

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**

AUTOS Nº 0000894-47.2012.8.26.0586

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **UNIMED DE SOROCABA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO**, em face de **PAULO TERRASSAN (GAZT MOTEL)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor total expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Estrada do Monjolinho, s/n, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro, Mairinque - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Roque, 22 de maio de 2.024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula 3.081, do 1º CRI da Comarca de Mairinque - SP.
Estrada do Monjolino, s/n, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro,
Mairinque - SP.**

R\$ 1.345.000,00

(Hum milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2.024.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **UNIMED DE SOROCABA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO**, em face de **PAULO TERRASSAN (GAZT MOTEL)**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula.

Matrícula	Folha	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP
3.081	01	
Livro 2 - REGISTRO GERAL		Mairinque, 26 de abril de 2012
Imóvel: IMÓVEL denominado "CHÁCARA CONFORTO", situado no Bairro do Marmeleiro, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: confronta com Firmino José de Moraes, herdeiros de Ismael Fonseca Pinto, herdeiros de Cesário Narciso de Camargo, herdeiros de Ernesto Zunkeler e com estrada de rodagem São Paulo-Paraná; terreno este constituído de pastos e capoeiras baixas, contendo uma casa de pau e barro, com cinco cômodos e algumas árvores frutíferas e videiras; encerrando a área de 1,815 hectares . Cadastrado no INCRA sob o n. 632 066 003 832-5; módulo fiscal: 12,0 has; número de módulos fiscais: 0,31; fração mínima de parcelamento: 2,0 has.		
Proprietários: PAULO TERRASSAN , brasileiro, comerciante, portador do RG n. 8.049.724 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 751.922.928-91, e sua mulher SILVIA HELENA ZUNKELLER TERRASSAN , brasileira, do lar, portadora do RG n. 10.995.462 SSP/SP, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rodovia Raposo Tavares, n. 2.039, Km 64, Marmeleiro, em Mairinque-SP.		
Registro Anterior: R-5/1.529 datado de 08/02/1991, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque-SP.		

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 17 de maio de 2024, às 16:00 h, conforme agendamento, aviso nos autos, **fls. 363**, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que os representantes da Requerida não se encontravam no local, sendo possível apenas a inspeção externa dos ambientes. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Estrada do Monjolino, s/n, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro, Mairinque - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Mairinque, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

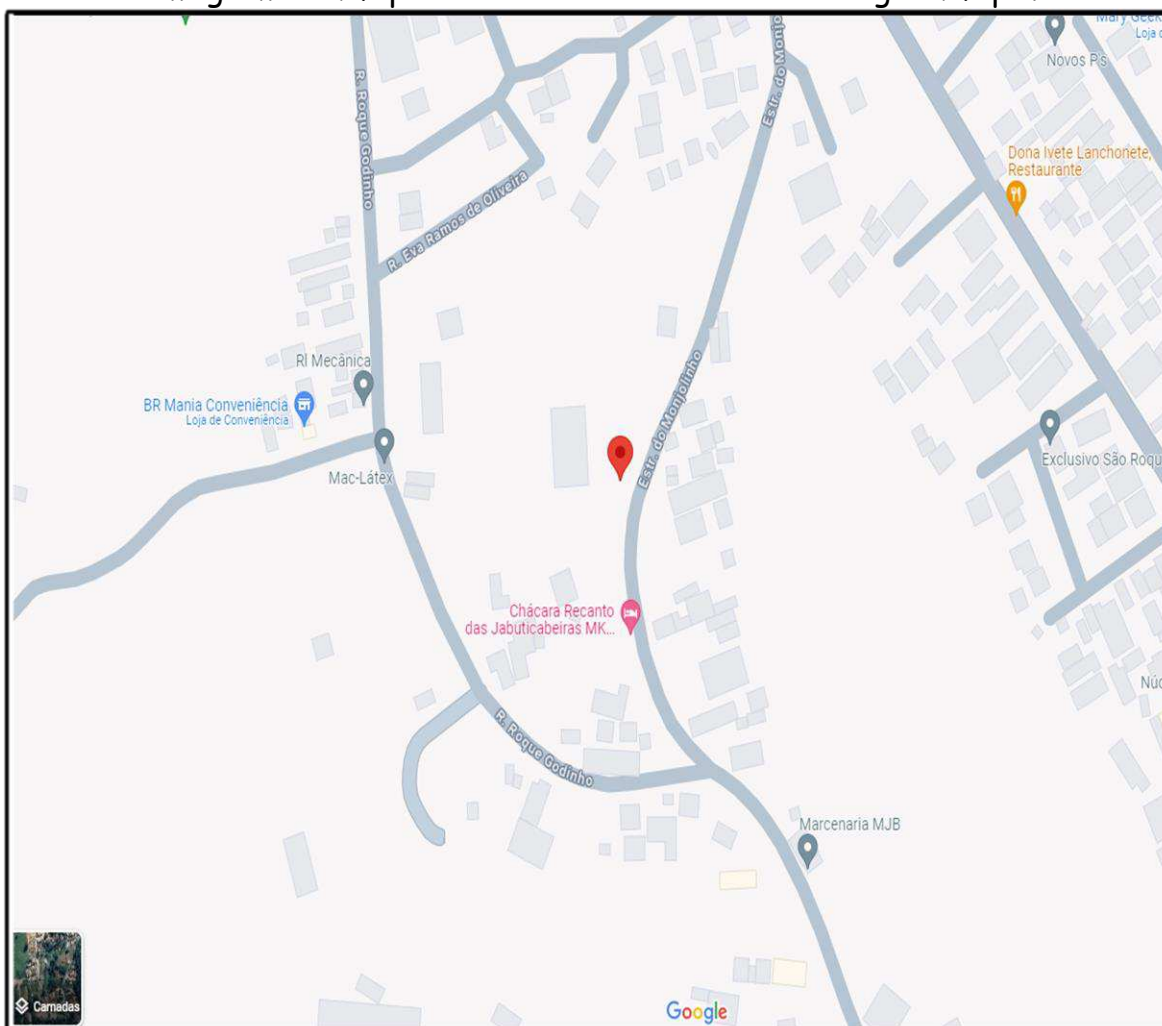


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

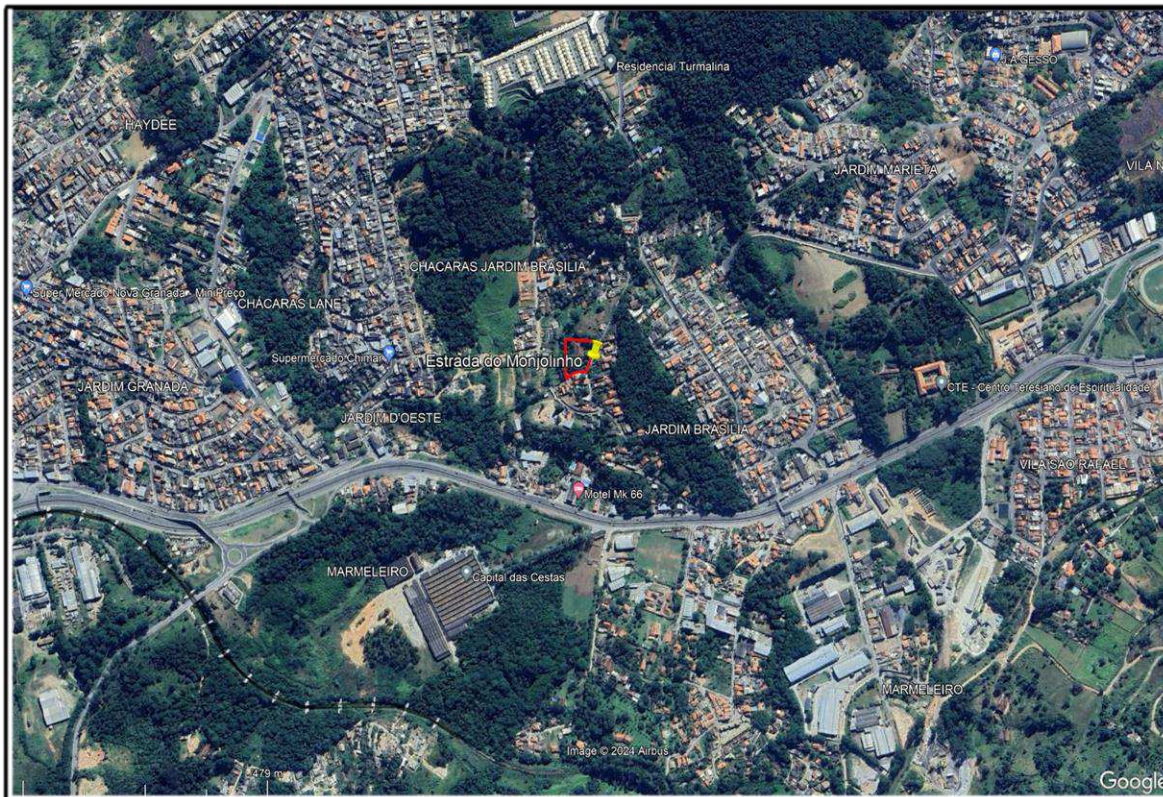
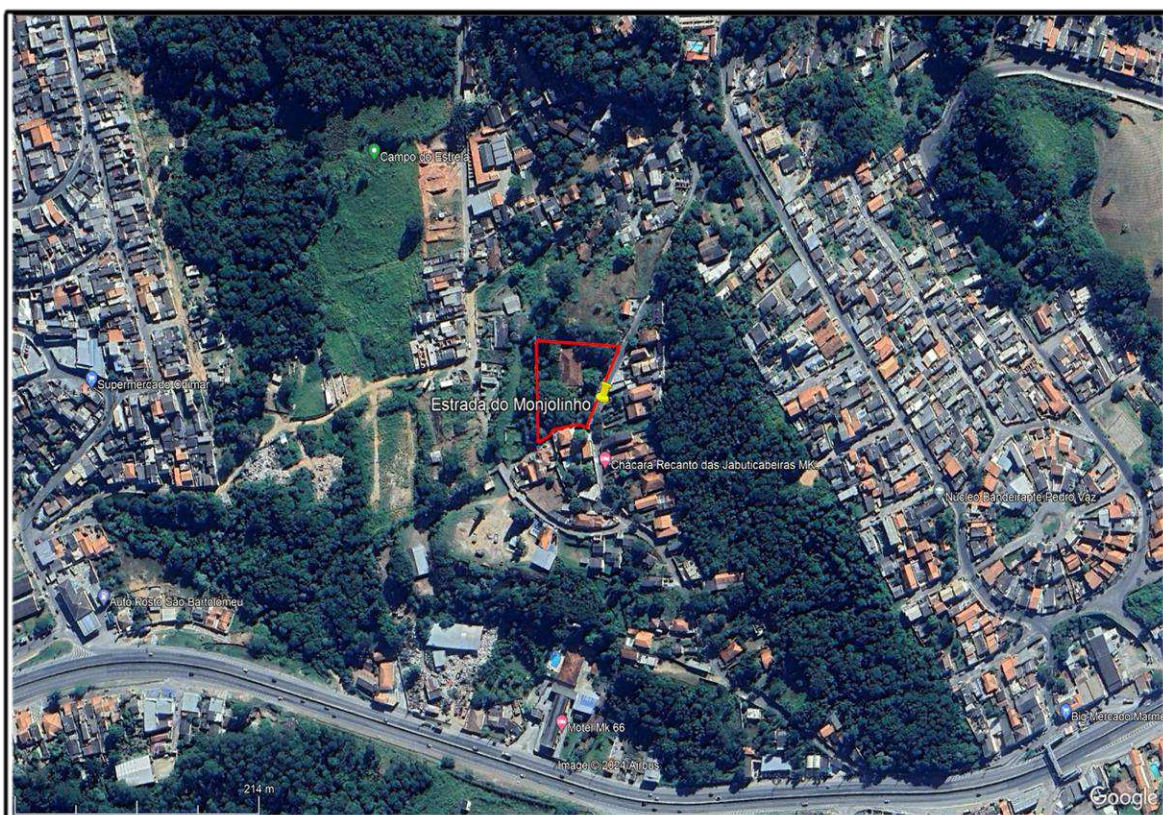


Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Mairinque, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 01-05-110-0504-001

	PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS 18120-000 - LAMARTINE NAVARRO, 514 CENTRO MAIRINQUE SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
Número 45446/2024	Data Geração: 17/05/2024	Data de Validade: 31/12/2024
CERTIFICAMOS, que o imóvel abaixo identificado cadastrado nesta Prefeitura, tem como valor venal as importâncias abaixo informadas.		
Identificação		
Inscrição 01-05-110-0504-001	IdFísico: 24835	
Proprietário PAULO TERRASSAN		
Compromissário		
Local do Imóvel 18120-000 - ESTRADA DO MONJOLINHO, 0		
Bairro e Loteamento CHACS JARDIM BRASILIA	Quadra:	Lote:
Cidade Mairinque	Estado SP	
Exercício de Lancto 2024		
Vlr Venal Territorial 59.412,43		
Vlr Venal Predial 278.847,81		
Vlr Venal Imóvel 338.260,24		
Os valores que compõem a presente certidão referem-se às Inscrições 01-05-110-0504-001, 01-05-110-0504-002, 01-05-110-0504-003, 01-05-110-0504-004, 01-05-110-0504-005, 01-05-110-0504-006, 01-05-110-0504-007.		
Data de Validade:- 90 dias da data da expedição - Resolução Adm. nº 05/09.		
Data Emissão: 20/05/2024		
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:		
http://www.mairinque.sp.gov.br		
Número: 45446/2024		
Inscrição: 24835		
ATENCAO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.		
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 3.727, de 11 de outubro de 2019, que institui o Plano Diretor, estabelece objetivos e diretrizes para uso, ocupação e parcelamento do solo no Município de Mairinque, o imóvel está classificado como ZR 2, conforme ilustram os quadros a seguir:

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.

ANEXO I										
ZONAS DE USO	LOTES MÍNIMOS (m ²)		RECUOS (m)			TO (%)	CA	AV (%)	USOS ADMITIDOS	COMPLEMENTO
	ÁREA	TESTADA	FRENTE	LATERAL	FUNDOS					
ZONA RURAL	MÓDULO INCRA	-	10,00	3,00	3,00	30	0,5	-	TL; CSI***	APA; EIV/EIA/ZCA
ZONA CENTRAL	125,00	5,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	100	4	20	RL; RG; UE; CSI	EIV**
ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR 1	250,00	10,00	4,00	1,50 *	DISPENSÁVEL	70	2	20	RL; RG; CSI; UE	EIV**
ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR 2	140,00	7,00	4,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	70	2	20	RL; RG; UE; CSI	EIV**
ZONA DE CHÁCARAS 1 - ZCH 1	1.000	15,00	4,00	3,00	3,00	60	1	20	RL; RG; UE; CSI	EIV **
ZONA DE CHÁCARAS 2 - ZCH 2	1.000	15,00	4,00	3,00	3,00	30	0,5	20	RL	-
ZONA DE CHÁCARAS 3 - ZCH 3	1.000	15,00	4,00	3,00	3,00	30	0,5	25	RL; RG; UE; C	EIV**
ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	250,00	15,00	5,00	3,00	3,00	30	0,5	20	RL; RG; CSI; TL	EIV**
ZONA MISTA - ZM (RESIDENCIAL)	1.000	15,00	4,00	3,00	3,00	60	1	20	RL;RG;EU;CSI	EIV**
ZONA MISTA - ZM (INDUSTRIAL)	2.000	15,00	10,00	5,00	5,00	80	2	20	RL;RG;CSI;	EIV/EIA
									PGT; EU,TL	
ZONA DE USOS ESPECIAIS - ZUE	2.000	15,00	10,00	5,00	5,00	50	2	20	CSI; PGT; UE	EIV/EIA
ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA	10.000	50,00	5,00	5,00	5,00	30	0,5	25	RL;RG;TL;UE	EIV/EIA**
CORREDOR - I - (CI) COMÉRCIO E SERVIÇOS - CS	250,00	10,00	4,00	3,00*	3,00	70	2	20	RL; RG; CSI; PGT; TL	EIV**
INDUSTRIAL E ATACADISTA CCSPTLI	2.000	15,00	10,00	3,00	5,00	80	2	20	RL;RG;TL; CSI	EIV/EIA**
CORREDOR - II - (CII) COMÉRCIO E SERVIÇOS - CS	250,00	10,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	1,50	100	2	20	RL;RG;TL; CSI	EIV/EIA**
ZONA INDUSTRIAL E ATACADISTA CCSPTLI	1.000	10,00	4,00	3,00*	3,00	80	2	20	RL;RG;TL; CSI	EIV/EIA**

O local em causa integra a "ZR 2" - Zona Residencial 2 - Área predominantemente residencial, de médio potencial de adensamento, que são aquelas que visam manter as características predominantemente residenciais do bairro e fomentar a implantação de atividades profissionais e de negócios, bem como serviços pessoais e de saúde. Para novos loteamentos e empreendimentos residenciais ficam permitidos lotes com área mínima de 140m^2 , indivisíveis, com recuo mínimo de 4,00 metros. Para loteamentos e parcelamentos já consolidados, é permitido o desdobro com construção, sendo a fração mínima de $125,00\text{m}^2$, testada de 5,00 metros e recuo mínimo de 4,00 metros.

Imagem 6 - Trecho do mapa de zoneamento de Mairinque.

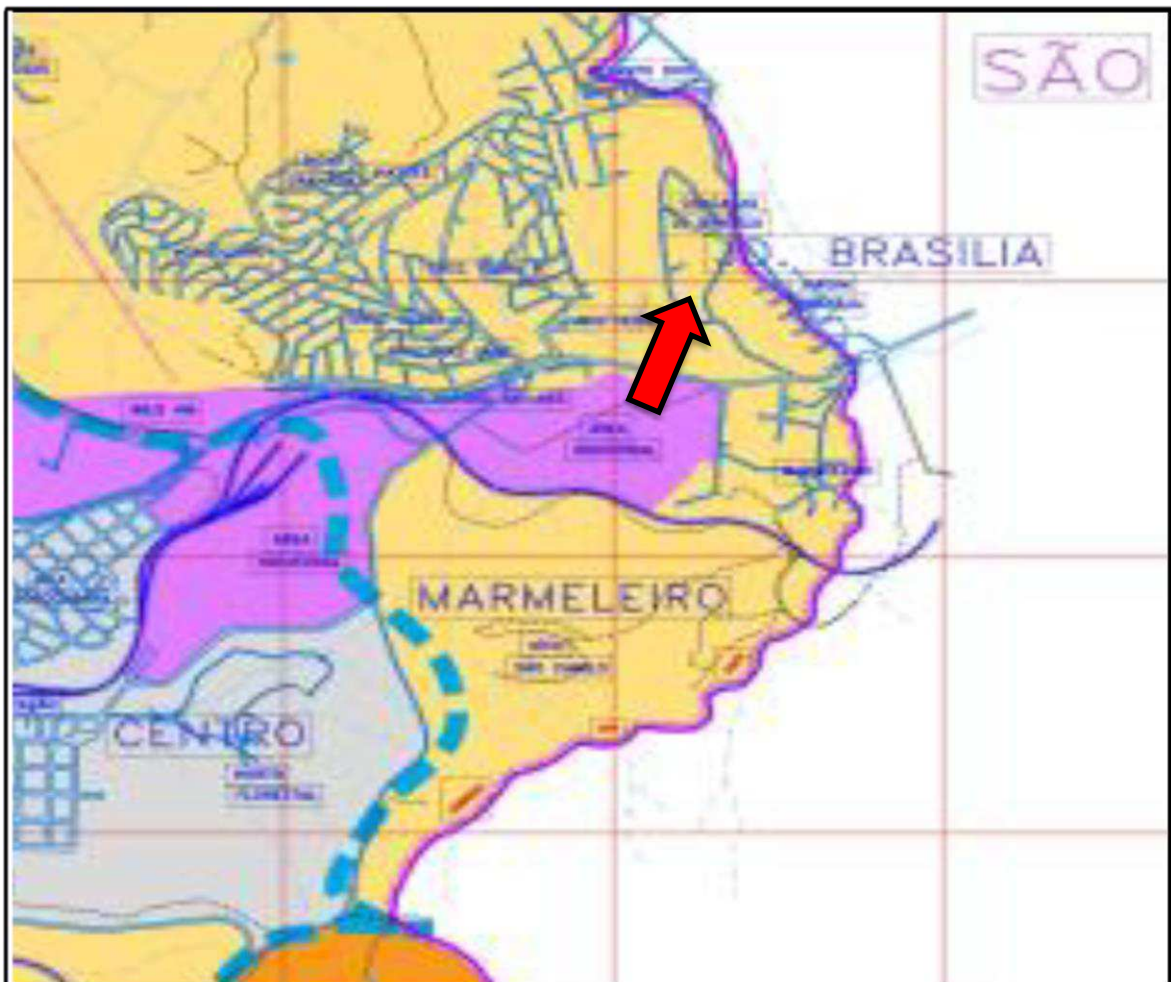
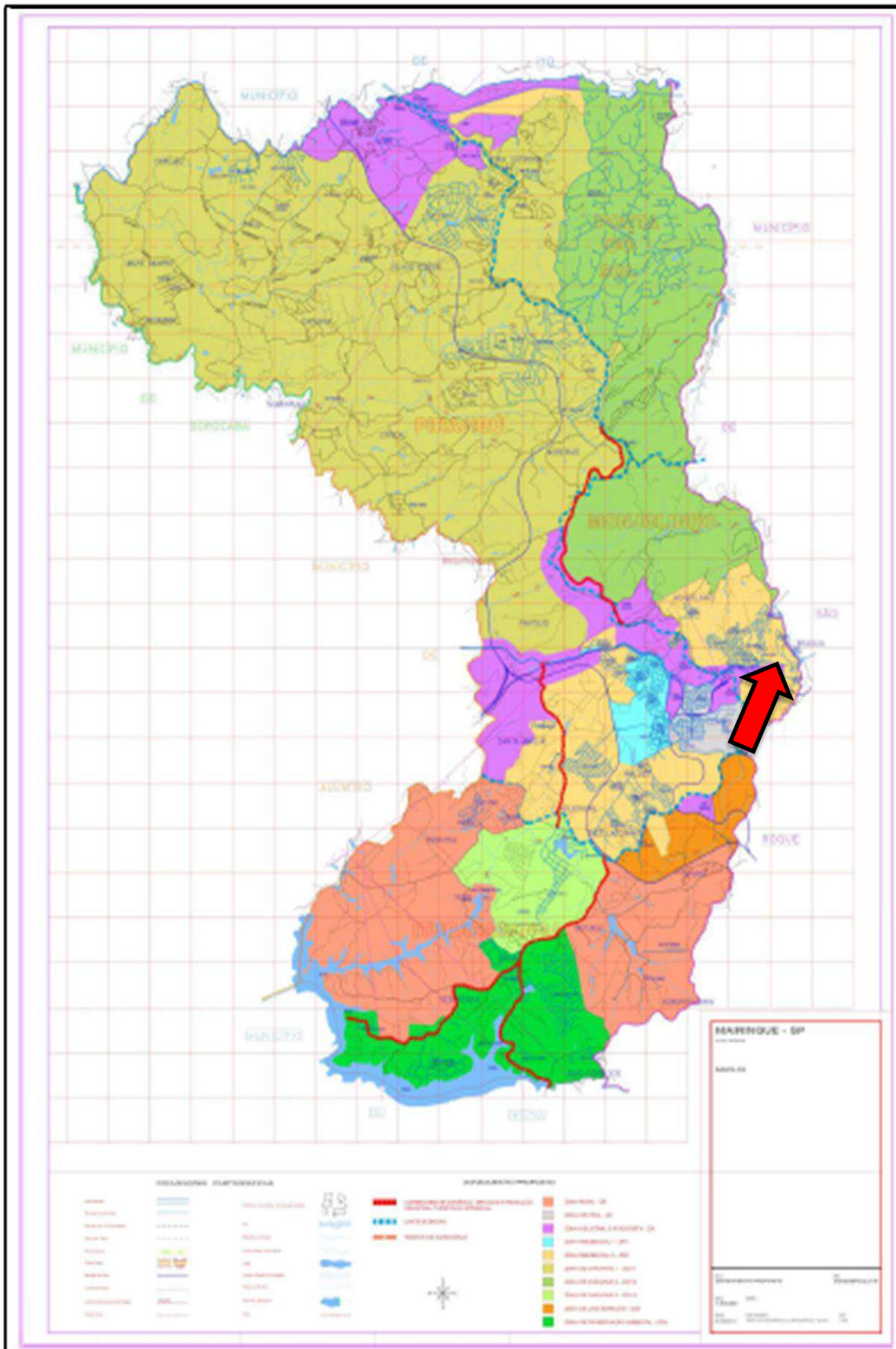


Imagem 6 - Mapa de zoneamento de Mairinque.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características da referida zona, com predominância de imóveis do tipo residencial e alguns com ocupação mista.

No entorno da área destinada à ocupação residencial, encontra-se a Rodovia Raposo Tavares - SP-270, a Chácara Recanto das Jabuticabeiras e área de mata nativa, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão econômico e simples, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é razoavelmente diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, restaurantes, bares, mercado, oficina mecânica, centros recreativos e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com as informações da Prefeitura Municipal de Mairinque e conforme constatado in loco, a área da matrícula supracitada foi desmembrada, mas sem o completo e devido registro. Atualmente a área remanescente do terreno possui aproximadamente 70,00 metros de testada, sito de frente para a Estrada do Monjolino, e possui as seguintes características:

Topografia: Declive de 10% até 20%;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

Frente: 70,00 m;

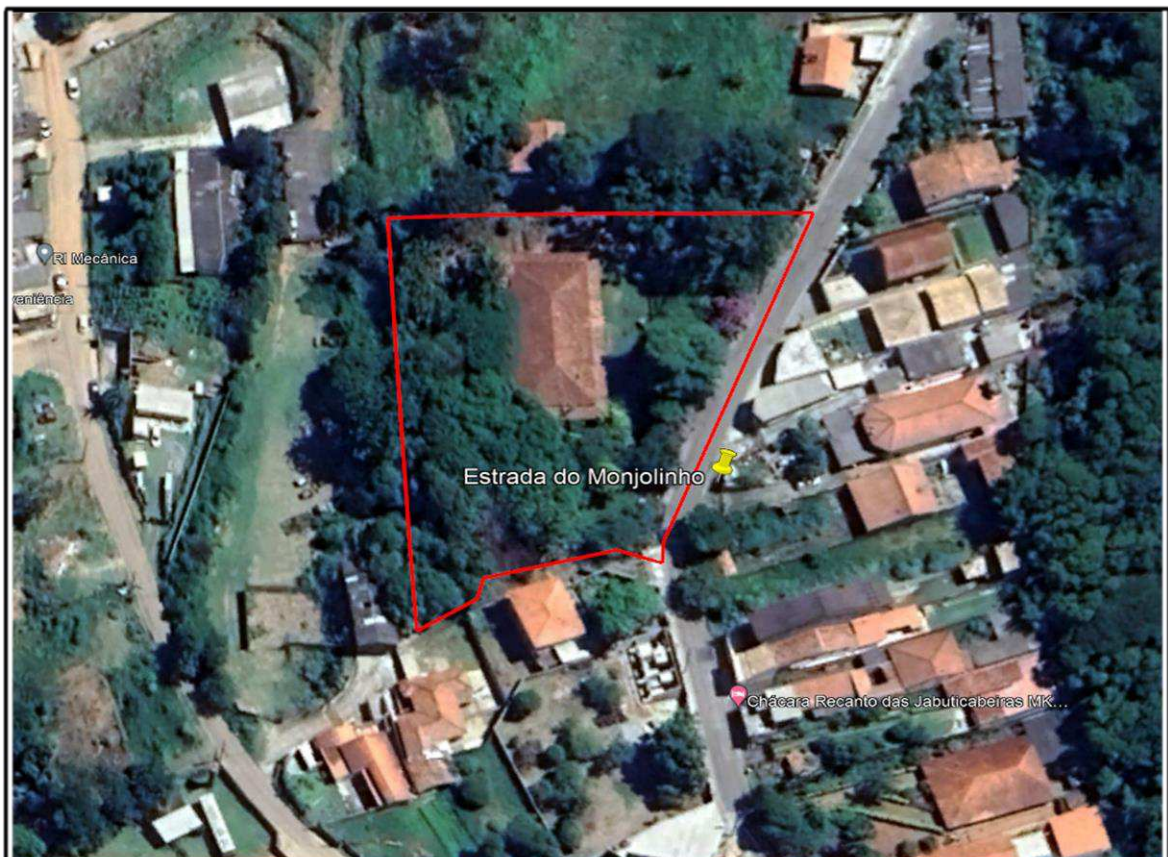
Profundidade equivalente: 53,57 m;

Área: 3.750,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificada uma construção assobradada com destinação de uso predominantemente residencial, distribuída no térreo e pavimento superior e identificadas na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



A edificação assobradada apresenta-se isolada, satisfazendo projeto arquitetônico convencional. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida externamente. Com abrigo ou garagem para vários veículos. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada e telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, sem forro. Áreas externas com pavimentação em blocos sextavados de concreto e sem tratamentos especiais, ajardinadas. Fachadas pintadas sobre emboço ou reboco. Esquadrias externas em ferro e de vidro.

Com características de uso residencial, área construída total calculada de 400,00 m², conforme os dados observados nos softwares disponíveis e idade física de 45 anos, pode ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação geral do imóvel enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos simples a importantes, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e no croqui que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Estrada do Monjolinho, s/n, Bairro do Marmeleiro, Mairinque - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.

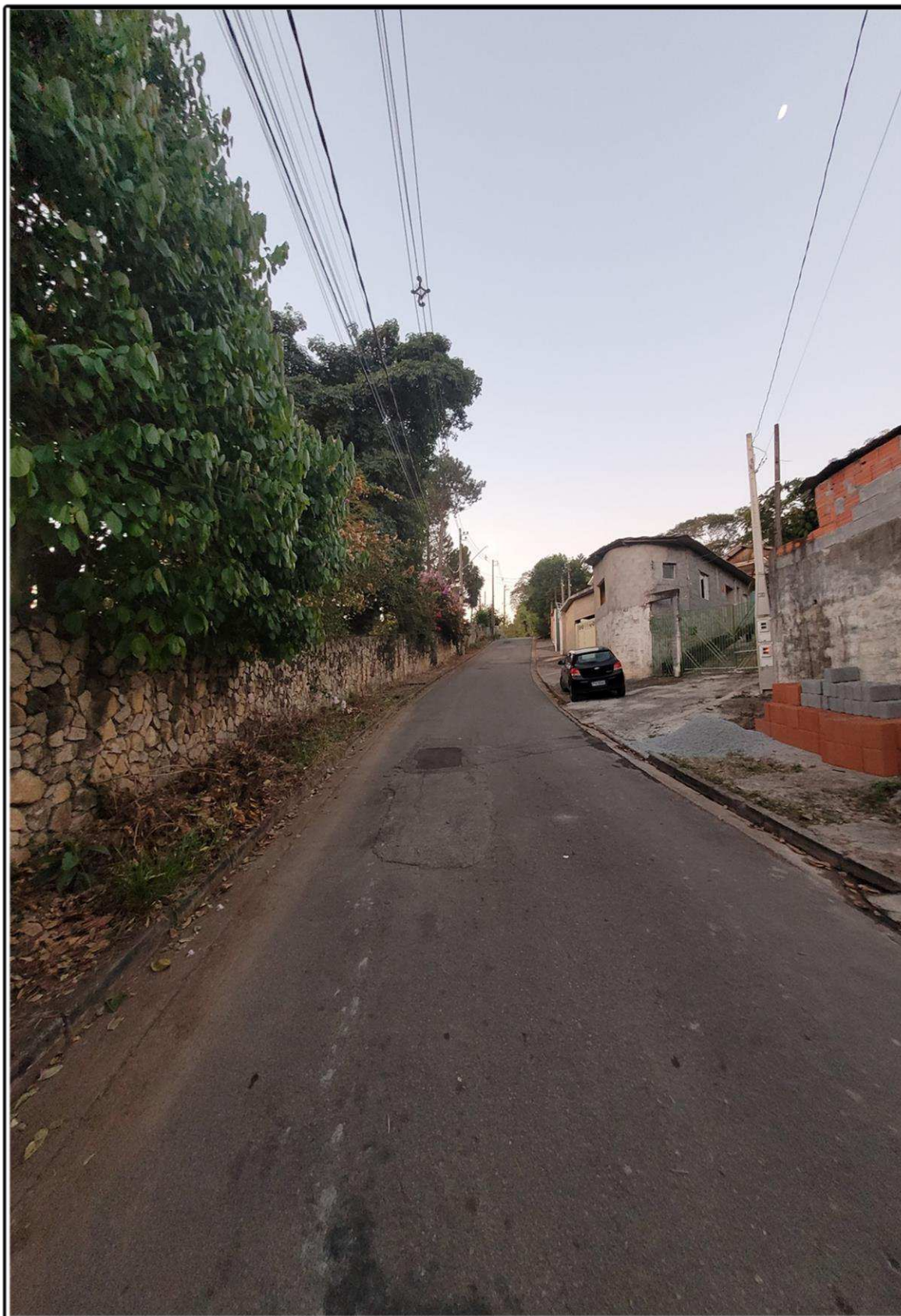


Foto 3 - Outra vista geral da Estrada do Monjolinho, s/n, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro, Mairinque - SP.



Foto 4 - Vista da fachada e acesso principal do imóvel.



Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel objeto da ação.



Foto 6 - Vista da fachada, tomada de outra posição.

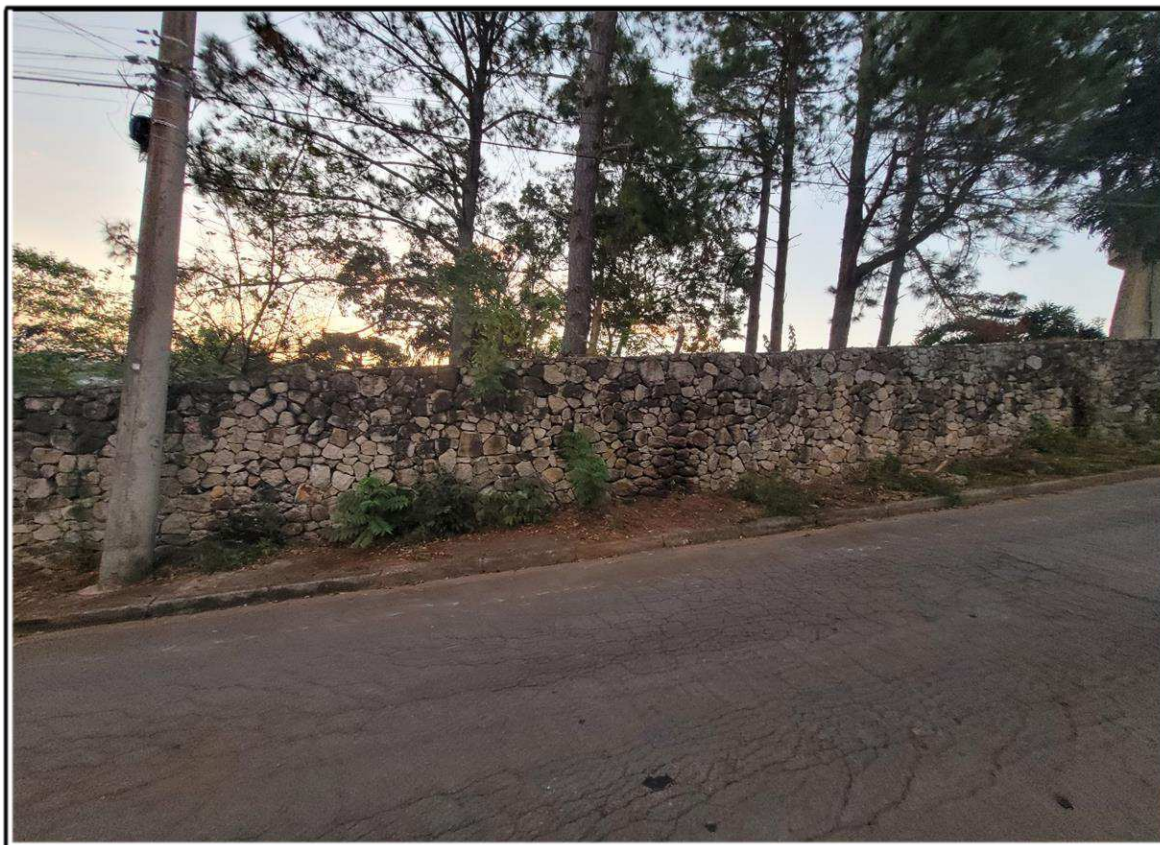


Foto 7 - Vista da edificação erigida.

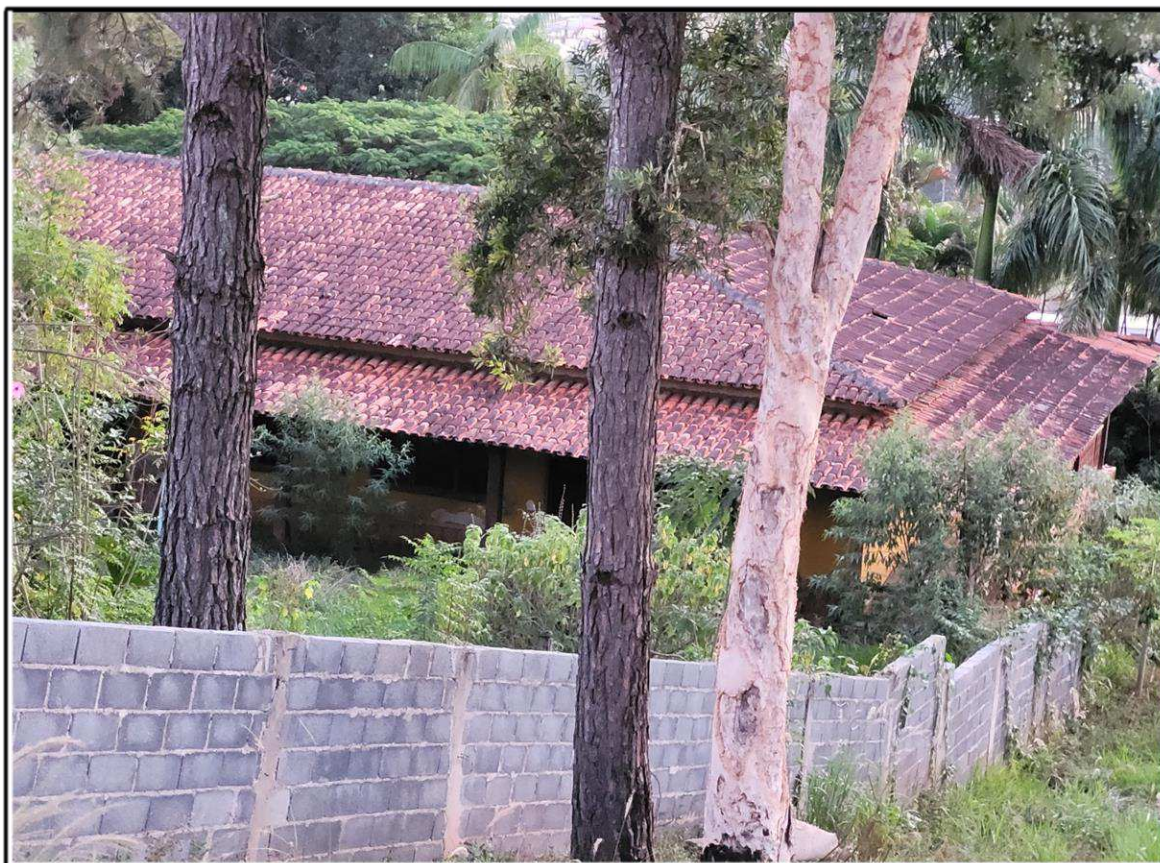


Foto 8 - Vista da área interna e sua topografia.

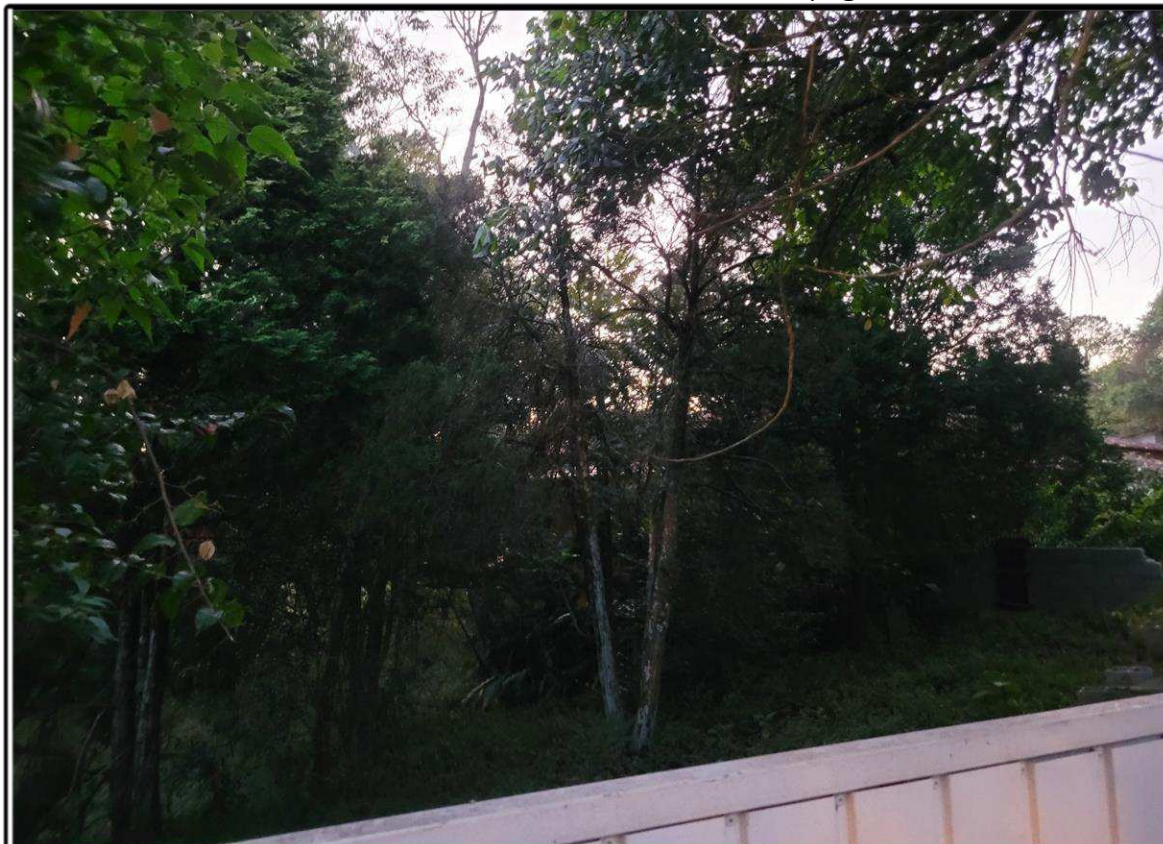


Foto 9 - Vista do acesso ao imóvel (cópia extraída de outro processo).

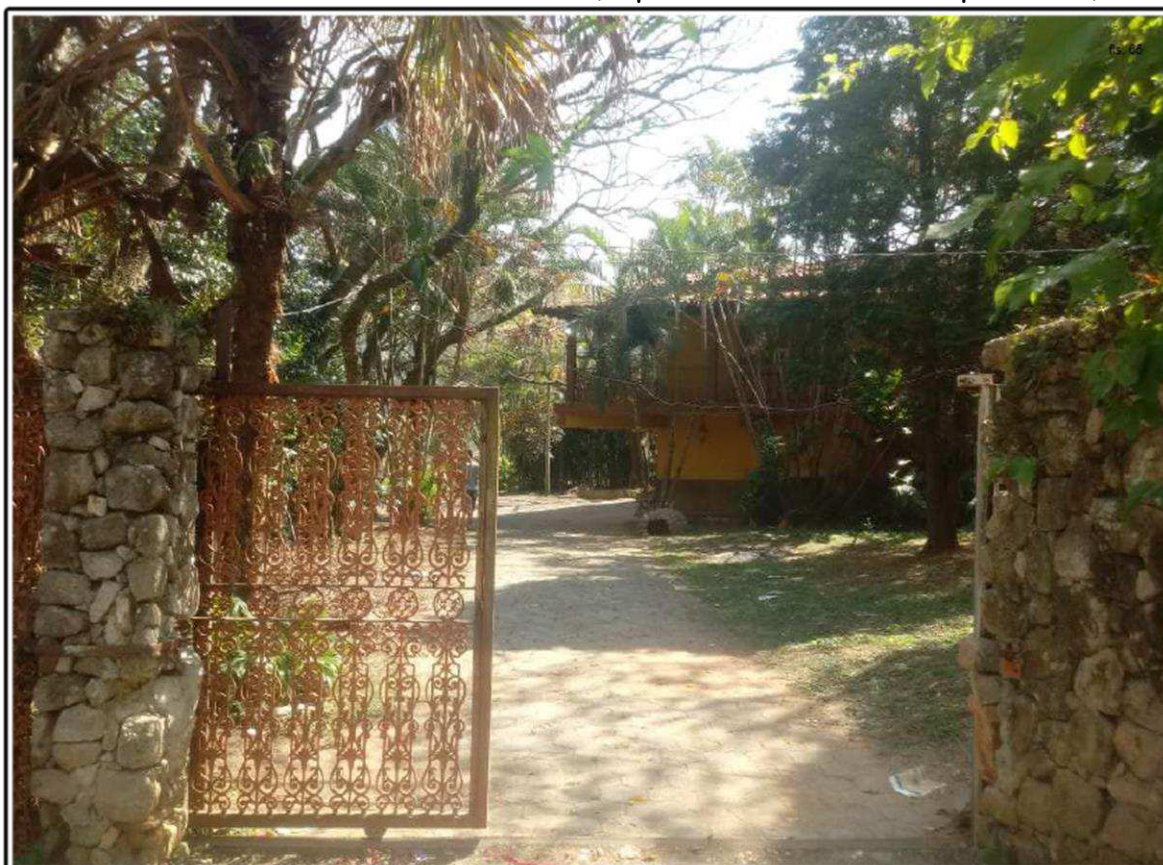


Foto 10 - Vista das benfeitorias (cópia extraída de outro processo).



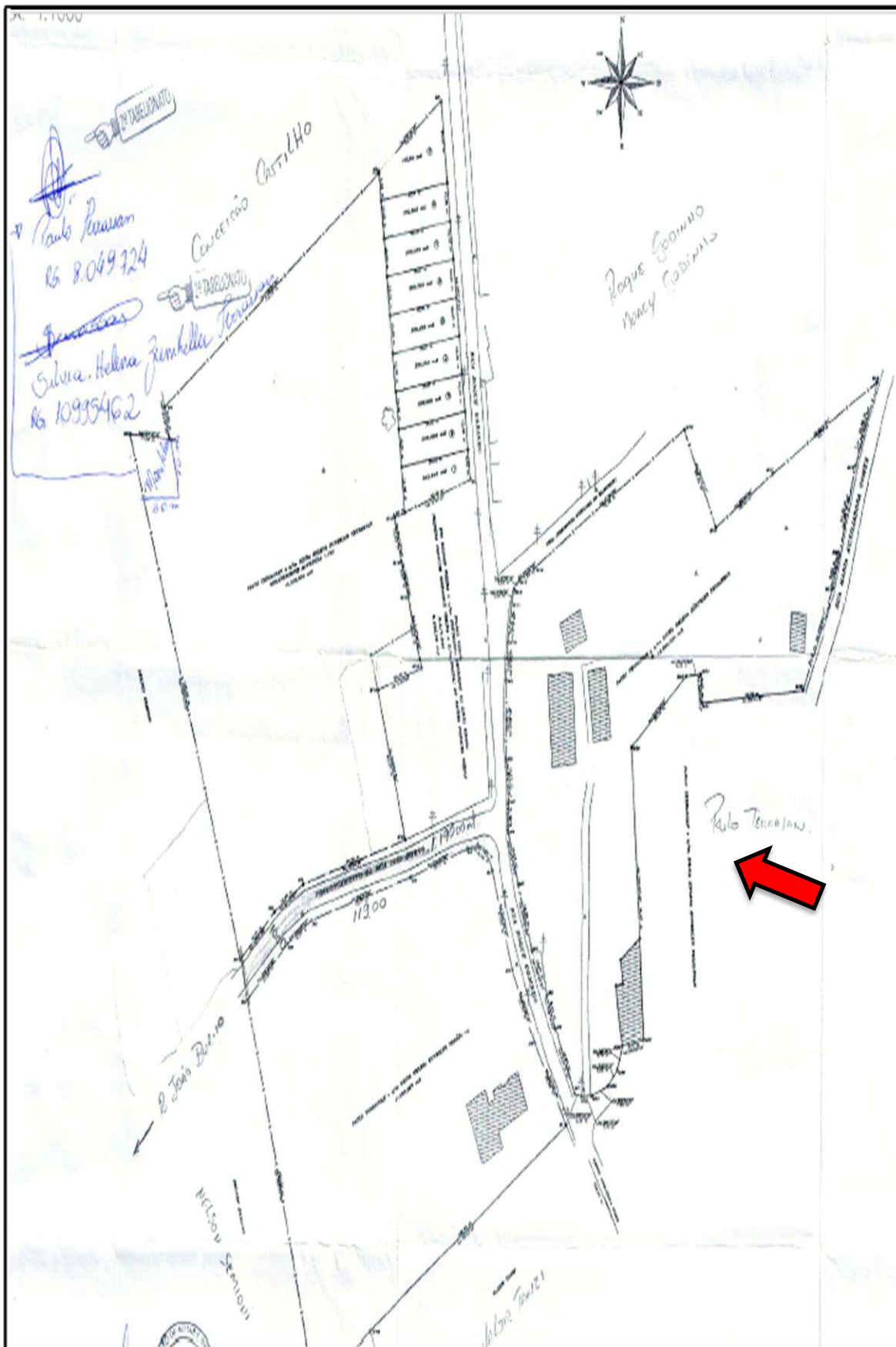
Foto 11 - Outra vista das benfeitorias (cópia extraída de outro processo).



Foto 12 - Outra vista das benfeitorias (cópia extraída de outro processo).



Foto 13 - Planta de levantamento topográfico da área.



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal médio, como 2ª**.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			C ₀	C _a			
	F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

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

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

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

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

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

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

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

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

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

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

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

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

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

3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- localização;
- elasticidade de preços;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O Coeficiente de frente (Cf), se aplica em "0,20".
- b) O Coeficiente de profundidade, para terrenos classificados na 2ª Zona, é aplicado nesse caso, em "0,50".
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas também não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, se necessário, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman, conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$V_u = R\$ 299,32/m^2$$

(Duzentos e noventa e nove reais e trinta e dois centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

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

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

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

$Vu = CUB/SP \times Pc$, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc :

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H_82QN do SINDUSCON, convertidos em R_8-N , conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - Fino	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - Luxo	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador		5,768	6,371	7,072	
	2.1.5 - Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6 - Luxo	9,935	10,376	-		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 3.750,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 299,32/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 3.750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 299,32/\text{m}^2$$



$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.122.450,00}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.120.000,00}$$

(Hum milhão, cento e vinte mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 299,32/m² (Duzentos e noventa e nove reais e trinta e dois centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024
 SETOR : P175 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO MONJOLINHO NÚMERO : SN
 COMP.: EM FRENTE AO 613 BAIRRO : MARMELEIRO CIDADE : MAIRINQUE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 525,00 TESTADA - (cf) m 10,50 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS



ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NL IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-975957060
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 325,71
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 260,57
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,20		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024

SETOR : P175 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA NESP NÚMERO : SN

COMP. : JARDIM GRANADA BAIRRO : MARMELEIRO CIDADE : MAIRINQUE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 299,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,90

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : NL MÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-975957080



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 331,10
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 278,82
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024		
SETOR : P175	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,15	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RODOVIA RAPOSO TAVARES			NÚMERO : 511		
COMP. :	BAIRRO : MARMELEIRO		CIDADE : MAIRINQUE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	3.652,00	TESTADA - (cf) m	145,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,19
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	AJRODRIGUES IMOB				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-924691884				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ff :	-0,20				
		VALOR UNITÁRIO : 468,24			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 313,51			
		VARIAÇÃO : 0,6696			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024

SETOR : P175 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RODOVIA RAPOSO TAVARES NÚMERO : SN

COMP.: AUTO PEÇAS FERRÃO BAIRRO : MARMELEIRO CIDADE : MAIRINQUE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	8.600,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EGUM. (Pe):	860,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESGUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : AJRODRIGUES IMOB

CONTATO : TELEFONE : (11)-994691884

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 439,53
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 294,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024

SETOR : P175 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RODOVIA RAPOSO TAVARES NÚMERO : 5H

COMP.: DEPÓSITO MARMELEIRO BAIRRO : MARMELEIRO CIDADE : MAIRINQUE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	240,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : JDF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO : TELEFONE : (11)-994584482



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 450,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 301,30
		VARIAÇÃO : 0,6696
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : MAIRINQUE - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024		
SETOR : P175	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA INDISCO			NÚMERO : SN		
COMP. : JARDIM GRANADA	BAIRRO : MARMELEIRO		CIDADE : MAIRINQUE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	2.288,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	228,80
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : galpão econômico			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,360	IDADE REAL : 30	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,609
CUSTO BASE (R\$):		1.962,69			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :		0	
VALOR CALCULADO (R\$):	94.666,03	VALOR ARBITRADO (R\$):	160.000,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	L SILVA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-972988439
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				
		VALOR UNITÁRIO :	402,10		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	321,68		
		VARIAÇÃO :	0,8000		
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : MARINQUE - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2024	
SETOR : P175	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA NINF		NÚMERO : SN	
COMP. : PROX. DIVISA SÃO ROQUE BAIRRO : MARMELEIRO		CIDADE : MARINQUE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	414,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	41,40		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00	M²	
PADRÃO CONSTR. :	casa econômico	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO :	0,786	IDADE REAL : 1	anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,969	CUSTO BASE (R\$):	1.962,69
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	134.536,63	VALOR ARBITRADO (R\$):	190.000,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	398.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA :	JDF NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-994584482
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20		
		VALOR UNITÁRIO :	406,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	325,02
		VARIAÇÃO :	0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CHÁCARA CONFORTO DATA : 21/05/2024
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :



ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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



FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	70,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

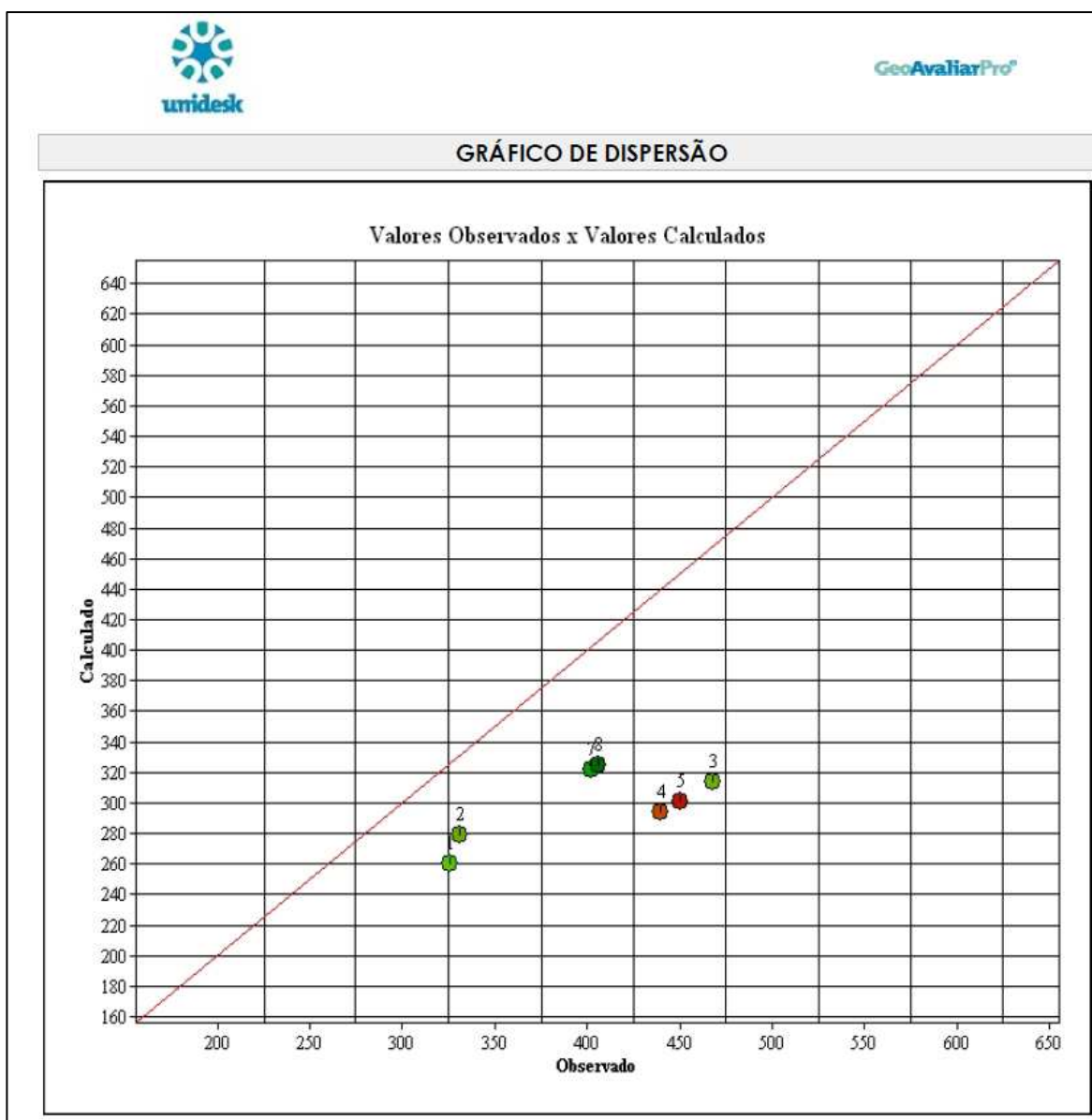
MATRIZ DE UNITÁRIOS



Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ESTRADA DO MONJOLINHO ,SN	325,71	260,57	0,8000	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA NESP ,SN	331,10	278,82	0,8421	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RODOVIA RAPOSO TAVARES ,SN	468,24	313,51	0,6696	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RODOVIA RAPOSO TAVARES ,SN	439,53	294,30	0,6696	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RODOVIA RAPOSO TAVARES ,SN	450,00	301,30	0,6696	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA INDISC ,SN	402,10	321,68	0,8000	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA NINF ,SN	406,28	325,02	0,8000	0,9995

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	325,71	260,57
2	331,10	278,82
3	468,24	313,51
4	439,53	294,30
5	450,00	301,30
7	402,10	321,68
8	406,28	325,02



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : ESTRADA DO MONJOLINHO SN CHÁCARA CONFORTO MARMELEIRO Data : 21/05/2024
 Cliente : TJ
 Área m² : 3.750,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 403,28
 Desvio Padrão : 56,20
 - 30% : 282,30
 + 30% : 524,27
 Coeficiente de Variação : 13,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 299,32
 Desvio Padrão : 23,50
 - 30% : 209,52
 + 30% : 389,11
 Coeficiente de Variação : 7,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T.O
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Complete qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	299,32	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIFAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	1.122.436,39
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	299,32000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 286,53	INTERVALO MÍNIMO : 268,77
INTERVALO MÁXIMO : 312,11	INTERVALO MÁXIMO : 329,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA PADRÃO ECONÔMICO

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para abril/2024, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2023		Ano: 2024		
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total			
JAN	1.957,89			
FEV	1.959,87			
MAR	1.961,78			
ABR	1.962,69			

1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 0,919$$

$$V_u = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) \times P_c,$$

$$V_u = 0,919 \times R\$ 1.962,69/m^2$$

$$V_u = R\$ 1.803,71/m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 1.803,71/m²;

Ac = área construída = 400,00 m²;

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 45 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 64,29%;

EC = Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3174.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 1.803,71/m^2 \times 400,00 m^2 \times (0,20 + 0,3174 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 327.496,40$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 327.000,00$$

(trezentos e vinte e sete mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$.

$$VI = R\$ 1.120.000,00 + R\$ 327.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 1.447.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.447.000,00

(Hum milhão, quatrocentos e quarenta e sete mil reais)

Válido para maio de 2024.

4.4 - DA DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE E DEMAIS ÓRGÃOS

Considerando-se que a edificação se encontra irregular, será considerada a depreciação de 7%.

$$VB \text{ da edificação depreciado} = VB \times 0,93$$

$$VB = R\$ 1.447.000,00 \times 0,93$$

$$VB \text{ edificação} = R\$ 1.345.710,00 \Rightarrow R\$ 1.345.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.345.000,00

(Hum milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Válido para abril de 2.024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **UNIMED DE SOROCABA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO**, em face de **PAULO TERRASSAN (GAZT MOTEL)**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula 3.081, do 1º CRI da Comarca de Mairinque - SP.
Estrada do Monjolinho, s/n, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro,
Mairinque - SP.**

R\$ 1.345.000,00

(Hum milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2.024.



VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 57 (cinquenta e sete) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Roque, 22 de maio de 2.024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

16 de abril de 2.024.

Prezado Dr. Remo Higashi Battaglia

Fone: - (11) 99504-9829

e-mail = saopaulo@bpadvogados.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0000894-47.2012.8.26.0586

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: UNIMED DE SOROCABA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO X
PAULO TERRASSAN (GAZT MOTEL)

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **17 de maio de 2024, às 16:00 Horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Rodovia Raposo Tavares, KM-64, Chácara Conforto, Bairro do Marmeleiro, Maringue - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) e do espelho do IPTU de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo **ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA**.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D