

852
220
D.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 23.391, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo,
Rua Castellammare, nº 110, LT 31 da QD 09, Chácara Santa Maria, São Paulo.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel (4), objeto da presente Ação, o signatário constatou que o mesmo encontra-se fisicamente separado em 9 (nove) lotes de terreno com acesso pela Rua Castellammare e por uma viela particular, sobre os quais estão edificadas benfeitorias que receberam os números 208, 214/214-A da Rua Castellammare, e números 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 da Vuela Particular - Travessa Flor Amarela (não oficial).

2.1 - LOCAL

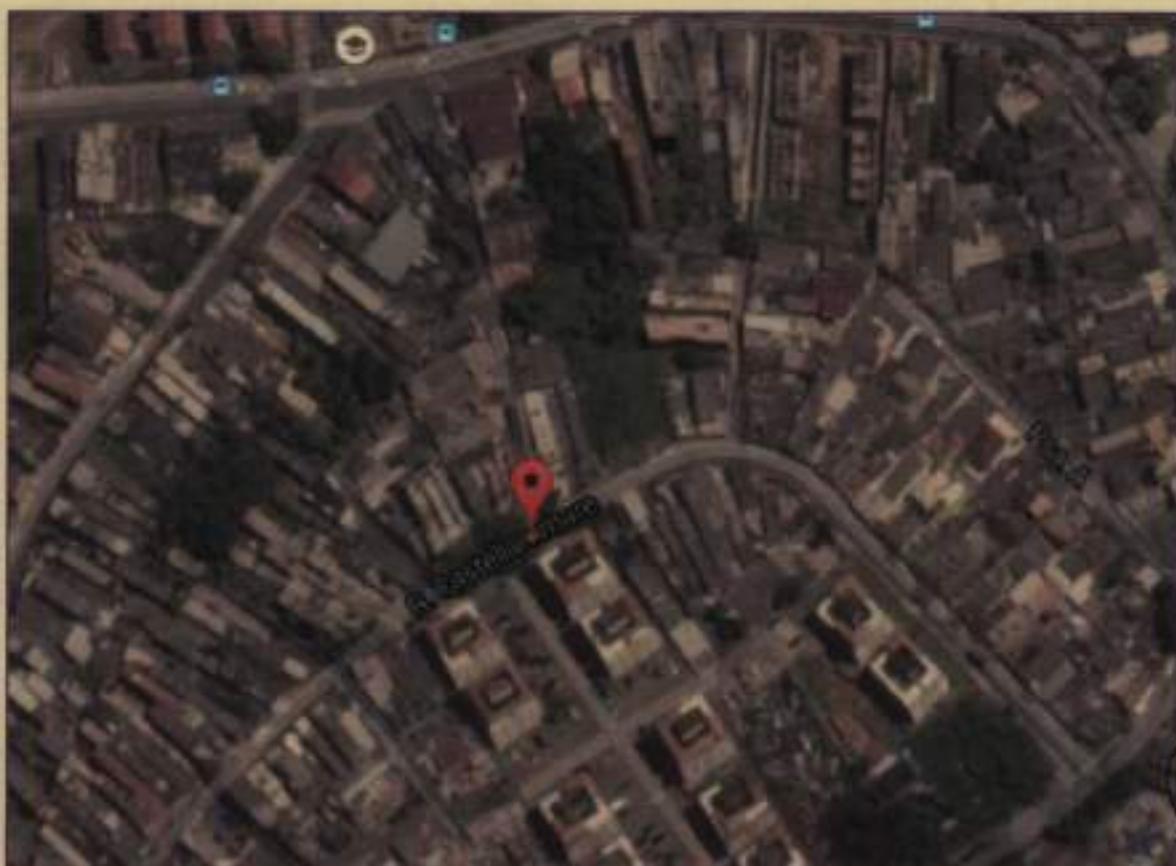
2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Castellammare, nº 110, Lote 31 da Quadra 9, Chácara Santa Maria, nesta Capital.

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

853
57
2021

Avaliações e Perícias de Engenharia



854
07
222

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 84/85



TRECHOS DA RUA CASTELLAMARE,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 4.

155
2012

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Castellammare, nº 110, Lote 31 da Quadra 09:

ZONA:	ZCPp/07
SETOR:	181
QUADRA:	024
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	181.024.0031-4
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 44,00 / 2010

Os dados Cadastrais dos Imóveis, e a Planta da Quadra Fiscal, obtidas na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostrados a seguir:

856
17
224
Q

Avaliações e Perícias de Engenharia

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015	
Cadastro do Imóvel: 181.024.0031-4			
Local do Imóvel: R CASTELLAMMARE, 110 - LT 31 QD 09 CHACARA STA MARIA - CEP 05878-410 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CASTELLAMMARE, 110 - LT 31 QD 09 CHACARA STA MARIA - CEP 05878-410			
Contribuinte(s): CPF 013.578.908-89 KALEB TORRES DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.485	Testada (m):	18,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.485		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	190	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	190	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	112,00		
- da construção:	590,00		
Valores para fins de cálculo de IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	109.872,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	82.892,00		
Base de cálculo do IPTU:	192.864,00		
<p>Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/08/2015, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 13/05/2015			
Número do Documento: 2.2015.00057183140			
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)			

Walmir Pereira Modotti

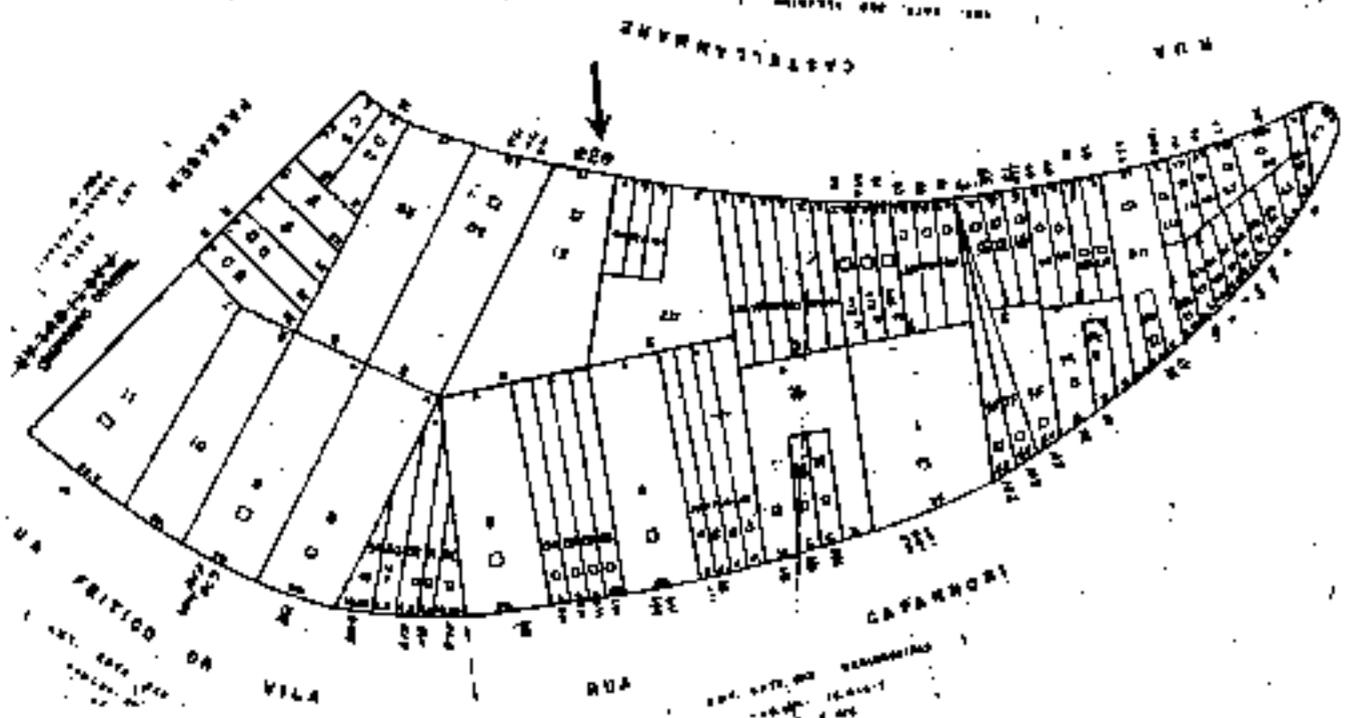
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.882/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

32 anos
Desde 1973

QUADRA - 24
Loteamento de 100 lotes
com área total de 10.000 m²
situado no bairro de Santa Maria
na cidade de São Paulo - SP
com matrícula nº 123.456/789
no Livro nº 1000, Folha nº 1000
do Registro de Imóveis nº 1000/1000
do Cartório de Registro de Imóveis nº 1000/1000
da Comarca de São Paulo - SP

RETOR - 181
CHACARRA SANTA MARIA
QU. 24 - 4
3ª FOGA



Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

157
157

85.8
87
2006
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona de Centralidade Polar de proteção ambiental - ZCPp, que é a porção do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinada à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis, com gabarito de altura máxima de até 15m (quinze metros) para as edificações.

Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental - ZCPp	Parâmetros de Uso				Características de Adensamento e Localização das Edif.				Espécies Admitidas			
	Uso	Índice	Altura Máx. (m)	Coef. de Ocupação	Índice Máx. de Adensamento	Índice Máx. de Ocupação	Índice Máx. de Cobertura	Índice Máx. de Área	Uso	Índice	Altura Máx. (m)	Coef. de Ocupação
Uso Residencial de Alto Padrão	U-1	0,20	12,00	0,20	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso Residencial de Alto Padrão	0,20	12,00	0,20
Uso Residencial de Médio Padrão	U-2	0,30	12,00	0,30	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso Residencial de Médio Padrão	0,30	12,00	0,30
Uso Residencial de Baixo Padrão	U-3	0,40	12,00	0,40	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso Residencial de Baixo Padrão	0,40	12,00	0,40
Uso Comercial	U-4	0,50	12,00	0,50	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso Comercial	0,50	12,00	0,50
Uso Institucional	U-5	0,60	12,00	0,60	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso Institucional	0,60	12,00	0,60
Uso de Serviços	U-6	0,70	12,00	0,70	0,15	100% de área	0,15 = 0,15	100%	Uso de Serviços	0,70	12,00	0,70

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente residenciais e densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Estrada de Itapeverica, Estrada M' Boi Mirim e logradouros circunvizinhos.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL 4 - RUA CASTELLAMMARE, 110

2.2.1 - TERRENO

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

Possui área total de 1.485,00 m², fisicamente dividido em 9 (nove) lotes de terreno e passagem de servidão (viela).

Topografia: Em declive acima de 20%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 16,00 m;
Profundidade equivalente: 92,81 m;
Área: 1.485,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas nove casas com características de uso residencial, com área total construída estimada de 1.330,00 m², conforme segue:

1. Viela Particular, Casa nº 1:

Sobre o terreno de 100,00 m², encontra-se edificada uma casa térrea com características de uso residencial, com área total construída estimada de 80,00 m², e idade física estimada de 20 anos, podendo

Avaliações e Perícias de Engenharia

ser classificada como "Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos de simples a importantes.

2. Via particular, Casa nº 2:

Sobre o terreno de 100,00 m², encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 160,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

3. Via particular, Casa nº 3:

Sobre o terreno de 100,00 m², encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 110,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite inferior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos de simples a importantes.

4. Via particular, Casa nº 4:

Sobre o terreno de 106,00 m², encontra-se edificada uma casa térrea com características de uso residencial, com área total construída estimada de 90,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser

Avaliações e Perícias de Engenharia

classificada como "Casa Padrão Simples", limite inferior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos de simples a importantes.

5. Viala Particular, Casa nº 5:

Sobre o terreno de 114,00 m², encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 190,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

6. Viala Particular, Casa nº 6:

Sobre o terreno de 120,00 m², encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 180,00 m², e idade física estimada de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

7. Viala Particular, Casa nº 7:

Sobre o terreno de 228,00 m², encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 245,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo

Avaliações e Perícias de Engenharia

com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

8. Rua Castellammare, nº 208:

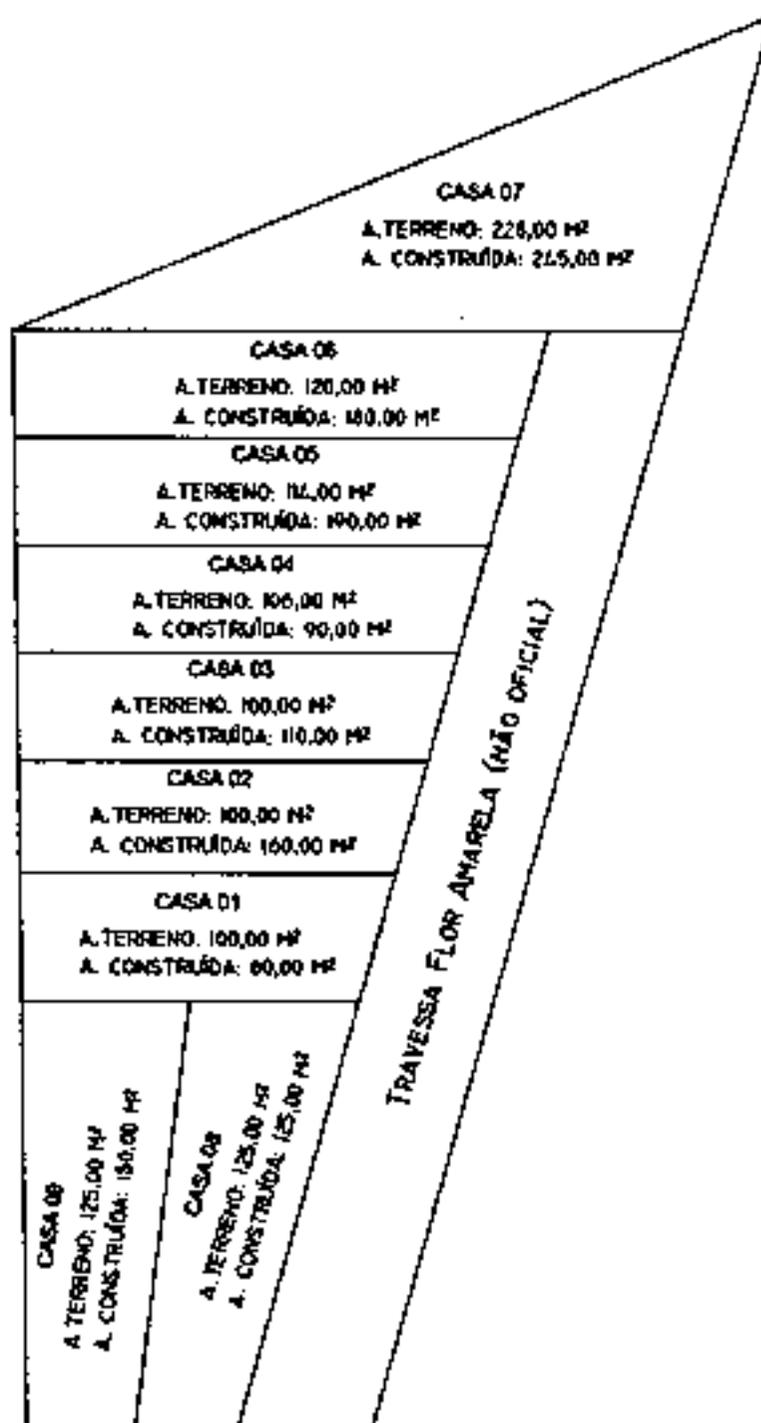
Sobre o terreno de 125,00 m², encontra-se edificada uma casa térrea com características de uso residencial, com área total construída estimada de 125,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos de simples a importantes.

9. Rua Castellammare, nº 214/214-A:

Sobre o terreno de 125,00 m², encontra-se edificada uma casa assobrodada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 150,00 m², e idade física de 20 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos de simples a importantes.

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

CROQUI



RUA CASTELLAMMARE, LOTE 31 / QUADRA 09

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1982

fls. 84

865
D
233
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 86/87

RUA CASTELLAMMARE, N° 110 - LOTE 31 DA QUADRA 09



VISTA GERAL DAS EDIFICAÇÕES.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'D' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

866
234
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 88/89

RUA CASTELLAMMARE, N° 110 - LOTE 31 DA QUADRA 09



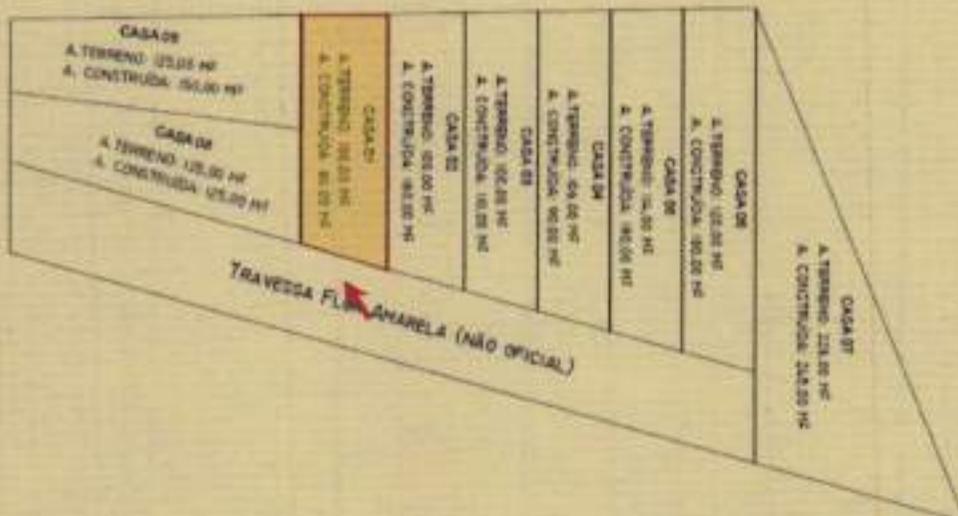
ACESSO PARICULAR (VIELA) DE 7 (SETE) CASAS.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized loop.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 90

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 1

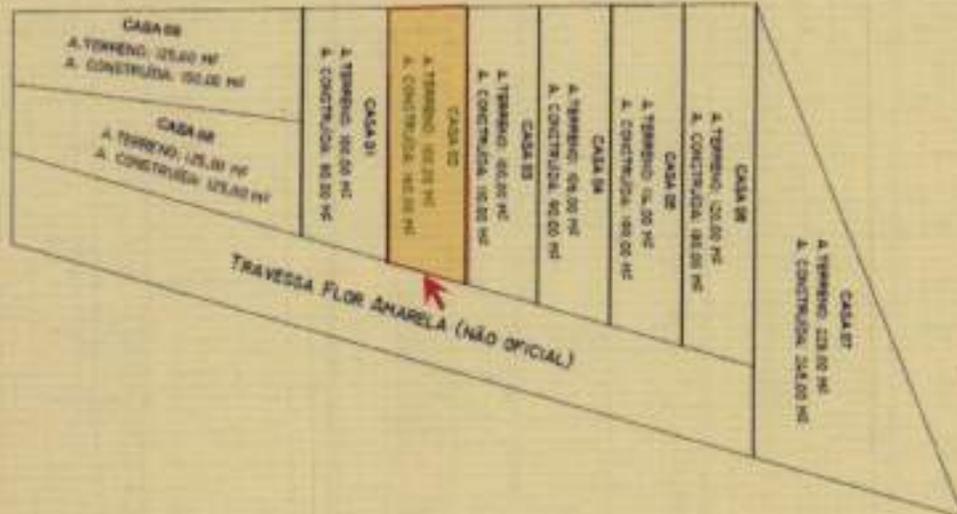


FACHADA (CASA 1).

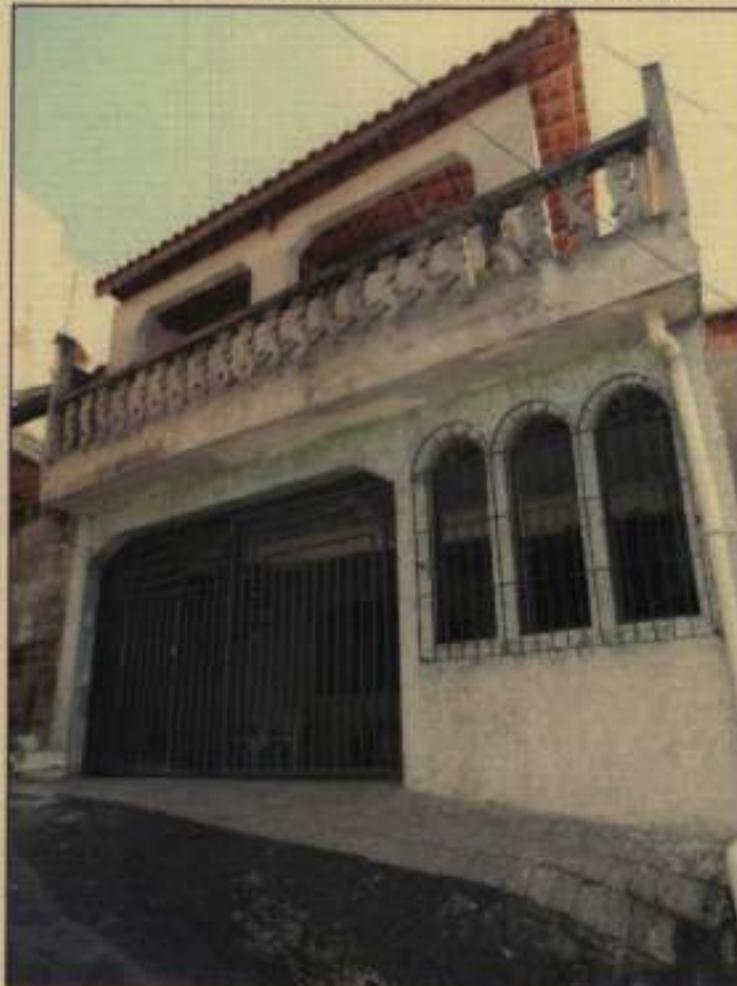
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 91

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VELA PARTICULAR, CASA 2



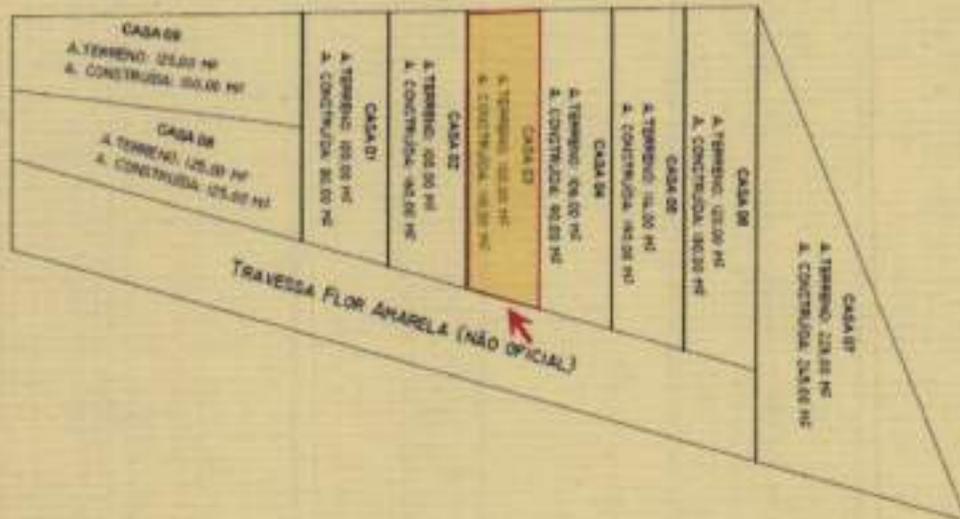
FACHADA (CASA 2).

869
237
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 92

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 3



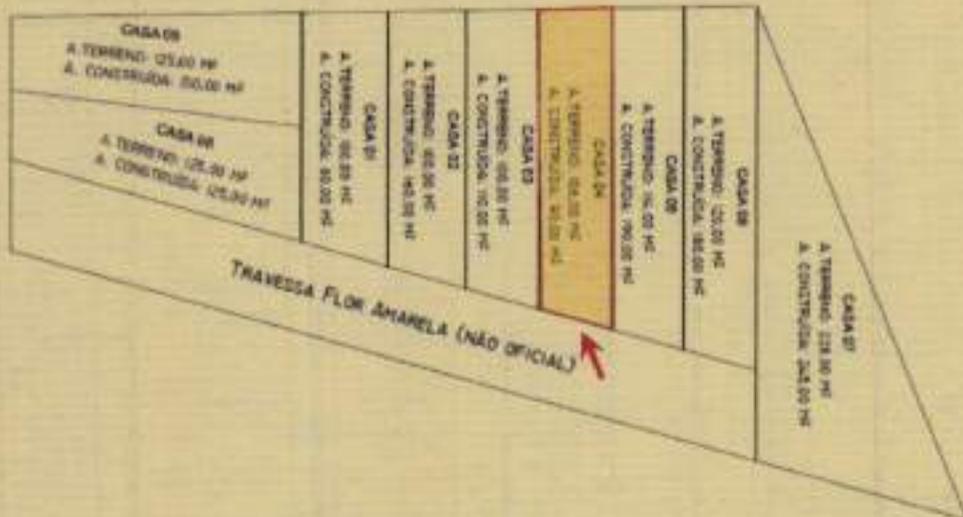
FACHADA (CASA 3).

820
238
1

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 93

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 4



FACHADA (CASA 4).

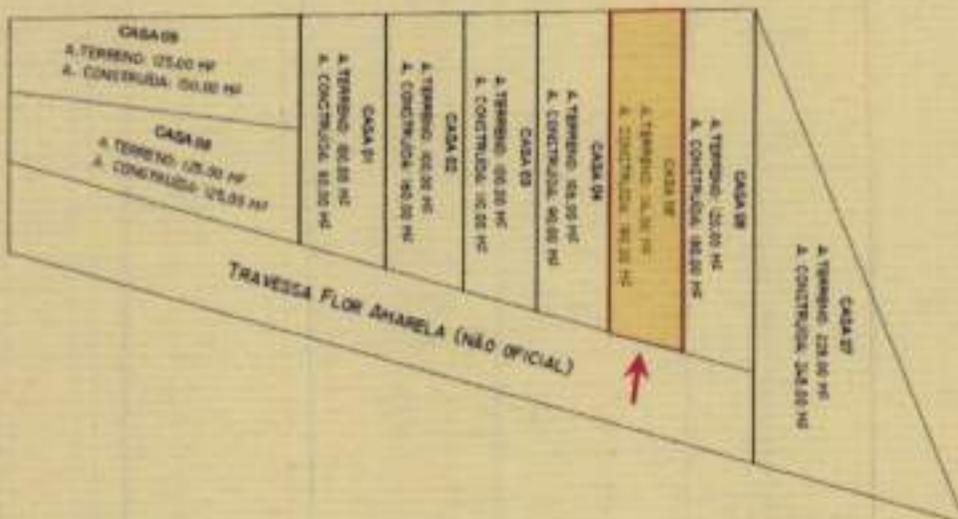
1

871
230
231

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 94

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 5



FACHADA (CASA 5).

872
57
240
A

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 95

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 6



FACHADA (CASA 6).

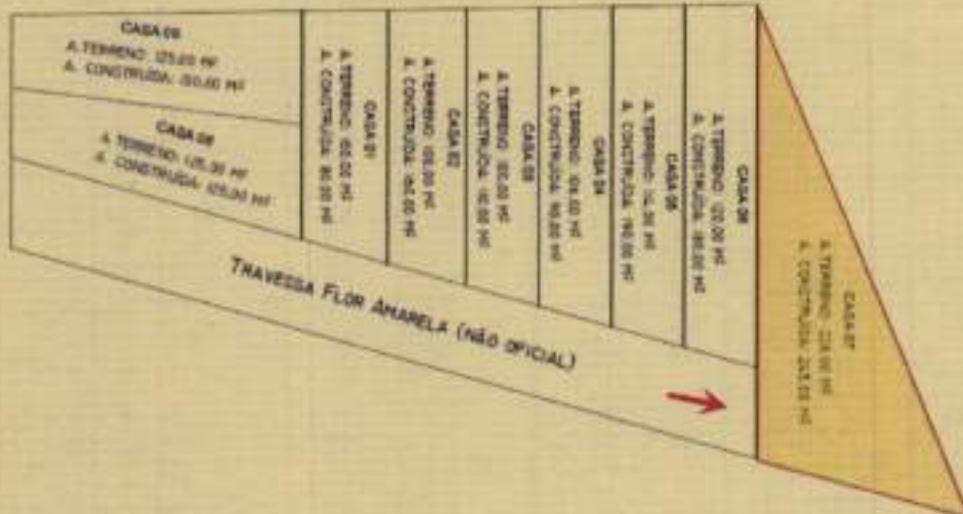
A

873
37
244

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 96

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - VIELA PARTICULAR, CASA 7



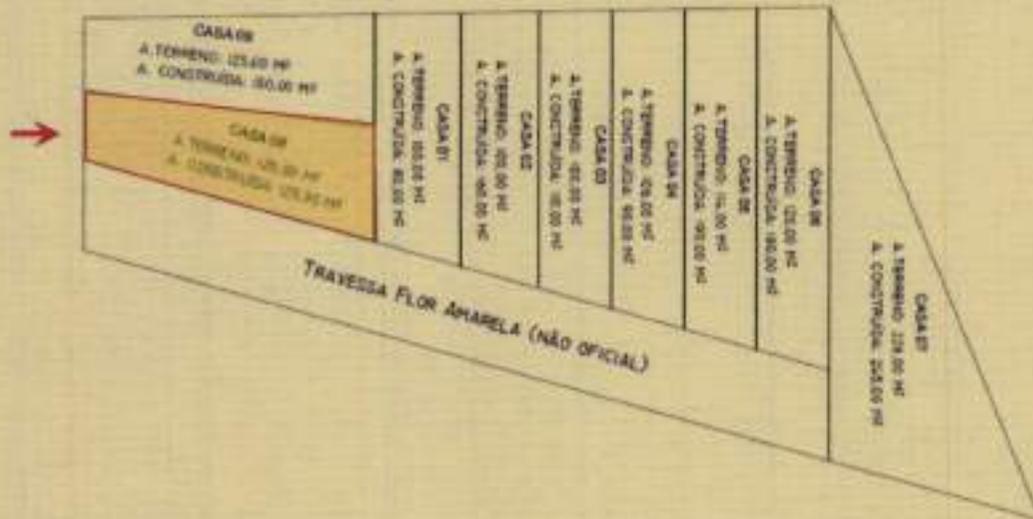
FACHADA (CASA 7).

874
248
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 97

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - RUA CASTELLAMMARE, N° 208



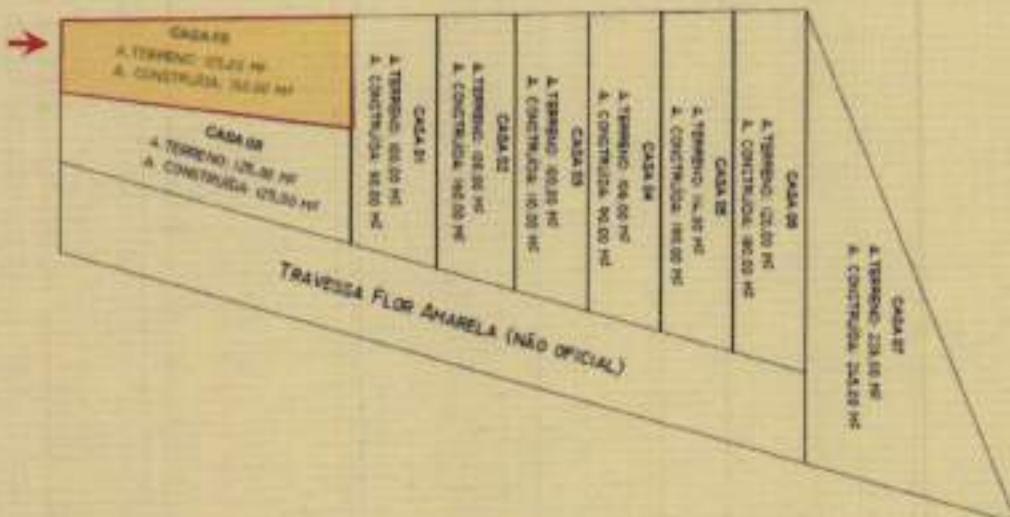
FACHADA (CASA 8).

875
Handwritten signature and initials

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 98

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



LOTE 31 DA QUADRA 09 - RUA CASTELLAMMARE, Nº 214/214-A



FACHADA (CASA 9).

Handwritten signature

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 4

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1995

Tabela I - Zonas (a) e (b)

Zona	Fatores de Valor							Características e Observações		
	Fatores de Produtividade					Índice de Localização	Cap. de Área	Índice de Valor		Observações gerais
	Valor de Produtividade	Prod. Máxima	Prod. Mínima	Capacidade de Aproveitamento	Índice de Prod. Máxima			Índice de Prod. Mínima	Índice de Valor	
Zona I - Centro	1 - Zona I - Centro	100	100	100	100	100	100	100	100	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 100%.
	2 - Zona I - Centro	80	80	80	80	80	80	80	80	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 80%.
	3 - Zona I - Centro	60	60	60	60	60	60	60	60	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 60%.
Zona II - Centro	4 - Zona II - Centro	40	40	40	40	40	40	40	40	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 40%.
	5 - Zona II - Centro	30	30	30	30	30	30	30	30	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 30%.
	6 - Zona II - Centro	20	20	20	20	20	20	20	20	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 20%.

ibape SP

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1995

Tabela II - Zonas (c) e (d)

Zona	Fatores de Valor							Características e Observações		
	Fatores de Produtividade					Índice de Localização	Cap. de Área	Índice de Valor		Observações gerais
	Valor de Produtividade	Prod. Máxima	Prod. Mínima	Capacidade de Aproveitamento	Índice de Prod. Máxima			Índice de Prod. Mínima	Índice de Valor	
Zona III - Centro	7 - Zona III - Centro	10	10	10	10	10	10	10	10	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 10%.
	8 - Zona III - Centro	8	8	8	8	8	8	8	8	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 8%.
	9 - Zona III - Centro	6	6	6	6	6	6	6	6	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 6%.
Zona IV - Centro	10 - Zona IV - Centro	4	4	4	4	4	4	4	4	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 4%.
	11 - Zona IV - Centro	3	3	3	3	3	3	3	3	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 3%.
	12 - Zona IV - Centro	2	2	2	2	2	2	2	2	Obs: terreno com grau de utilização máxima, índice de utilização de 2%.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{\max}/PE) + [1 - (P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^f, \\ \text{dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 acríve até 10%	5%	1,05
Em acríve até 20%	10%	1,11
Em acríve 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 alagado	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.

881
ZUC

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "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 - 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 avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$Vu = R\$ 248,62/m^2$$

(duzentos e quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos por m²)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

883
fls. 1002
2/5

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

B) Valores unitários:

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,000	0,300	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,430	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	0,380	0,620	0,660	
		1.2.2- Padrão Padrão	0,602	0,970	0,900	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,872	0,700	0,980	
		1.2.4- Padrão Simples	0,972	1,050	1,200	
		1.2.5- Padrão Médo	1,212	1,300	1,500	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,770	1,800	
		1.2.7- Padrão Fino	1,902	2,430	2,600	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,80			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	sem elevador	1,032	1,200	1,500
			com elevador	1,200	1,470	1,800
		1.3.3- Padrão Médo	sem elevador	1,512	1,740	1,900
			com elevador	1,602	1,820	2,100
		1.3.4- Padrão Superior	sem elevador	1,902	2,220	2,600
			com elevador	2,172	2,600	2,900
		1.3.5- Padrão Fino	2,532	3,060	3,400	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,45				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,700	0,900
2.1.2- Padrão Simples			sem elevador	0,872	1,000	1,400
			com elevador	1,200	1,410	1,820
2.1.3- Padrão Médo			sem elevador	1,402	1,650	1,900
			com elevador	1,632	1,800	2,040
2.1.4- Padrão Superior			sem elevador	1,872	2,040	2,220
		com elevador	2,032	2,200	2,330	
2.1.5- Padrão Fino		2,332	3,000	3,000		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 2,67				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,700	0,900	0,400	
	2.2.2- Padrão Simples	0,402	0,720	0,900		
	2.2.3- Padrão Médo	0,872	1,200	1,500		
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,80				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,000	0,720	0,100	
		3.1.2- Padrão Médo	0,102	0,300	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,650	0,600	

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Tr (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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) 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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

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 = 1.485,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 248,62/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.485,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 248,62/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 369.200,70$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 369.000,00$$

(trezentos e sessenta e nove mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 248,62/m² (duzentas e quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativas, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PERÍCIA: SÃO PAULO - SP - 2010 VENCIMENTO DA PERÍCIA: 18/12/2011
SITIO: 101 QUADRA: VALOR DO LOCAL: 40,00 CRUZ GEODÉSICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estado de Itapetininga NÚMERO: 50
CORR.: NÚMERO: Chácara São Maria - Itapetininga da Sma III - SÃO PAULO - SP
C/P: Nº: 17

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

INVESTIMENTOS REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 327,00 TERRENO (m²): 5,00 PLOT. (m²): 04,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORTALECIMENTO: Regular ESCADA: Sim
INCLINAÇÃO: em média acima de 20%
CONDIÇÃO: boa

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

MARCA: Osmi VALOR NOMINAL (R\$): 75.000,00
MONTANTE: Setecentas e trinta e três mil reais
CONTADO: Sim TELEFONE: (11) 3115-0750

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ABNT/NF	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
EDUCAÇÃO (m ²):	11 ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 206,42
ESTADO DE:	11 ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 240,42
PROFUNDIDADE (p):	11 ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,187
PERÍMETRO (m ²):	11 ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONDIÇÃO (m ²):	11 ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (m ²):	11 ADICIONAL 06: 0,00	
INCLINAÇÃO:		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA PENA 2

NÚMERO DA PÉTIMBA: SAO PAULO - SP - 2013

NÚMERO: 101

QUADRA:

QUILÔMETRO LOCAL: 4280

TERMO PARA A PÉTIMBA: 16/02/2013

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Aconcha

NÚMERO: 34

COMUNIDADE:

ENDEREÇO: Chácara da Moça - Morceirão da Sanga II - SAO PAULO - SP

CIP:

W 1 37

DADOS DA MEDIÇÃO

AMPLIAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM E DIFUSÃO

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERMINO

ÁREA (m²) m 125,00 TERMO (m) m 3,00 PROF. (cm, Ø) 25,00

ACESSIBILIDADE: Dado FORMAÇÃO: Regular ESTIMAÇÃO: 100

TOPOGRAFIA: plano

CONDICIONAMENTO: seco

DADOS DA BENEFITARIA

TIPO DA BENEFITARIA: Casa USO DA BENEFITARIA: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 110,00 m²

FABRIL COMPLETO: Casa simples CONDIÇÃO: c - regular

COST. FABRIL: 3,00 MATERIAL: 10 anos COSTE DE DEPRECIAÇÃO (C): 0,15 CUSTO UNIT. (CU) 1,175,25

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CONSTRUIÇÃO (C): 316.585,55 VALOR ACERCIAMENTO (C): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAIS 01: 1,00 ADICIONAIS 02: 1,00 ADICIONAIS 03: 1,00

ADICIONAIS 04: 1,00 ADICIONAIS 05: 1,00 ADICIONAIS 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MARCA: Orlam VALOR DO BIÊNIO (B): 300.000,00

MONTANTE: Sobra do imóvel

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-48667777

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (L):	F1 ADICIONAIS 01: 0,00	VALOR INICIAL: 507,32
ESTADO (E):	F1 ADICIONAIS 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 203,77
PROFUNDIDADE (P):	F1 ADICIONAIS 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,3284
REGIÃO (R):	F1 ADICIONAIS 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9960
CONDICIONAMENTO (C):	F1 ADICIONAIS 05: 0,00	
ÁREA (A):	F1 ADICIONAIS 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (T):		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA NCHA 3

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2015 FIMADO DATA DA PESSOA: 12/5/2015
SETOR: IMI QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 40,00 CHAVE SECURANÇA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO (rua, lote, quadra) NÚMERO: 511
COMPL.: FÁBRICA: Condomínio São Mateus - Inspeção da Sede: SÃO PAULO - SP
CEP: IM: SP

DADOS DA REGIÃO

MEMORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO BIDE DE COLETA DE ESGOTO BIDE DE DRENAGEM PÚBICA
 BIDE DE GÁS BIDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA INACABO

DADOS DO TERREMO

ÁREA (m²): 47,44 TERREMO - (m²) m 10,00 TERREMO (m²): 47,44
ACIDENTADE: Direta FUNDAÇÃO: regular COBERTURA: 150
TOPOGRAFIA: plana
CONDIÇÃO: seco

SIM 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: Oport. VALOR DO BEM (R\$): 200.000,00
MOTIVADA: Escritório Imóvel
CONTATO: outubro RIZIONE: (11)-4662777
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA NABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 377,40
TERREMO Cl:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 200,00
PROTEÇÃO Cl:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,0000
MEMBRAS ALUMINUM Cl:	FI ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9980
CONDICIONAMENTO Cl:	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA Cl:	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA:		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2013

PREÇO BASTA FICHA: 15/3/2013

SITIO: 101 quadra:

IMPACTO LOCAL: 45,00

CARACTERÍSTICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floresta

NÚMERO: 58

COMPL:

NÚMERO: Cruzada da Mata - Napeçoca da Serra: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEMBRAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PLUVIAL

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TUBULOS

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 45,00 TERRENO (m²): 7,30 PROP. (COM. G₀): 30,84

ACESSIBILIDADE: Dieta FORMAL: regular ESCURVA: Não

HIPÓTECA: em nome de 19% até 20%

CONSISTÊNCIA: não

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAIS: 1,00 ADICIONAIS: 1,00 ADICIONAIS: 1,00

ADICIONAIS: 1,00 ADICIONAIS: 1,00 ADICIONAIS: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NOMEIA: Diaria VALOR DO BEM (R\$): 170 000,00

EMPRESA: T. Ferreira Imóveis

CONTRATO: cometer

Telefone: (11) 45568304

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NOMEIA BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO (m ²):	FI ADICIONAIS (1):	VALOR UNITÁRIO: 314,77
ESTADUAL:	FI ADICIONAIS (2):	HOMOGENEIZAÇÃO: 264,83
PROFUNDIDADE (p):	FI ADICIONAIS (3):	VARIÇÃO: 0,8340
FRONTES MÚLTIPLAS (m):	FI ADICIONAIS (4):	VARIÇÃO AVANÇANDO: 0,7992
CONSISTÊNCIA (m):	FI ADICIONAIS (5):	
ÁREA (m ²):	FI ADICIONAIS (6):	
HIPÓTECA (m):		

899
D
2
2

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2015
 SITIO: 104 QUADRA: INSCRIÇÃO LOCAL: 37,00
 VENCIMENTO DA PESSOA: 15/5/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

EMPRESA: Rua Leôncio de M... NOME: SM
 COM: BARRIO: Chácara Sta. Helena - Horto do Col. Paraibá - SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA RECLAMAÇÃO

MEMORAMENTOS:

FUNDAMENTAÇÃO BENS DE COZINHA DE ESCUDO BENS DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA
 BENS DE GÁS BENS DE DEPENDÊNCIA DE ÁGUA EM ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 210,00 RESTAURAÇÃO (m²): 7,00 PROJ. QUADRA (m²): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Outra FORMAÇÃO: Regular ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: outro para os dados mais de 20%
 CONDIÇÃO: não

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Outra VALOR DO BEM (R\$): R\$ 000,00
 ENDEREÇO: Sr. Antônio Vitor de Lima TELEFONE: (11) 5081178
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA NBR/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
DOCIMIZAÇÃO Bnc 1: 0,19	F1 ADICIONAIS B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 370,57
RESTAURAÇÃO C1: 0,07	F1 ADICIONAIS B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 351,87
PERMEABILIDADE Cp: 0,09	F1 ADICIONAIS B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,201
VALORES UNITÁRIOS Cc: 0,00	F1 ADICIONAIS B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONDICIONAIS Cc: 0,00	F1 ADICIONAIS B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	F1 ADICIONAIS B6: 0,00	
TOPOGRAFIA P1: 0,00		

(Handwritten signature)

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PERÍCIA: SAO PAULO - SP - 2015

 VENCIMENTO DATA DA PERÍCIA: 15/07/2015

SETOR: 101

GRADUAÇÃO:

VALOR DO LOCAL: 47,00

CRIME GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luiz de Sotelo

NÚMERO: 511

COMP.:

BARRIO: Ondócio da Moura - dependência da SaneSP - SAO PAULO - SP

CEP:

BI: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- FUNDAMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DRENAGEM PLUVIAL
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 IN ACRESC

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 230,00 ESTIMADA - (m) m: 10,00 FREQ. LÍQUIDA (m²): 23,00

ACÍTUO: Direta FORMAÇÃO: Regular ESPECIE: H20

TOPOGRAFIA: sem acréscimo de 35 cm a 1,00

CONDIÇÃO: não

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

MATÉRIA: Direta VALOR DO BEM (R\$): 110.000,00

ESPECÍFICA: Escritório Imóvel

CONTRATO: contrato

TELEFONE: (11)-40257777

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES FORMA REAJUSTE	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (m²):	17 ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 306,00
ESTADA (m):	17 ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 266,51
FREQUÊNCIA (m²):	17 ADICIONAL 03:	VARIÇÃO: 0,4730
VALOR LÍQUIDO (m²):	17 ADICIONAL 04:	VARIÇÃO AVALIANDO: 0,2969
CONDIÇÃO (m):	17 ADICIONAL 05:	
ÁREA (m):	17 ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (m):		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA NORMA ?			
NÚMERO DA PERICIA: SÃO PAULO - SP - 2013		DATA DA PERICIA: 15/5/2013	
TIPO: IM	QUANTIA: 4480	CIVIL (GEOLÓGICA):	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
FUNDEIÇÃO: Fundações Capotas de Solo		NÚMERO: 18	
COMPL:	NOME: Condomínio Na Praia - Residência do Senhor: SÃO PAULO - 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 DRENAGEM PLUVIAL	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> PLÁCIDO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m ²):	250,00	ESTADA - (m ²) m	7,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	Direta	TIPOLOGIA:	Urb
CONDICIONA:	4000		
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:	Direta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	130.000,00
PROPOSTA:	Teor. Imobili.		
CONTATO:	correto	TELEFONE: (11)-56417433	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO			
FATORES NORMA BASE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (m ²):	IT ADICIONAL 01:	0,80	VALOR UNITÁRIO:
ESTADA (m ²):	IT ADICIONAL 02:	0,80	HOMOGENIZAÇÃO:
PROPOSTA (m ²) (m ²):	IT ADICIONAL 03:	0,80	VARIAÇÃO:
REDES MÉRITAS (m ²):	IT ADICIONAL 04:	0,80	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONDICIONA (m ²):	IT ADICIONAL 05:	0,80	
ÁREA (m ²):	IT ADICIONAL 06:	0,80	
TOPOGRAFIA (m ²):		-0,20	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FÉRMENHA

NÚMERO DA FÉRMENHA: SÃO PAULO - SP - 2015 QUITADO DATA DA FÉRMENHA: 15/12/2015
SÍMBOLO: 181 QUANTIDADE: ÍNDICE DO LOCAL: 4200 CATEG. CATEGÓRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rogério do Cravo NÚMERO: 511
COMPL: FÁBRILO Chácara São Maria - Raposa da Serra 1 SÃO PAULO - SP
CIP: BR: SP

DADOS DA NGLÃO

MELHORAMENTOS:

FUNDAMENTAÇÃO MUR DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PNEUMÁTICA
 REPIQUE DE C/0 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA IN A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA ÚTIL: 1,00,00 METRADA - (M²) 3,00 PROF. EDIM. (Pz): 32,00
ACIDENTAMENTO: Onda FORMATO: Regular FORMA: H3z
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: boa

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA BENFEITORIA: Casa TPO DA BENFEITORIA: Balançada ÁREA CONSTRUIDA: 299,00 M²
FABRIL COMEST: casa média CONSERVAÇÃO: c. regular
COSTR. FABRIL: 1,284 @ ANO SEAL: 18 casa CONSTR. DEPRECAÇÃO (P) 0,854 CESTO GME (P): 3,17325
VALOR: 4 FAMILIARES: 2
VALOR CALCULADO (P): 402.031,40 VALOR ATRIBUÍDO (P): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL P1: 1,00 ADICIONAL P2: 1,00 ADICIONAL P3: 1,00
ADICIONAL M1: 1,00 ADICIONAL M2: 1,00 ADICIONAL M3: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NÁMERO: Onda VALOR DO IMÓVEL (Pz): 500.000,00
MOBILIAR: Escritório Móvel
CONTRATO: contrato TELEFONE: (11)-40687777
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA MAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pz:	P1 ADICIONAIS: 0,00	VALOR INICIAL: 299,00
ESTADO Q:	P2 ADICIONAIS: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 254,50
PROFUNDIDADE Q:	P3 ADICIONAIS: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8407
PREÇOS IMÓVEIS C:	M1 ADICIONAIS: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9772
CONSERVAÇÃO Tz:	M2 ADICIONAIS: 0,00	
ÁREA C:	M3 ADICIONAIS: 0,00	
TOPOGRAFIA P:		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA P

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2015 URBANO DATA DA PESSOA: 15/5/2013

TIPO: 181 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 40,00 CRATE REGULAR:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

IMPLANT: Rua Maria Paula NÚMERO: 341

CORR: END: Chácara São Manoel - República da França: SÃO PAULO - SP

CIT: 11: 31

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO SEM DE COLETA DE RESÍDUO DESE DE DRENAGEM FÍSICA

FIO DE GÁS BILDE DE REGULAÇÃO DE ÁGUA IN A CASA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 125,00 METADN - (m²) m 1,00 PROF. EDIM. (m): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular FORMAR: 100

TOPOGRAFIA: calçada para as fundas até 25

CONSERVAÇÃO: boa

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

MATÉRIA: Oritia VALOR DO MÓDULO (m²): 50.000,00

ESPECÍFICA: 31V Imóvel

CONTATO: carrear TELEFONE: (11) 3027-2558

DESLVACÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
SOC. AVALIAÇÃO P _{av} :	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
RESERVA G ₁ :	0,15	FI ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE G ₂ :	0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00
ESPECIE IMÓVEL G ₃ :	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
CONSERVAÇÃO G ₄ :	0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA G ₅ :	0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA G ₆ :	-0,24	
		VALOR UNITÁRIO: 340,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 318,79
		VARIAÇÃO: 0,0059
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,0099

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Conselheiro

DATA: 15/12/2015

TARIFA OFERTA/TRANSMISSÃO: R\$

EMISSÃO VALORES DE VENDA: ILIPE-SP - 2015 - SÃO PAULO - SP

RESERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Si	r	Ca	Imi	Ima	p	Ai	Ta	A Min
10,00	0,20	1,60	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	44,00
<input checked="" type="checkbox"/> Estado	14,00
<input checked="" type="checkbox"/> Prestabilidade	
<input type="checkbox"/> Frontal - 400/100m	N50
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topográfico	colado para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Condições	100%

MATRIZ DE UNITÁRIOS

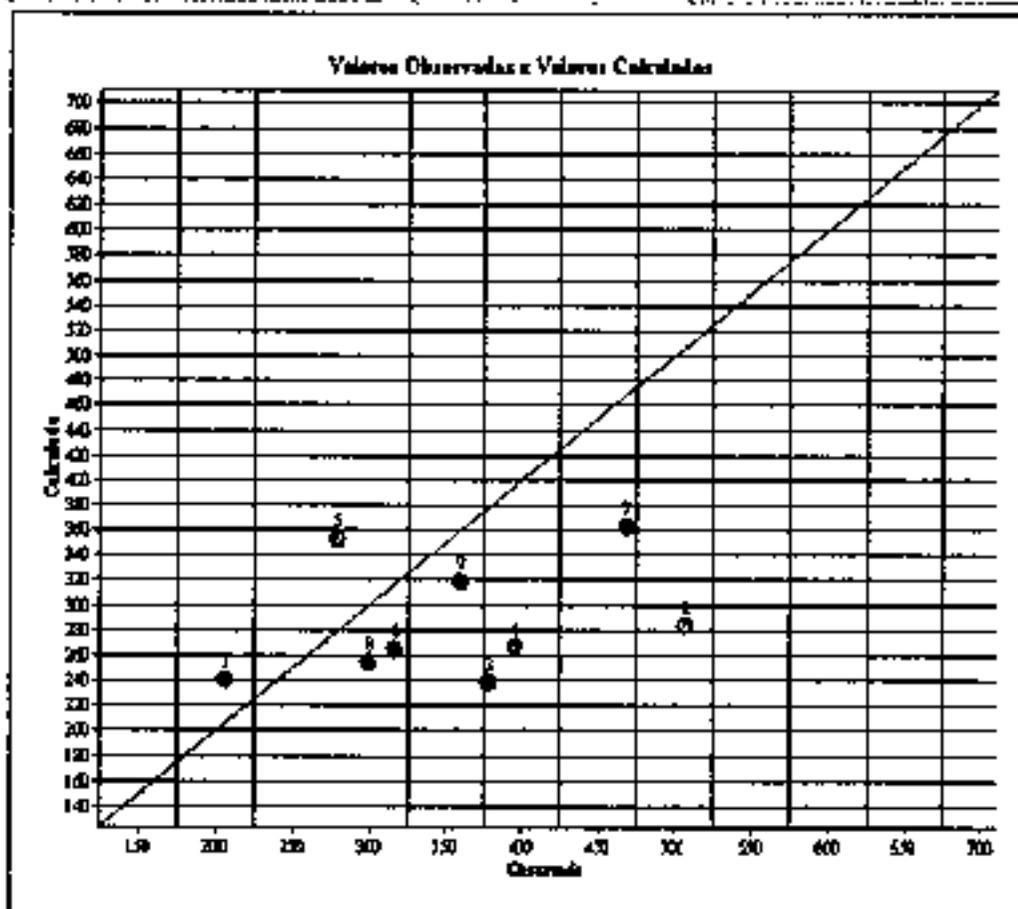
Nº	Endereço	Valor Médico	Heterogeneidade	Variação Paradigma	Variação Avaliado
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada de Raposa, SN	266,42	240,42	1,107	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Achala, SN	387,22	353,27	0,914	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Felício da Vila, SN	377,63	338,04	0,894	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Roberto, SN	314,77	284,83	0,904	0,9992
<input type="checkbox"/> 5	Rua Leônidas Ivo, SN	278,87	251,87	1,108	1,0004
<input type="checkbox"/> 6	Rua Mar de Sertão, SN	294,80	266,31	0,903	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Manuel Coelho de Souza, SN	408,80	363,30	0,889	0,9993
<input type="checkbox"/> 8	Rua Pequena do Grapo, SN	297,87	264,30	0,887	0,9992
<input type="checkbox"/> 9	Rua Flor Fafel, SN	348,80	318,77	0,913	0,9992

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	235,42	240,42
2	307,32	283,27
3	377,63	238,04
4	316,77	284,83
5	278,57	351,87
6	396,03	200,31
7	466,00	362,20
8	299,87	254,50
9	300,00	318,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Obj: Ferragem Local: Rua Castelhamare 110 Lj.31 - Qd. 09 - Chácara Santa Maria SÃO PAULO - Bala. 1 13/1/2015
Objeto: Avaliação de Área m²: 1.855,00 Metodologia: Método Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Método Indutivo: 334,72
Orçamento Padrão: 92,93
- 30%: 29,07
+ 30%: 44,78

Coeficiente de Variação: 124,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Método Indutivo: 294,72
Orçamento Padrão: 44,67
- 30%: 30,27
+ 30%: 57,27

Coeficiente de Variação: 116,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB I		GRAB II		GRAB I		ID
	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	Orçamento de 10% a 15% de 100% de 100%	
1. Custo de trabalho realizado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade e qualidade de dados de trabalho realizado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
3. Precisão dos dados de trabalho realizado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
4. Método utilizado de coleta de dados de trabalho realizado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 3

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA ZANERBA (Z): 294,72

TOLERÂNCIA: 0,0000

FRENTE SIMPLIFICADA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (Z): 248,42000

PROFUNDIDADE: -0,2400

FRENTE ÁREA: 0,0000

VALOR (ZEM) (Z): 248,19707

INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Foradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Avarias

INTERVALO MÍNIMO: 244,70

INTERVALO MÁXIMO: 251,97

INTERVALO MÁXIMO: 248,45

INTERVALO MÁXIMO: 252,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: 3

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se as características construtivas, as benfeitorias no imóvel 4 se enquadram nas seguintes classificações:

4.2.1 - VIELA PARTICULAR, CASA 1

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.3 - Casa Padrão Econômico - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

$V_u = 0,786 \times R\$ 1.175,25/m^2 = R\$ 923,75/m^2$

Área Construída: 80,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Onde:

VB(3) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 80,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 923,75/m²;

R = valor residual = 0,20;

Avaliações e Perícias de Engenharia

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,548.

Substituindo e calculando:

$$VB(1) = 80,00 \text{ m}^2 \times R\$ 923,75/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$VB(1) = R\$ 47.177,76$$

(quarenta e sete mil, cento e setenta e sete reais e setenta e seis centavos)

4.2.2 - VIELA PARTICULAR, CASA 2

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e
Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.175,25/\text{m}^2 = R\$ 1.241,06/\text{m}^2$$

Área Construída: 160,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

VB(2) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 160,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,672.

Substituindo e calculando:

$$VB(2) = 160,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.241,06/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$VB(2) = R\$ 146.464,94$$

(cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e noventa e quatro centavos)

4.2.3 - VIELA PARTICULAR, CASA 3

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite inferior"

Valor Unitário Adotado: 0,912 x RB-N

$$Vu = 0,912 \times R\$ 1.175,25/\text{m}^2 = R\$ 1.071,83/\text{m}^2$$

Área Construída: 110,00 m²

Idade: 20 anos

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Onde:

VB(3) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 110,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.071,83/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,548.

Substituindo e calculando:

$$VB(3) = 110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.071,83/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$VB(3) = \text{R\$ } 75.268,19$$

(setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos)

4.2.4 - VIELA PARTICULAR, CASA 4

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Avaliações e Perícias de Engenharia

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite inferior"

Valor Unitário Adotado: 0,912 x R8-N

$V_u = 0,912 \times R\$ 1.175,25/m^2 = R\$ 1.071,83/m^2$

Área Construída: 90,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Onde:

VB(4) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 90,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.071,83/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,548.

Substituindo e calculando:

$$VB(4) = 90,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.071,83/m^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB(4) = R\$ 61.583,06}$$

(sessenta e um mil, quinhentos e oitenta e três reais e seis centavas)

4.2.5 - VIELA PARTICULAR, CASA 5

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$Vu = 1,056 \times R\$ 1.175,25/m^2 = R\$ 1.241,06/m^2$

Área Construída: 190,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Onde:

VB(5) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 190,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,672.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB(5) = 190,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.241,06/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$VB(5) = R\$ 173.927,11$$

(cento e setenta e três mil, novecentos e vinte e sete reais e onze centavos)

4.2.6 - VIELA PARTICULAR, CASA 6

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.175,25/\text{m}^2 = R\$ 1.241,06/\text{m}^2$$

Área Construída: 180,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Onde:

VB(6) = Valor da benfeitoria:

A = área construída = 180,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

Avaliações e Perícias de Engenharia

X = Idade = 20 anos:

Ir = Vida Referencial = 70 anos:

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

K = 0,672.

Substituindo e calculando:

$$VB(6) = 180,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.241,06/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$VB(6) = R\$ 164.773,05$$

(cento e sessenta e quatro reais, setecentos e setenta e três reais e cinco centavos)

4.2.7 - VIELA PARTICULAR, CASA 7

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.175,25/\text{m}^2 = R\$ 1.241,06/\text{m}^2$$

Área Construída: 245,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

VB(7) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 245,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,672.

Substituindo e calculando:

$$VB(7) = 245,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.241,06/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB(7) = R\$ 224.274,43}$$

(duzentas e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos)

4.2.8 - RUA CASTELLAMMARE, 208 - CASA B

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.175,25/\text{m}^2 = R\$ 1.241,06/\text{m}^2$$

Área Construída: 125,00 m²

Idade: 20 anos

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Onde:

VB(8) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 125,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,548.

Substituindo e calculando:

$$VB(8) = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.241,06/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB(8) = \text{R\$ } 99.036,59}$$

(noventa e nove mil, trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos)

4.2.9 - RUA CASTELLAMMARE, 214/214-A - CASA 9

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Avaliações e Perícias de Engenharia

"1.2.4 - Casa Padrão Simples - limite médio"

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R\$-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.175,25/m^2 = R\$ 1.241,06/m^2$

Área Construída: 150,00 m²

Idade: 20 anos

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

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

Onde:

VB(9) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 150,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.241,06/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,548.

Substituindo e calculando:

$$VB(9) = 150,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.241,06/m^2 \times (0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB(9) = R\$ 118.843,91}$$

(cento e dezoito mil, oitocentos e quarenta e três reais e noventa e um centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2.10 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

O valor total das benfeitorias se dará pela soma dos valores das benfeitorias calculadas:

$$VB (TOTAL) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)$$

Substituindo e calculando:

$$VB(T) = R\$ 47.177,76 + R\$ 146.464,94 + R\$ 75.268,19 + R\$ 61.583,06 + R\$ 173.927,11 + R\$ 164.773,05 + R\$ 224.274,43 + R\$ 99.036,59 + R\$ 118.843,91$$

$$VB = \underline{1.111.349,04}$$

Ou, em números redondos:

$$VB (TOTAL) = \underline{R\$ 1.111.000,00}$$

(um milhão, cento e onze mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 369.000,00 + R\$ 1.111.000,00 = \underline{R\$ 1.480.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 4:

R\$ 1.480.000,00

(um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

MAIO / 2015