10.012,02	6.406,46	6.811,93	-401,44	0,00	3.601,53	1	10.012,02	1	10.012,02
6	6.171,43	6.955,98	6.279,49	6.847,91	6.171,43	0,00	0,00	108,06	1	6.279,49	1	6.279,49
7	8.411,21	8.949,87	8.027,87	9.333,21	8.411,21	0,00	0,00	-383,34	0	8.027,87	1	8.027,87
8	6.214,29	7.210,47	6.529,29	6.895,47	6.214,29	0,00	0,00	315,00	0	6.529,29	1	6.529,29
	7.524,62	8.313,22	7.921,76	7.700,87					8	7.921,76	8	7.921,76
	959,59	1.194,14	1.320,10	954,64						10.298,28		10.298,28
	12,75%	14,36%	16,66%	12,40%						5.545,23		5.545,23

FAT. USADOS NAS COLUNAS (48) A (52)			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	1	0	1

Desvio Padrão	1.320,10
C.V.	16,66%
t student	1,35
Limite Inferior	7.248,17
Limite Superior	8.595,34
Precisão	17,01%

EVOLUÇÃO IPC FIPE		
IPC - 2.018		
Janeiro	0,46	100,0000
Fevereiro	-0,42	100,4600
Março	0,00	100,0381
Abril	-0,03	100,0381
Maio	0,19	100,0081
Junho	1,01	100,1981
Julho	0,23	101,2101
Agosto	0,41	101,4429
Setembro	0,39	101,8588
Outubro	0,48	102,2560
Novembro	0,15	102,7468
Dezembro	0,09	102,9010
IPC - 2.019		
Janeiro	0,58	102,9936
Fevereiro	0,54	103,5909
Março	0,51	104,1503
Abril	0,29	104,6815
Maio	-0,02	104,9851
Junho	0,15	104,9641
Julho	0,14	105,1215
Agosto	0,33	105,2687
Setembro	0,00	105,6161
Outubro	0,16	105,6161
Novembro	0,68	105,7851
Dezembro	0,94	106,5044
IPC - 2.020		
Janeiro	0,29	107,5055
Fevereiro	0,11	107,8173
Março		107,9359
Abril		107,9359
Maio		107,9359
Junho		107,9359
Julho		107,9359
Agosto		107,9359
Setembro		107,9359
Outubro		107,9359
Novembro		107,9359
Dezembro		107,9359

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

9. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



Foto n.º 1. Comparativos n.ºs 1 e 2, Edifício Praia de Itaparica, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, n.º 724.



Foto n.º 2. Comparativo n.º 3, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 772.



Foto n.º 3. Comparativo n.º 4, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 783, Santa Cecília/SP.

Δ

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 4. Comparativo n.º 5, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 849, Santa Cecília/SP.



Foto n.º 5. Comparativo n.º 6, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 658, Santa Cecília/SP.



Foto n.º 6. Comparativo n.º 7, localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 634, Santa Cecília/SP.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



**Foto n.º 7. Comparativo
n.º 8, localizado na Rua
Dr. Albuquerque Lins,
574, Santa Cecília/SP.**

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2035
Δ

ANEXO II

Δ

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

De: Daniel Burd [mailto:daniel.burd@calldaniel.com.br]

Enviada em: quinta-feira, 13 de fevereiro de 2020 16:43

Para: Marcos Rangel

Assunto: RES: VISTORIA OFICAL PROCESSO N.º 0122152-13.2006.8.26.0011

Caro Marcos,

Seguem as fotos do apartamento do meu pai.
Peço que desconsidere a bagunça.

Grato,
Daniel

As fotos foram apresentadas no corpo principal dessa Parte 1 do Laudo.

A

2037
X

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

PARTE 2 DO LAUDO.

△

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2038
△

Índice

Assunto. Parte 2 do Laudo.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Venda.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

O objetivo da Parte 2 do Laudo é estimar o valor de mercado para o denominado **segundo Conjunto**:

O **segundo conjunto** é composto por terreno e um prédio, localizados na Rua Jaraguá, n.º 508, esquina com a Rua Anhaia n.º 15, contribuinte 019.046.0041-7 da Prefeitura do Município de São Paulo.

Para ilustrar apresenta na folha 4 foto aérea do local e na folha 5 foto área do imóvel, com a indicação do perímetro do terreno do segundo conjunto.

1.2. Vistoria do Segundo Conjunto.

Seguindo o exposto no item 1.4 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito vistoriou apenas as partes externas do **segundo conjunto**, conforme combinado com as partes. A vistoria foi realizada no dia 27/02/2.020.

1.3. Documentos do Imóvel Avaliando.

A manifestação das folhas 1.740 a 1.756 dos autos fornece os seguintes dados de propriedade do segundo conjunto:

- O imóvel localizado na Rua Jaraguá n.º 508, esquina da Rua Anhaia, n.º 15, subdistrito de Bom Retiro/SP, medindo 5,30 metros de frente e 10,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados;
- Não informe a área de terreno e de construção.

4

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Vista aérea do local onde está localizado o imóvel avaliando.



Marcelo Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 2. Vista aérea do imóvel com a indicação do perímetro do terreno do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Baseado no contribuinte n.º 019.046.00041-7 do **segundo conjunto**, esse Perito obteve a Certidão de Dados Cadastrais folha 1.776 dos autos, onde são obtidos os seguintes dados:

- **Imóvel.** Localizado na Rua Jaraguá, n.º 508, Bom Retiro, São Paulo, Capital;
- **Terreno do imóvel.** 53,00 m²;
- **Frente do imóvel.** 6,50 m²;
- **Construção.** 95,00 m²;
- **Contribuinte.** Carlos Burd;
- **Ano de construção.** 1970;

Os dados de propriedade e fiscais são coerentes, exceto pela frente do terreno. Apesar disso, esse Perito entende não existir óbice à realização do presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O **segundo conjunto** está localizado na Rua Jaraguá, n.º 508, esquina com a Rua Anhaia, n.º 15, setor fiscal 019, quadra fiscal 046, índice local 1.277,00 da Prefeitura do Município de São Paulo, Bom Retiro, São Paulo, Capital.

2.2. Características do Local.

2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.402, que instituiu o atual zoneamento para o Município de São Paulo, o local onde está inserido o imóvel avaliando é classificado com uma Zona ZDE-1, Zona Desenvolvimento Econômico 1, inserido na área controlada pela Prefeitura Regional da Sé.

2.2.2. Acesso e Características do Local.

A Rua Jaraguá começa na Avenida Rudge e termina na Avenida presidente Castelo Branco.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

A Rua Anhaia começa na Rua Silva Pinto e termina na Marginal do Rio Tietê.

Nas Ruas Jaraguá e Anhaia, logradouros onde está localizado o **segundo conjunto**, predomina uso misto, comercial e prestação de serviços, inseridos em imóveis do tipo galpões e construções com dois pavimentos.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos, sendo servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

2.3. Terreno.

O terreno dispõe de 6,50 metros de frente, em esquina, e profundidade equivalente de 8,15 metros, encerrando uma área de 53,00 m².

Na vistoria, esse Perito constatou que o terreno do imóvel avaliando não tem formato retangular de (5,30 metros x 10,00 metros), pois existe um “dente” na esquina, conforme as fotos n.ºs 4 e 5 abaixo.

O fato está mostrado na planta da quadra fiscal, obtida no Mapa Oficial da Cidade, apresentada na foto 3 da folha 8. Do exposto, esse Perito estimou as seguintes dimensões para o terreno:

- Frente voltada para a Rua Anhaia. 8,80 metros;
- Frente voltada para a Rua Jaraguá. 2,55 metros;
- Frente na intersecção das duas ruas, “dente”. 3,00 metros.
- Área do Terreno. 51,35 m².

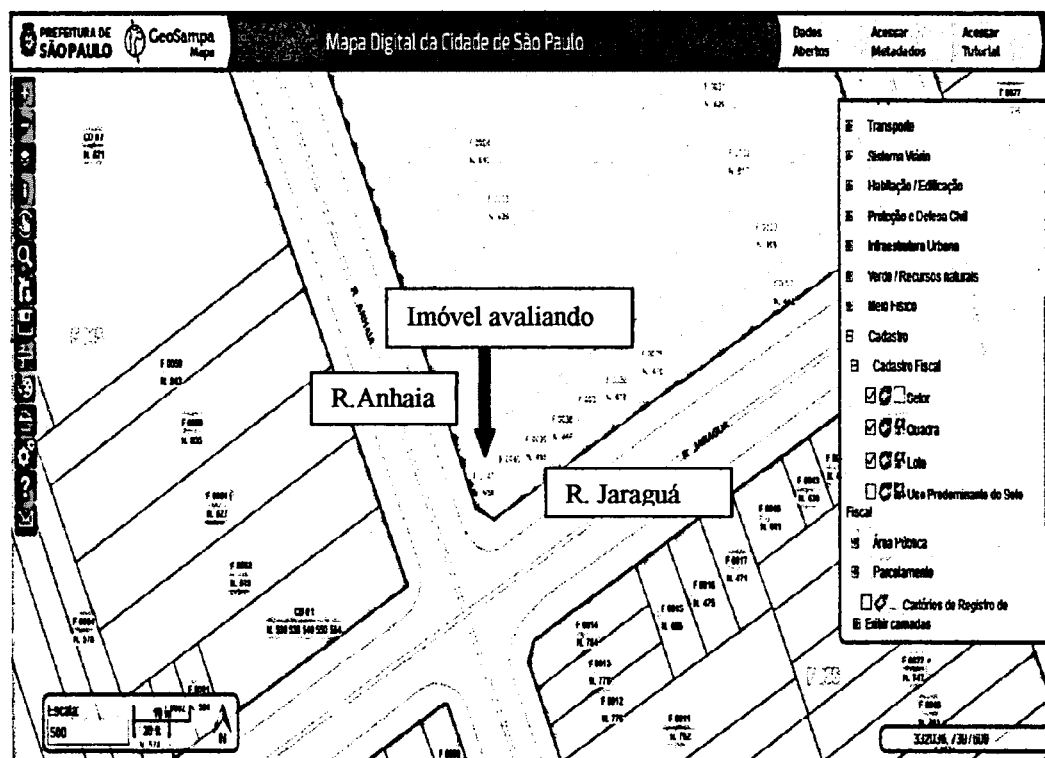


Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 3. Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



2.4. Construção.

Conforme acordado e informado no item 1.4 do Corpo Principal do Laudo, o valor da construção será estimado por vistoria indireta.

A construção do segundo conjunto consta de edificação com dois pavimentos, erigida em processo convencional.

A área de construção grifada na Certidão de Dados Cadastrais, igual 95,00 m², está compatível com o observado no local.

A

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 4. Vista da fachada do **segundo conjunto** tomada da Rua Jaraguá, sentido da Rua Anhaia.



Foto n.º 5. Vista da fachada do **segundo conjunto** tomada da Rua Anhaia, no sentido da Rua Jaraguá.

2.5. Dados Para a Avaliação.

2.5.1. Terreno.

Para estimar o valor do terreno esse Perito adotará o seguinte:

- Frente. 5,30 metros;
- Profundidade equivalente. 9,68 metros;
- Área. 51,35 m².

2.5.2. Construção.

De acordo com a publicação “Edificações Valores de Venda – 2.017”, a construção do imóvel avaliando foi classificada no nível médio do Padrão Econômico, 1,070 R8n.

A idade da construção é de 50 anos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência “e” do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

Para a área de construção total adota 95,00 m².

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR – 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Edificações - Valores de Venda - 2.017”, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo “Método Comparativo”, através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação “Edificações Valores de Vendas - 2.017”.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra “b” do subitem 10.6.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

$$Vt = At \times Vut \times Fr \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,20} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 51,35 m².

Vut. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I dessa parte 2 do Laudo, igual, a R\$ 3.579,12 m² (base Fevereiro/2.020).

(Fp/Fr)^{0,20}. Fator testada (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 5,30 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

(Pe/Pmi)^{0,5}. Fator profundidade (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 9,68 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 20,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$Vt = R\$ 183.800,00 \text{ (base Fevereiro/2020).}$$

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Ac \times Vuc \times Foca.$$

Sendo:

Vb. Valor da construção.

Ac. Área da construção, igual a 95,00 m².

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Vuc. Valor básico unitário da construção, residência padrão econômico, 1,070 R8n (R8N igual R\$ 1.437,43, base Fevereiro 2020).

Foca - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I dessa parte 2 do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 50 anos;
- Idade referencial. 60 anos;
- Depreciação de 18,10%, referência “e” para Tabela 2 do item 5.4. do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,318 \times (1 - 0,20) = 0,454$.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$Vb = R\$ 66.400,00$ (base Fevereiro/2020).

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1 e 4.2**.

$Vi = R\$ 250.200,00$ (base Fevereiro/2020).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

5. QUESITOS.

As partes não apresentaram quesitos.

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2 da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

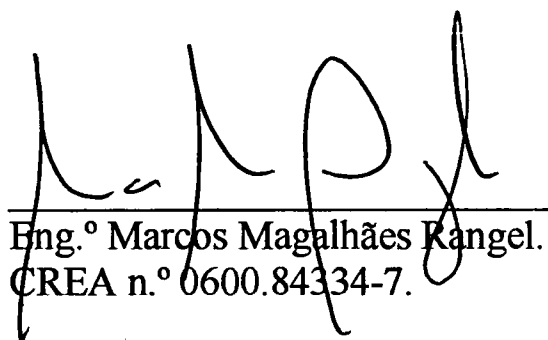
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai a presente Parte 2 do Laudo apresentado em 34 folhas, todas elas datilografadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 08 de Março de 2.020.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2080
△

ANEXO I

△

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Esse Perito efetuou pesquisa de mercado nas proximidades do imóvel avaliando, obtendo 8 elementos comparativos.

Conforme pode ser observado na tabela das folhas 29 a 31 desse anexo I da Parte 2 do Laudo, os terrenos dos comparativos dispõem de áreas, variando de 92,00 m² a 795,00 m².

Após a homogeneização dos valores, os resultados mostram que o tamanho dos terrenos não está influenciando no seu valor unitário final.

Portanto, podem ser utilizados para estimar o valor unitário de terreno.

Resumindo, esse Perito obteve 8 comparativos com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e as conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, "Parte 1- Procedimentos Gerais", complementada pela "Parte 2- Imóveis Urbanos", na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017", do IBAPE, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2.019, esse Perito adota os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

O valor unitário de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido o segundo conjunto como uma 2.^a zona, Residencial Horizontal Médio, do Grupo 1, Zona de Uso Residencial Horizontal Médio.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b.$$

Sendo.

V_t. Valor do Terreno.

V_o. Valor de Oferta do Imóvel.

F_f. Fator Oferta.

V_b. Valor das Benfeitorias.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - Valores de Venda - 2.017, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

Valor do R8n = R\$ 1.437,43 (Fevereiro/2.020).

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota as seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

$$\text{ROSS. } A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2).$$

$$\text{HEIDECKE. } K = (1 - A) * (1 - C).$$

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo II e o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos **valores unitários de terreno homogeneizados** dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre os **valores unitários básicos de terreno dos mesmos**.

- Fator Localização. F_l ;
- Fator Testada. F_{te} ;
- Fator Profundidade. F_{pr} ;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Fator Múltiplas Frentes. F_{mf} .

6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O **valor unitário básico de terreno** é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**.

O Fator de Localização será determinado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = ILa / ILp$$

Sendo.

F_l . Fator de Localização.

ILa - Índice local do imóvel avaliando, 1.433,00.

ILp - Índice local do imóvel pesquisado.

6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado, de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (Fr/Fc)^f, \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

Sendo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 10,00 metros e o expoente “f” igual a 0,20.

6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado, de acordo com a letra a) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a 1,00;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, $Cp = (Pmi/Pe)^{0,5}$;
- Se **Pe** for inferior a $\frac{1}{2}$ **Pmi**, será empregada a fórmula $Cp = (2,0)^{0,5}$;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \};$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

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

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 25,00 metros e uma profundidade máxima de 40,00 metros.

6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, o subitem 10.3.3 da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE – 2.011, a seguir transcritos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

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	20%	1,25
Declive acima de 20% 30% 1,43	30%	1,43
Em alicive até 10% 5% 1,05	5%	1,05
Em alicive até 20% 10% 1,11	10%	1,11
Em alicive acima de 20% 15% 1,18	20%	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		

7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no subitem 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir transcritos.

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		

8. APLICAÇÃO DE FATORES.

8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Devido às características do local pesquisado, descrita no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.

8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. A **letra “b”** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$\mathbf{Vuth} = \mathbf{Vutb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ... + (Fn -1)]\}$$

Sendo:

- **Vuth.** Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **Vutb.** Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1 desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Devido às características do local pesquisado, descritas no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo e nos Pontos 1 e 2 desse anexo, esse Perito utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frentes Múltiplas não será utilizado, por não ser indicado para o local.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 29 a 31 desse anexo I da parte 2 do Laudo.

9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4 desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica o comparativo discriminado no anexo II.

9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R8N \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (32) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e – 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita a verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (58). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor médio. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.
- Colunas (58) a (60). Na coluna (59) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

9.4. Valor Unitário de Terreno.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno**, é igual a R\$ 3.579,12/m², base Fevereiro de 2.020.

P

Marcos Magalhães Pangel
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

DADOS DOS COMPARATIVOS																				
Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO						TERRENO						PREÇO		INFORMAÇÃO		
				PADRÃO		ÁREA	IDADE	DEP.	F1	F2	S.F.	Q	I.L. 1	I.L. 2	ÁREA	P. EQ.	Valor		Tipo	
						(m2)	(anos)	%	(m)	(m)					(m2)	(m)	(R\$)			
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
1	Rua Jaraguá, n.º 774	Bom Retiro	ZDE 1	GPS	1,125	R8N	1.000,00	30	18,10	10,00	0,00	19	44	1.433,00	0,00	500,00	50,00	3.300.000,00	1	Viva Real 3500-0050
2	Rua Javaés, n.º 481	Bom Retiro	ZDE 1	RPE	1,221	R8N	150,00	60	8,09	4,50	0,00	19	45	1.427,00	0,00	95,00	21,11	585.000,00	1	Viva Real Tel. 3961-2230
3	Rua Javaés, n.º 487	Bom Retiro	ZDE 1	GPE	0,700	R8N	100,00	54	18,10	4,60	0,00	19	45	1.427,00	0,00	92,00	20,00	400.000,00	1	Imob. Sinai Tel. 3358-9000
4	Rua Javaés, n.º 434	Bom Retiro	ZDE 1	RPE	0,919	R8N	334,00	53	18,10	7,00	0,00	19	31	1.328,00	0,00	420,00	60,00	1.700.000,00	1	Leardi Imov. Tel. 3674-5000
5	Rua Javaés, n.º 169	Bom Retiro	ZDE 1	GPE	0,700	R8N	600,00	54	33,20	9,00	0,00	19	47	1.388,00	0,00	567,00	63,00	2.600.000,00	1	Lidia LEF Tel. 97401-2588
6	Rua Javaés, n.º 107	Bom Retiro	ZDE 1	RPE	0,919	R8N	139,00	50	52,60	7,20	0,00	19	47	1.388,00	0,00	96,00	13,33	350.000,00	1	Cibele Rebeca Imob Tel. 3358-1500
7	Rua Solon, n.º 87	Bom Retiro	ZDE 1	Terreno						20,00	0,00	19	103	1.568,00	0,00	795,00	39,75	3.040.000,00	1	Sr. Tali Viva Real Tel. 3068-8000

DADOS BÁSICOS

R8N = R\$ 1.437,43 p/m2, base mês Fevereiro de 2.020

FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

IMÓVEL AVALIANDO

S.F. = 19

Q. = 46

I.L. = 1.433,00

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

2065
A

Rua Martins, 93 - Cj. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

VALOR DA CONSTRUÇÃO										TERRENO		APLICAÇÃO DOS FATORES														
Nº	Fator A. Obsolescência e Conservação						Ac	Padrão	VALOR	F. O.	Valor	FATOR		FATOR		FATOR		FATOR		FATOR		FATOR				
	Ic	Vr	Ic/Vr	R	K	Foccc						ÁREA	TESTADA	PROF.	LOCALIZ.	FR. MÚLTIPLAS										
	(anos)	(anos)	%					(H82N)	(R\$)		(R\$)	I.H.	(m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)		
(1)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)
1	30	70	43	0,20	0,568	0,655	1.000,0	1,125	1.058.605,59	0,90	1.911.394,41	1	500,00	3.822,79	1,00	0,00	3.822,79	1,00	16,49	3.839,28	1,00	0,00	3.822,79	0,00	0,00	0,00
2	60	70	86	0,20	0,188	0,350	150,0	1,221	92.157,90	0,90	434.342,10	1	95,00	4.572,02	1,19	865,06	5.437,08	1,00	0,00	4.572,02	1,00	19,22	4.591,25	0,00	0,00	0,00
3	54	70	77	0,20	0,259	0,408	100,0	0,700	41.005,16	0,90	318.994,84	1	92,00	3.467,34	1,19	856,04	4.123,38	1,00	0,00	3.467,34	1,00	14,58	3.481,91	0,00	0,00	0,00
4	53	70	76	0,20	0,274	0,419	334,0	0,919	185.028,49	0,90	1.344.973,51	1	420,00	3.202,32	1,09	298,66	3.500,98	1,02	69,55	3.271,86	1,08	253,20	3.455,51	0,00	0,00	0,00
5	54	70	77	0,20	0,212	0,369	600,0	0,700	222.931,69	0,90	2.117.068,31	1	567,00	3.733,81	1,03	99,66	3.833,46	1,03	109,21	3.843,02	1,03	121,05	3.854,86	0,00	0,00	0,00
6	50	70	71	0,20	0,184	0,347	139,0	0,919	63.722,45	0,90	251.277,55	1	96,00	2.617,47	1,09	224,04	2.841,51	1,22	588,26	3.205,74	1,03	84,86	2.702,33	0,00	0,00	0,00
7	0	70	0	0,20	1,000	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	2.736.000,00	1	795,00	3.441,51	0,84	-547,56	2.893,95	1,00	0,00	3.441,51	0,91	-296,30	3.145,21	0,00	0,00	0,00
												7	Média	3.551,04			3.779,02			3.662,97			3.579,12			0,00
													+50 %	5.326,55			5.668,53			5.494,45			5.368,68			0,00
													-50 %	1.775,52			1.889,51			1.831,48			1.789,56			0,00
													D.P.	600,25			876,76			472,44			597,43			0,00
													C.V.	16,90%			23,20%			12,90%			16,69%			0,00%
												Testada Padrão		Prof. Padrão												
												10,00		m	20,00		m									
												0,25			40,00											
												Uso Fator (34)		Uso Fator (37)		Uso Fator (40)		Uso Fator (43)								
												1		Sim	1		Sim	1		Sim	0		Não			

0 Não
1 Sim

0 Não
1 Sim

7

CREA 0600.84334 - 7

Marcelo Magalhães Pangel
Engenheiro Civil

20/08/20

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO							TRATAMENTO ESTATÍSTICO				
	FATOR ÁREA (R\$/m2)	FATOR TESTADA (R\$/m2)	FATOR PROF. (R\$/m2)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m2)	FATOR F.M. (R\$/m2)	FATOR ÁREA (R\$/m2)	FATOR TESTADA (R\$/m2)	FATOR PROF. (R\$/m2)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m2)	FATOR F.M. (R\$/m2)	VALOR HOMOGENEIZADO I.H. (R\$/m2)	AMOSTRA SANEADA ITEM	(R\$/m2)	DESVIO PADRÃO			
(1)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)	(58)	(59)	(60)		
1	3.822,79	3.839,28	3.822,79	3.839,28	0,00	3.822,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1	3.822,79	1	3.822,79	59.372,95		
2	4.572,02	4.591,25	5.456,30	5.437,08	0,00	4.572,02	0,00	0,00	19,22	0,00	1	4.591,25	1	4.591,25	1.024.392,13		
3	3.467,34	3.481,91	4.137,96	4.123,38	0,00	3.467,34	0,00	0,00	14,58	0,00	1	3.481,91	1	3.481,91	9.449,61		
4	3.202,32	3.525,06	3.754,18	3.570,53	0,00	3.202,32	0,00	0,00	253,20	0,00	1	3.455,51	1	3.455,51	15.279,42		
5	3.733,81	3.964,07	3.954,52	3.942,68	0,00	3.733,81	0,00	0,00	121,05	0,00	1	3.854,86	1	3.854,86	76.030,45		
6	2.617,47	3.290,60	2.926,37	3.429,77	0,00	2.617,47	0,00	0,00	84,86	0,00	1	2.702,33	1	2.702,33	768.757,54		
7	3.441,51	3.145,21	2.597,65	2.893,95	0,00	3.441,51	0,00	0,00	-296,30	0,00	1	3.145,21	1	3.145,21	188.284,09		
											Média	7	3.579,12		7	3.579,12	
											+30 %		4.652,86			4.652,86 D.P. 597,43	
											-30 %		2.505,39			2.505,39	

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A 52)				
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	0	0	1	0

C.V.	16,69%
t student	1,42
Limite Superior	3.925,46
Limite Inferior	3.232,78
Precisão	19,35%

Δ

2067
X

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

10. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



Foto n.º 1. Comparativo n.º 1, localizado na Rua Jaraguá, n.º 774.

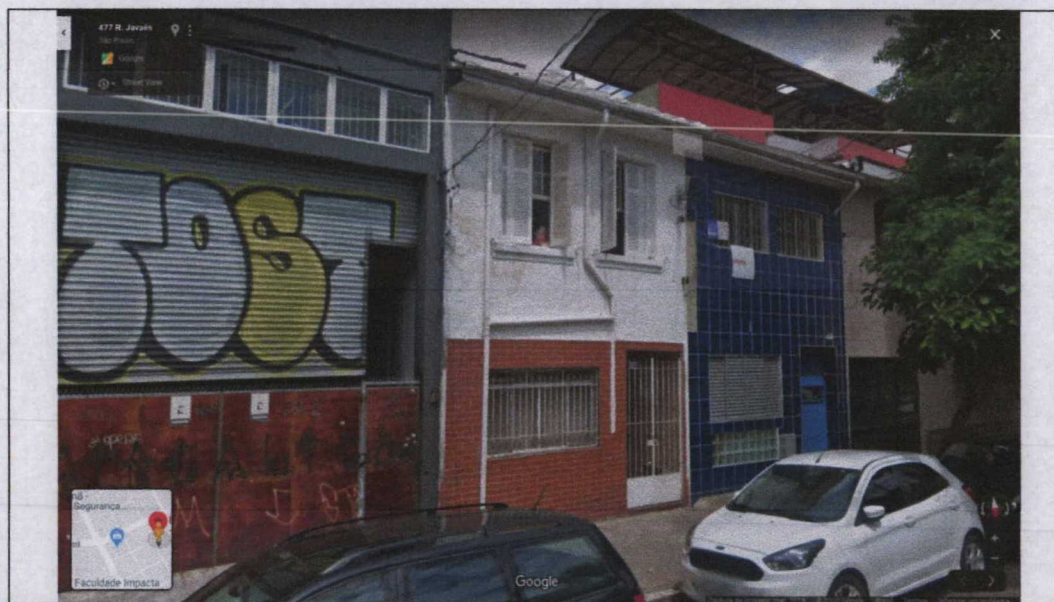


Foto n.º 2. Comparativo n.º 2, localizado na Rua Javaés, n.º 481.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 3. Comparativo n.º 3, localizado na Rua Javaés, n.º 487.



Foto n.º 4. Comparativo n.º 4, localizado na Rua Javaés, n.º 434.



Foto n.º 5. Comparativo n.º 5, localizado na Rua Javaés, n.º 175.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 6. Comparativo n.º 6, localizado na Rua Javaés, n.º 107.

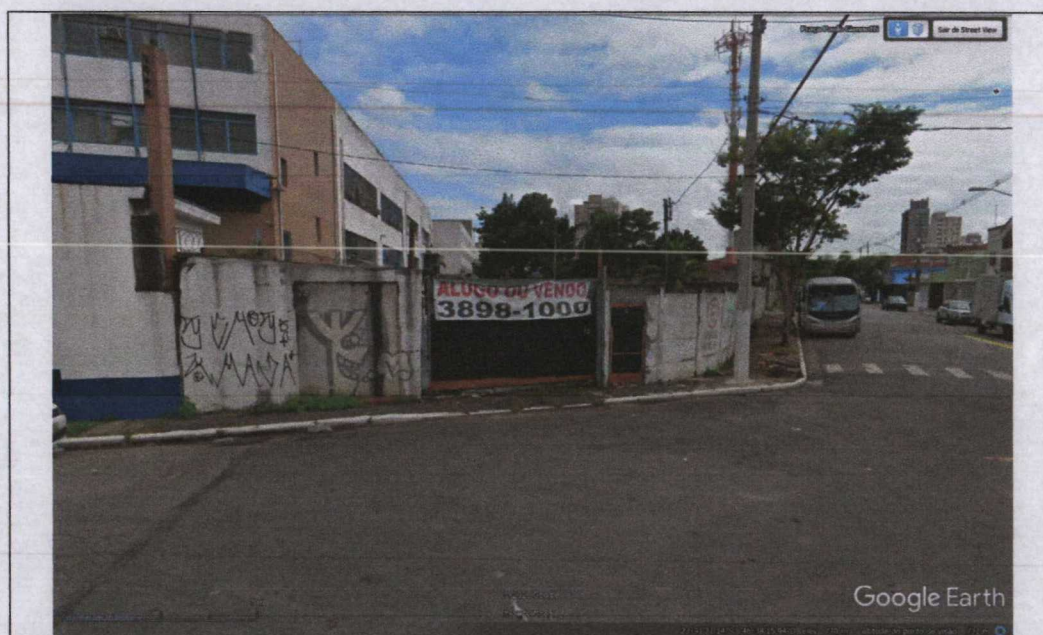


Foto n.º 7. Comparativo n.º 7, localizado na Rua Solon, n.º 87.