

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

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 OSASCO - SP**

AUTOS Nº 0010498-12.2020.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **J BONACH DISTRIBUIDORA COMERCIAL EIRELI EPP**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor total dos imóveis expressos em resumo a seguir.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 05 de outubro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matrícula nº 74.645, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí -
SP.

Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento
Ecopark, Tatuí - SP.

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

OUTUBRO / 2023

Foto 1: Vista do imóvel avaliando 1.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matrícula nº 69.740, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco -
SP.

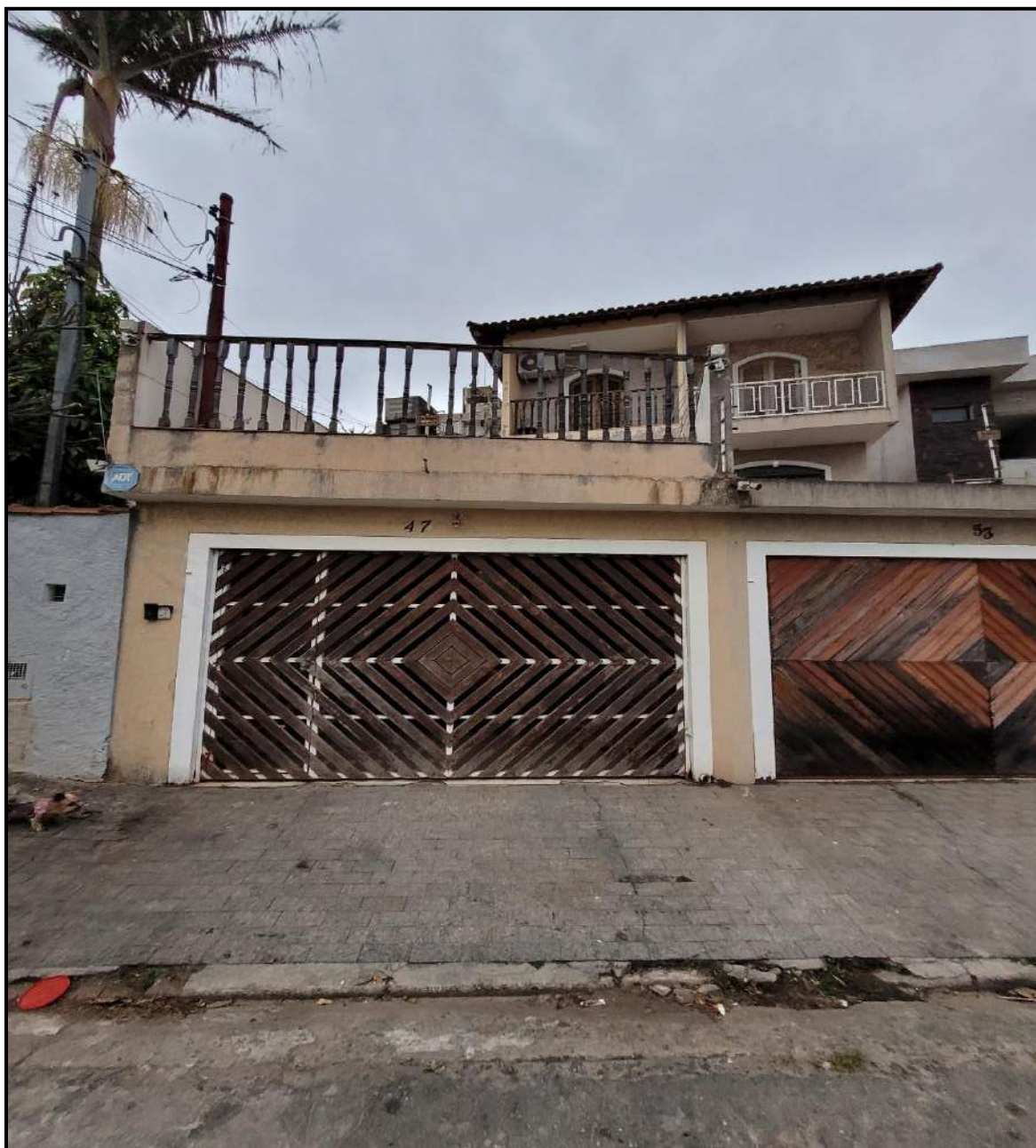
Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP.

R\$ 752.000,00

(Setecentos e cinquenta e dois mil reais)

OUTUBRO / 2023

Foto 2: Vista do imóvel avaliando 2.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores totais dos imóveis a seguir demonstrados, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **J BONACH DISTRIBUIDORA COMERCIAL EIRELI EPP**:

a) IMÓVEL 1:

Matrícula nº 74.645, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí - SP.
Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento Ecopark,
Tatuí - SP;

b) IMÓVEL 2:

Matrícula nº 69.740, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.
Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP.

IMÓVEL 1:

**Matrícula nº 74.645, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí -
SP.**

**Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento
Ecopark, Tatuí - SP.**

II - IMÓVEL 1

Imagem 1: Descrição da área do imóvel 1 na matrícula.

Livro N° 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

MATRÍCULA 74.645 FICHA 01

Tatuí, 8 de fevereiro de 2011

Terreno (lote n° 1, quadra D), rua Francisco Rozendo de Camargo, loteamento Residencial Ecopark, Município de Tatuí(SP), medindo 20,00m de frente para a referida rua; 48,05m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 02; 49,11m do lado esquerdo, confrontando com a área institucional; 20,03m nos fundos, confrontando com a faixa non aedificandi (sistema de lazer), perfazendo a área de 923,06m². Cadastro municipal n° 1143.0001 - ZN 06 - exercício 2011.

VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 17 de julho de 2023, às 16:00 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, fls. 291, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que os representantes da Requerida não estavam presentes no horário marcado para a vistoria, mas foi recebido pelos funcionários do Condomínio Ecopark, sendo possível a inspeção completa do imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel 1, objeto da presente ação, está localizado na Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento Ecopark, Tatuí - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Tatuí - SP, 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 1 encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Tatuí, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **1143.0001**

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ SECRETARIA DA FAZENDA E FINANÇAS Av. Cônego João Climaco, 140, Centro Divisão de Cadastro Fone: (15) 3259-8429, e-mail: cadastro@tatuí.sp.gov.br</p>
51805/2023	
Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:	
EXERCÍCIO: 2023	
Imóvel: 19262	Inscrição Cadastral: 1143.0001
Endereço: FRANCISCO ROZENDO DE CAMARGO,	Complemento: Apto:
Bairro: RESIDENCIAL ECOPARK	
Quadra: QD D Lote: LT 01 Zona: Zona 5	
Proprietário: WESLEY DE SOUZA FREITAS	
Área do Terreno: 923.0600	
Área Edificada: 0.0000	
Valor Venal Territorial: R\$ 93.579,82 (Noventa e três mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e dois centavos)	
Valor Venal Predial: R\$ 0,00 ()	
Valor Venal do Imóvel: R\$ 93.579,82 (Noventa e três mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e dois centavos)	
Tatuí, Quinta-feira, 8 de Junho de 2023 às 19:14	
A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE	
Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 13.567/2012 de 19/12/2012.	
A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://portalcidadeao.4rtec.com.br/pmtatuí	
YFHNY-051805/2023 8/6/2023 19:14:48	

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local do imóvel é igualmente servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, correio, serviço de coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 5.385, de 10 de setembro de 2.019, que dispõe sobre a revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Tatuí, além de disciplinar os parâmetros do parcelamento, o uso e a ocupação do solo, código de posturas e código e obras, o imóvel está inserido no zoneamento "ZR3", conforme ilustram os quadros a seguir:

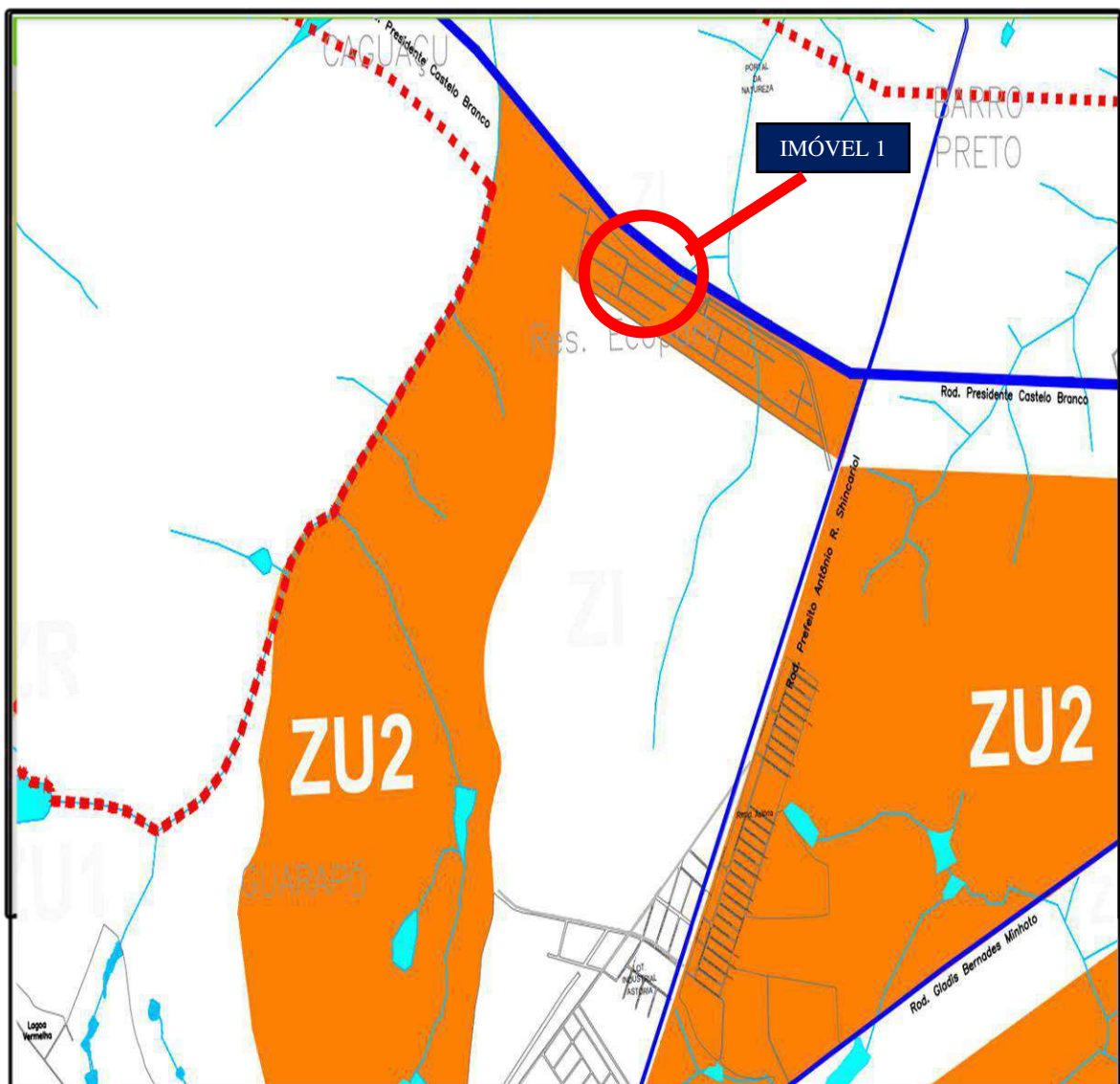
ZONAS DE USO	To TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	Ca COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (x)	Pp PERCENTUAL MÍNIMO DE PERMEABILIDADE (%)	Tc TAXA DE CONFORTO (M ²)
Zona Urbana Central - ZUC	0,90	4,0		50
Zona Urbana 1 - ZU1	0,70	2,0		100
Zona Urbana 2 - ZU2	0,70	2,0		100
Zona Urbana 3 - ZU3	0,60	1,5	10	450
Zona Industrial - ZI	Livre	Livre		Livre
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	0,70	2,0		80
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	0,70	2,0		80
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	0,50	2,0		-
Macrozona Rural - MZR	Livre	Livre	Livre	Livre

Plano Diretor 2018 - Tabela de Usos

SIGLA	ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO	CA	TP	TC TAXA DE CONFORTO (m²)	USOS PERMITIDOS
ZUC	ZONA URBANA CENTRAL	175	7	0,90	4,0		50	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CS1, CS2, CS3, TL, UE
ZU1	ZONA URBANA 1	175	7	0,7	2,0		100	RL, RG, RT, RSI, CS1, CS2, CS3, UE
ZU2	ZONA URBANA 2	250	10	0,7	2,0		100	RL, RG, RT, RSI, CS1, CS2, CS3, TL, UE
ZU3	ZONA URBANA 3	450	15	0,6	1,5		450	RL, RG, RT, RSI, CS1, CS2, CS3, TL, UE
ZI	ZONA INDUSTRIAL	1.000	20	LIVRE	LIVRE	10%	LIVRE	PGTP, PGTI, GRD, GRN, CS1, CS2, CS3, TL, UE, UAI
CCS1	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1	250	10	0,7	2,0		80	RL, RG, RT, RSI, GRD, CS1, CS2, CS3, TL, UE
CCS2	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2	250	10	0,7	2,0		80	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CS1, CS2, CS3, TL, UE
CCI	CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	1500	30	0,50	2,0		LIVRE	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CS1, CS2, CS3, UE
MZR	ZONA RURAL	MÓDULO INCRA	LIVRE	LIVRE	LIVRE		LIVRE	RL, PGTP, PGTI, TL, UAI, UE, AAP

O local em causa integra a "ZU2" - Zona Urbana 2, que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: estimular o uso residencial de média densidade; admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

Imagem 5 - Localização do imóvel inserido na referida zona.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial, de uso misto e alguns exclusivamente residenciais, sendo os comerciais ocupados por empresas de pequeno e médio porte de distintos segmentos.

No entorno da área do imóvel 1, destinada à ocupação de uso diversificado, encontra-se a Rodovia Presidente Castello Branco, a Rodovia Prefeito Antônio R. Schincariol, que dá acesso ao município de Tatuí, e o posto da Polícia Rodoviária Estadual, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão simples, médio e superior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é pouco diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, bares, restaurantes, hotéis, oficina mecânica, mercearia, instituições religiosas e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Tatuí e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo possui

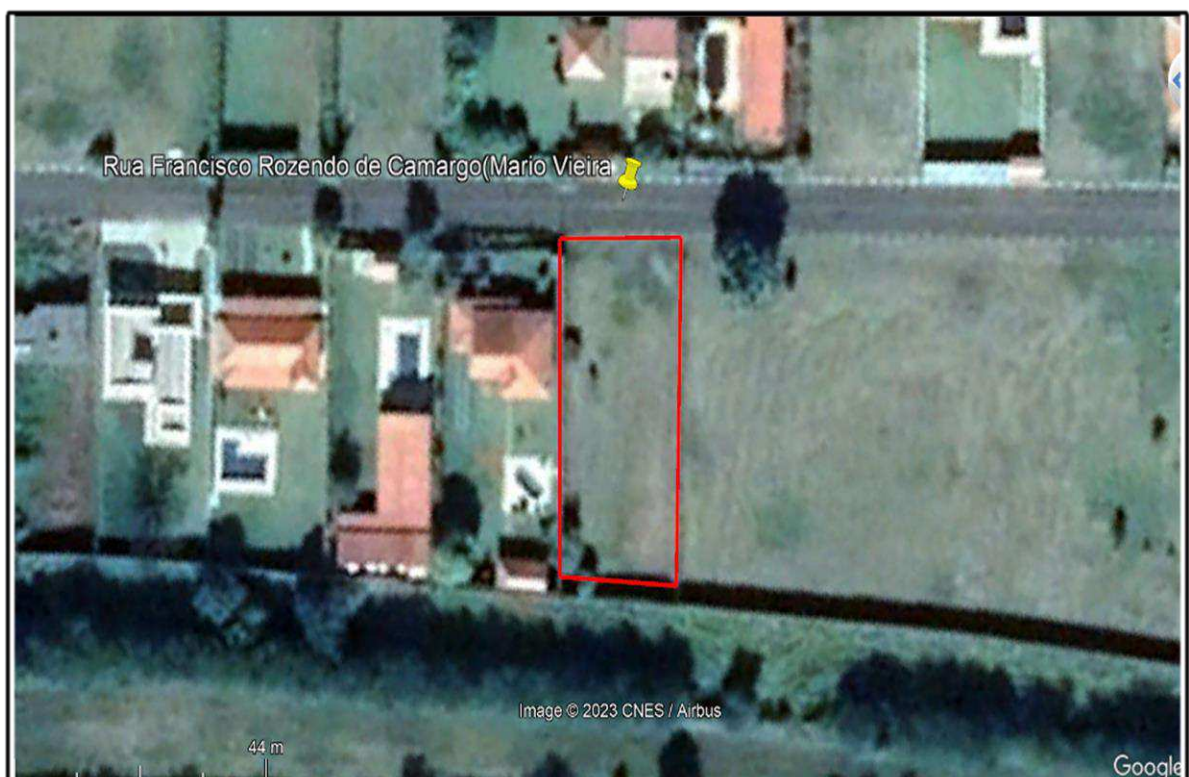
20,00 metros de frente para a Rua Francisco Rozendo de Camargo, possuindo as seguintes características:

Topografia: Plano;
Condições no solo e superfície: Seco;
Formato: Regular;
Frente: 20,00 m;
Profundidade equivalente: 48,58 m;
Área: 923,06 m².

2.3 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito não foi observada nenhuma benfeitoria ou edificação.

Imagem 7 - Vista área do terreno.



O loteamento onde está localizado o imóvel apresenta serviço de portaria com recepção e segurança em 24 horas por dia, entrada e saída social e de serviços, acesso de pedestres, monitoramento por CFTV, área verde com lago, playground, campo de futebol, salão de festas, mini mercado 24 horas por dia, trilha ecológica e pista de caminhada.

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

Mapa do loteamento do imóvel 1.

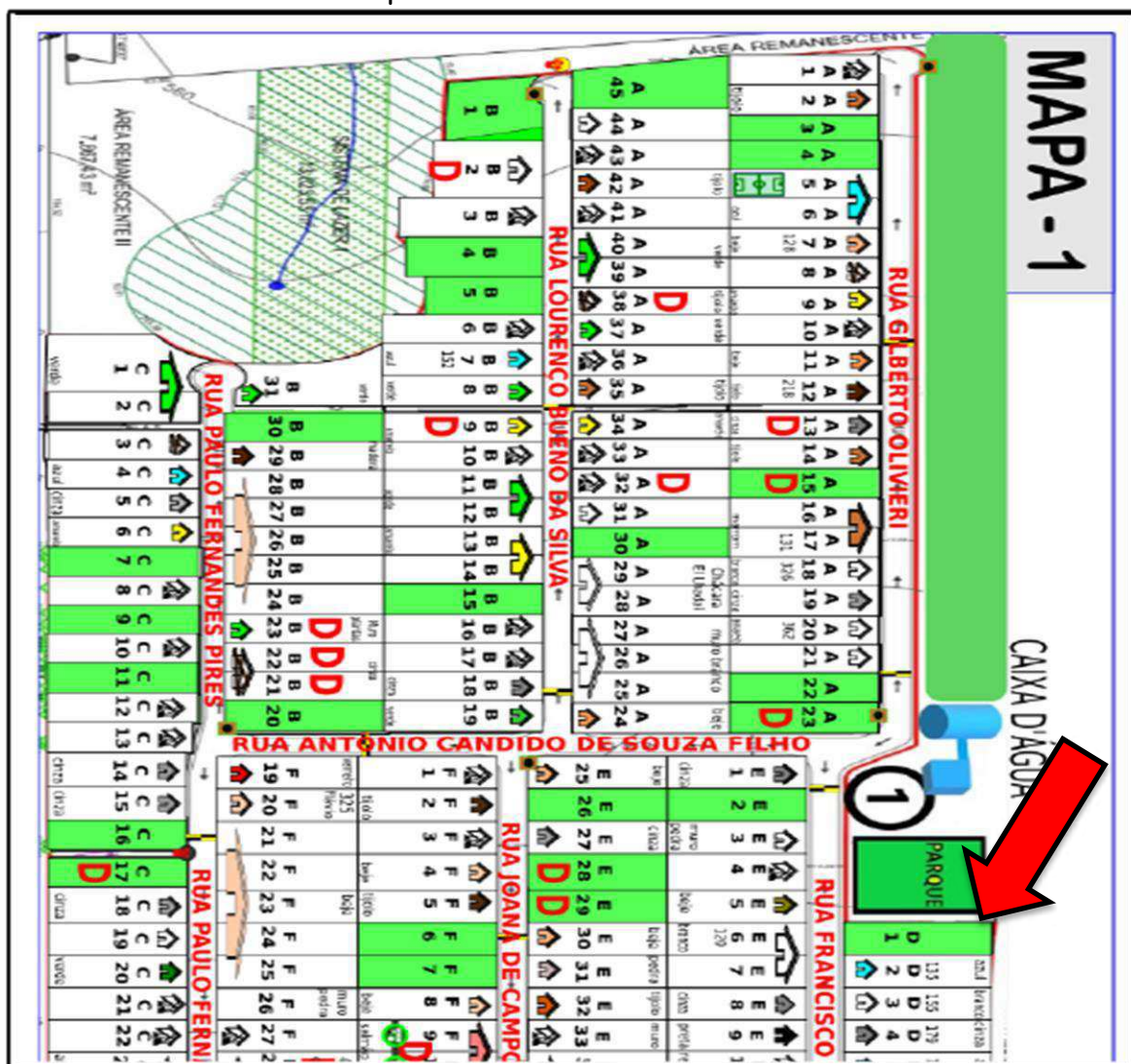


Foto 3 - Vista geral da Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Lot. Ecopark, Tatuí - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.

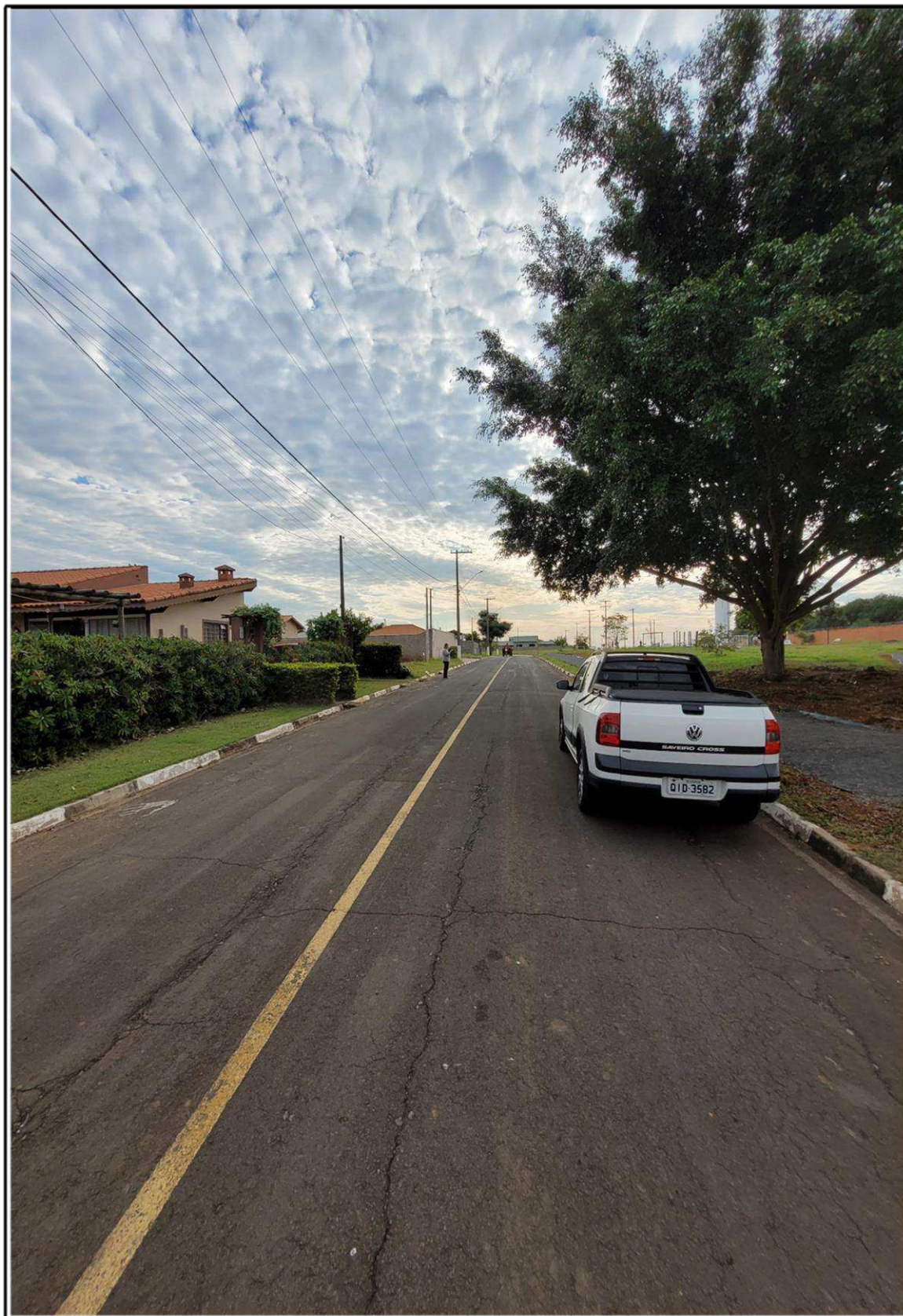


Foto 4 - Outra vista geral da Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D,
Lote 01.



Fotos 5 e 6 - Vistas da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



Fotos 7 e 8 - Vistas internas do imóvel objeto da ação.



Foto 9 - Detalhe da marcação do lote objeto da ação.



2.4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 de 2011.

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 _{mi}	Prof. Máxima	P _{ma}					
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	Aplica-se dentro do intervalo	Aplica-se dentro do intervalo	600	400 – 1000				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se 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	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)				

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 _a				
	F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{má}	"f"	"p"	C _o					
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.

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 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

2.4.1 - 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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:

- elasticidade de preços;
- localização.
- testada e profundidade;

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

- a) O Coeficiente de frente (C_f), é de "0,20".
- b) O Coeficiente de profundidade, é de "0,50".
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas 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, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman.

2.4.2 - 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:

$$V_u = R\$ 168,20/m^2$$

(cento e sessenta e oito reais e vinte centavos por m²)

2.4.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

2.5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

2.5.1 - 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 = 923,06 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 168,20/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 923,06 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 168,20/\text{m}^2$$



$$\underline{VT = \text{R\$ } 155.000,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 155.000,00$$

(Cento e cinquenta e cinco mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 168,20/m² cento e sessenta e oito reais e vinte centavos por m², foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Francisco Rozendo de Camargo s/n QD 11 Residencial Ecopark Data : 06/10/2023
Cliente : T.J.
Área m² : 923,06 Modalidade : Venda
Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 145,92
Desvio Padrão : 27,00
- 30% : 114,15
+ 30% : 175,70
Coeficiente de Variação : 18,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 147,99
Desvio Padrão : 21,45
- 30% : 103,69
+ 30% : 192,38
Coeficiente de Variação : 14,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os níveis analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <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"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/c (n) de ajuste	0,00x1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,00x2,00 <input type="checkbox"/>	0,40x2,00% <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II



FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 147,99		PROFUNDIDADE: -0,0100
TESTADA: 0,1300		FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000		VALOR TOTAL (R\$): 155.255,94
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 168,20000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 136,30
INTERVALO MÁXIMO : 159,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 153,51
INTERVALO MÁXIMO : 182,89

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103A QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Rozendo de Camargo NÚMERO : 311

COMP. : QE L18 BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARK CIDADE : TATUI - 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:	900,00	TESTADA - (ct) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				

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\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA : Total Imob.

CONTATO : TELEFONE : (11)-067064088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 190,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 166,62
		VARIAÇÃO : 0,8769
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103A QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Rozendo de Camargo NÚMERO : 511

COMP. : QE 126 BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARK CIDADE : TATUI - 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: 900,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seca

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\$) : 155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA : Liberal

CONTATO : TELEFONE : (11)-091296510

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 155,00
TESTADA Ct : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 144,08
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9296
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103A QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joana de Campos Camiel NÚMERO : SN

COMP : BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARK CIDADE : TATUI - 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:	920,00	TESTADA - (ct) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pa):	46,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA :

CONTATO : Sr. João TELEFONE : (11)-991018108



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 173,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 152,94
		VARIAÇÃO : 0,8794
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023	
SETOR : P103A QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Leandinha Maria da Conceição		NÚMERO : 33	
COMP. :	BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARK	CIDADE : TATUI - 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:	920,00	TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	246,40 m²
PADRÃO CONSTR. : cobertura médio (-)		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO :	0,192	IDADE REAL : 10 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		0,648
VALOR CALCULADO (R\$) :	40.070,55	VALOR ARBITRADO (R\$) :	50.000,00
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\$) : 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Óbvio N		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-044894088	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	-0,01	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 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 300,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 175,89	
		VARIAÇÃO : 0,6794	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103A QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leandinha Maia da Conceição NÚMERO : 34

COMP. : BARRIO : RESIDENCIAL ECO PARK CIDADE : TATUI - 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:	920,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,00
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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA : Outro N

CONTATO : TELEFONE : (11)-944694088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 156,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 137,65
		VARIAÇÃO : 0,8794
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103A QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leandinha Maria da Conceição NÚMERO : SN

COMP. : BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARC CIDADE : TATUI - 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: 920,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aciv. de 5% até 10%

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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA : Oport N

CONTATO : TELEFONE : (11)-044204088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	117,99
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	109,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9321
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023	
SETOR : FLOSA QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua N.E.		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRIO : RESIDENCIAL ECOPARK	CIDADE : TATUI - 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) m ² :	960,67	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		PROF. EQUIV. (Pe) :	48,03
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 160.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Intermediar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-091018108	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 168,63	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 149,30	
		VARIAÇÃO : 0,8854	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Lote Ecopark **DATA:** 05/10/2023
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: (BAFE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP)
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	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 checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seca



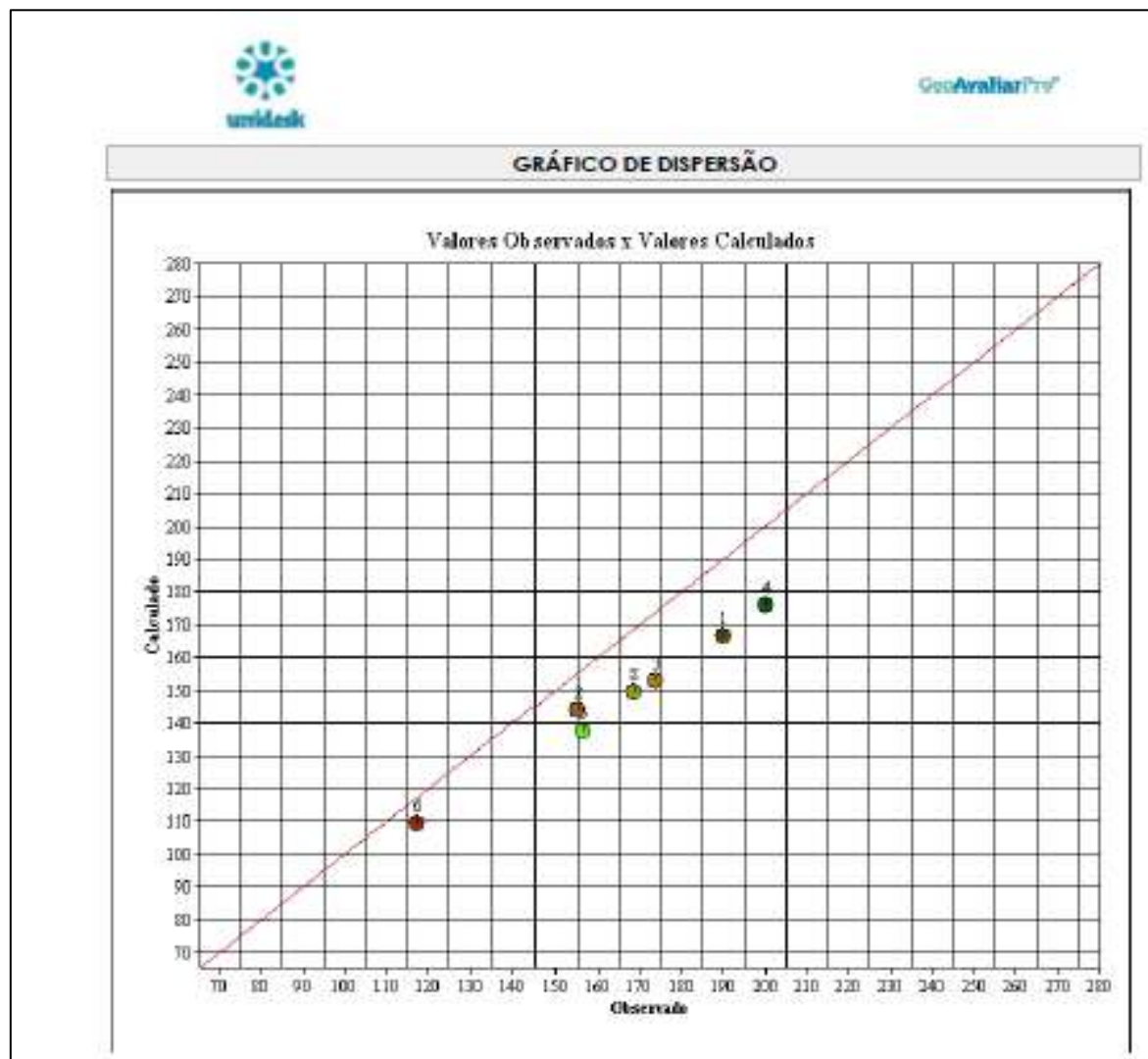

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Francisco Rozendo de Camargo, SN	190,00	166,63	0,8769	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Francisco Rozendo de Camargo, SN	135,00	144,08	0,9996	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Joana de Campos Carriell, SN	173,91	152,94	0,8794	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Leandina Maria da Conceição, 33	200,00	175,89	0,8794	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Leandina Maria da Conceição, 34	156,52	137,65	0,8794	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Leandina Maria da Conceição, SN	117,39	109,40	0,9301	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua N.J., SN	166,63	149,30	0,8954	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	190,00	166,62
2	155,00	144,08
3	173,91	152,94
4	200,00	175,89
5	156,52	137,65
6	117,39	109,42
8	168,63	149,30



2.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

2.6.1 - VALOR DAS BENFEITORIAS INTRODUZIDAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Método do Custo de Reedição, em conformidade com o item 9.6 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, considerando-se o custo unitário do metro quadrado, com base nos valores unitários da TCMR - Tabela de Custos de Manutenção e Reformas da Editora Pini.

9.6 Método do custo

Método utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

9.6.1 Método da quantificação de custos: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

O cálculo para a avaliação das benfeitorias a seguir descritas, será efetuada considerando-se o custo unitário do metro quadrado, com base nos valores publicados na TCMR - Tabela de Custos de Manutenção e Reformas da Editora Pini, conforme planilha apresentada a seguir:

- Construção parede de alvenaria (muros).

- BDI = 30%

Código TCMR	Especificação das benfeitorias	Quantidade	Und	Mat.	MDO Cont. Máx.	Total (Mat+MDO)	Subtotal (R\$)
INFRAESTRUTURA LOCAL							
06.101.000035 .SER	Construção parede de alvenaria (muros).	174,89	m ²	230,78	38,72	R\$ 269,50	R\$ 47.132,32
Subtotal (sem BDI e sem Eventuais)							R\$ 47.132,32
Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) - 20,11%							R\$ 9.478,31
Eventuais - 10,00%							R\$ 4.713,23
Total (com BDI e com Eventuais)							R\$ 61.323,86
Total (com BDI e com Eventuais) - Arredondado							R\$ 60.000,00

Em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS:

VB = R\$ 60.000,00

(sessenta mil reais)

Base: Outubro / 2023

2.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$VI = R\$ 155.000,00 + R\$ 60.000,00$
$VI = \underline{R\$ 215.000,00}$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VI = R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

Base: Outubro / 2023.

IMÓVEL 2:

**Matrícula nº 69.740, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco -
SP.**

Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP.

III - IMÓVEL 2

Imagem 8: Descrição da área do imóvel 2 na matrícula.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
69.740	001	DATA: 08 de Novembro de 2002
<p>IMÓVEL: "Parte do lote 13 da quadra 109 da Vila Osasco, nesta cidade, medindo 5,00m. de frente para a rua Joaquim Gonçalves Ledo, por 32,45m. da frente aos fundos pelo lado direito; 34,00m. da frente aos fundos pelo lado esquerdo, tendo nos fundos a metragem de 4,85m., encerrando a área total de 162,00m², confrontando de quem da rua olha para o terreno, do lado direito com o remanescente do lote n. 13, do lado esquerdo com o lote 14, e 16, e nos fundos com o lote n. 17 .</p> <p>CADASTRO:- 23241.32.85.0037.99.999.01.</p>		

VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 18 de julho de 2023, às 17:30 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, **fls. 291**, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que os representantes da Requerida não estavam presentes no horário marcado para a vistoria, não sendo possível a entrada no mesmo e inspeção interna de todos os ambientes.. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

3.1 - LOCAL

3.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel 2, objeto da presente ação, está localizado na Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP.

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

Imagem 9: Mapa do local retirado do Google Maps.

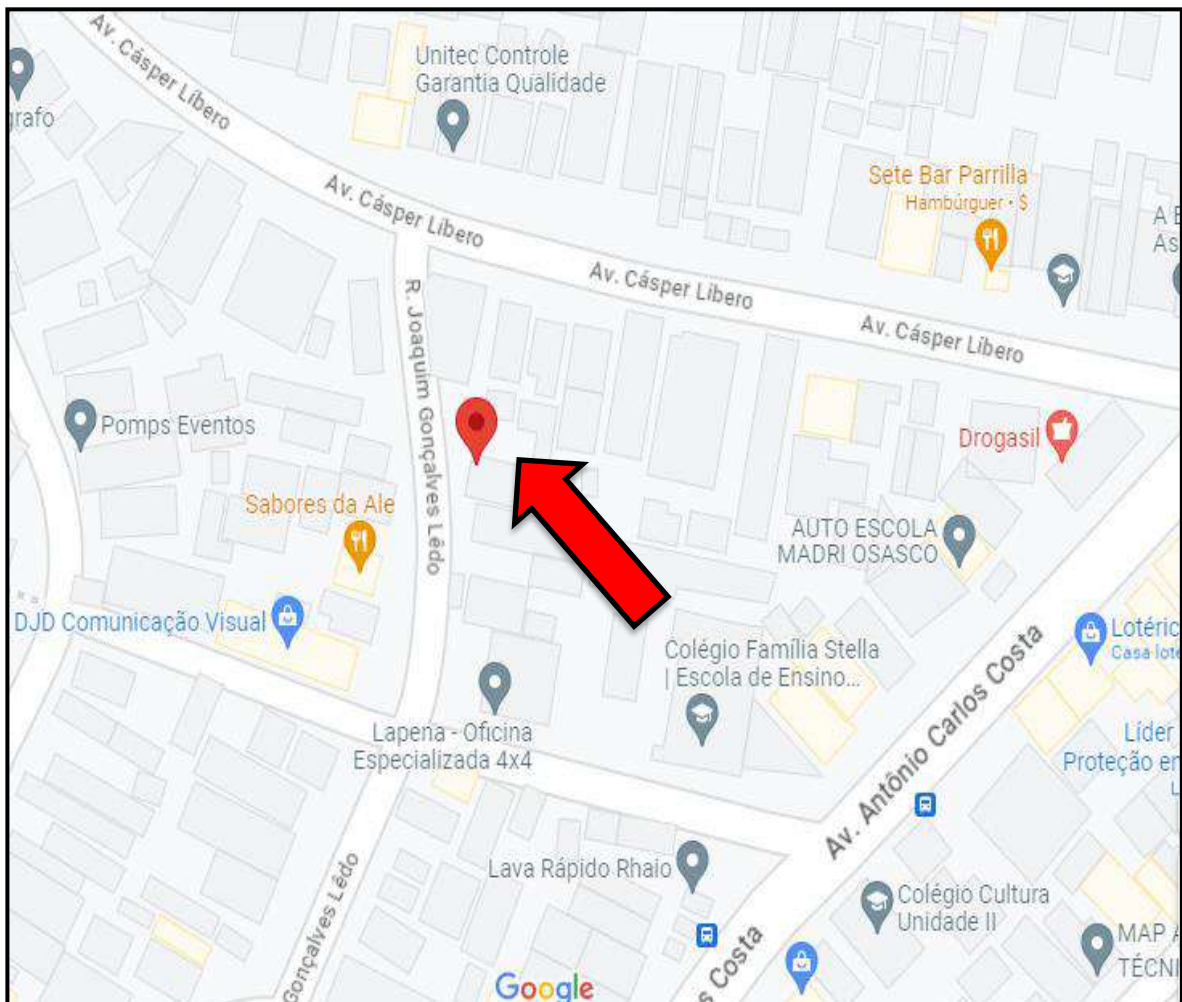
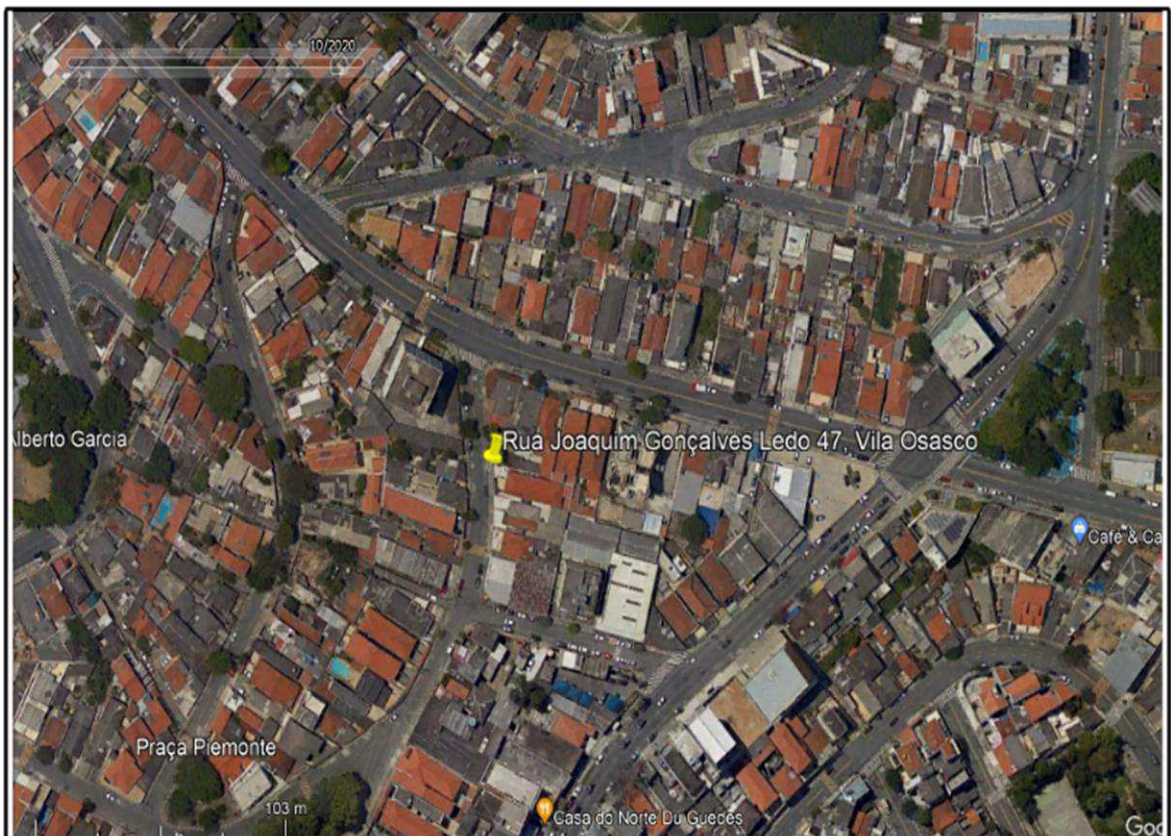


Imagem 10: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.




Imagem 11: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel 2 encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 23241.32.85.0042.00.000.01

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS			
 CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 033.685/2023			
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:			
EXERCÍCIO	2023		
CDC	2224611392		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23241.32.85.0042.00.000.01		
ENDEREÇO	RUA JOAQUIM GONCALVES LEDO, 47 - PL 13 Q 109 Centro - Osasco - SP		
NOME/RAZÃO SOCIAL	RONALDO DO NASCIMENTO		
CPF/CNPJ	940.636.568-53		
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ...	R\$ 91.232,09		
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ...	R\$ 226.939,66		
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ...	R\$ 318.171,75		
CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residência Sobrado	263,30	226.939,66
Osasco, 4 de Outubro de 2023			
A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br			
A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.			
Válida até: 01/04/2024			
Código de Controle da Certidão: 95BA.157B.63F0			
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.			

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local do imóvel é igualmente servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, rede de telefonia, correio, serviço de coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

3.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor, que disciplina sobre o parcelamento, o uso e a ocupação solo, além do zoneamento urbanístico no Município de Osasco, o imóvel está classificado como integrante da MUC, conforme ilustra o quadro a seguir:

MACROZONA	DEMAIS AREAS						ZAMIU						ZCE					
	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)	GA (m)	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)	GA (m)	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)	GA (m)
MDU	0,3	1,0	4,0	70	20% ¹	72	0,3	1,0	5,0	80	20% ¹	90	0,3	1,0	4,0	80	15%	72
MUC	0,3	1,0	3,0	70	15%	51	0,3	1,0	4,0	80	20% ¹	66	0,3	1,0	3,0	80	15%	51
MDET	0,1	1,0	2,0	80	15%	27	0,1	1,0	3,0	80	20% ¹	51	0,1	1,0	2,0	80	15%	27
MDTP	0,2	1,0	2,0	70	15%	27	0,2	1,0	3,0	80	20% ¹	51	0,2	1,0	2,0	80	15%	27
MCADS	NE	0,5	0,5	15	70%	12	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
MPA	NE	0,5	0,5	05	95%	6	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Notas:
 1) Para lotes menores que 250m2 adotar 15%.

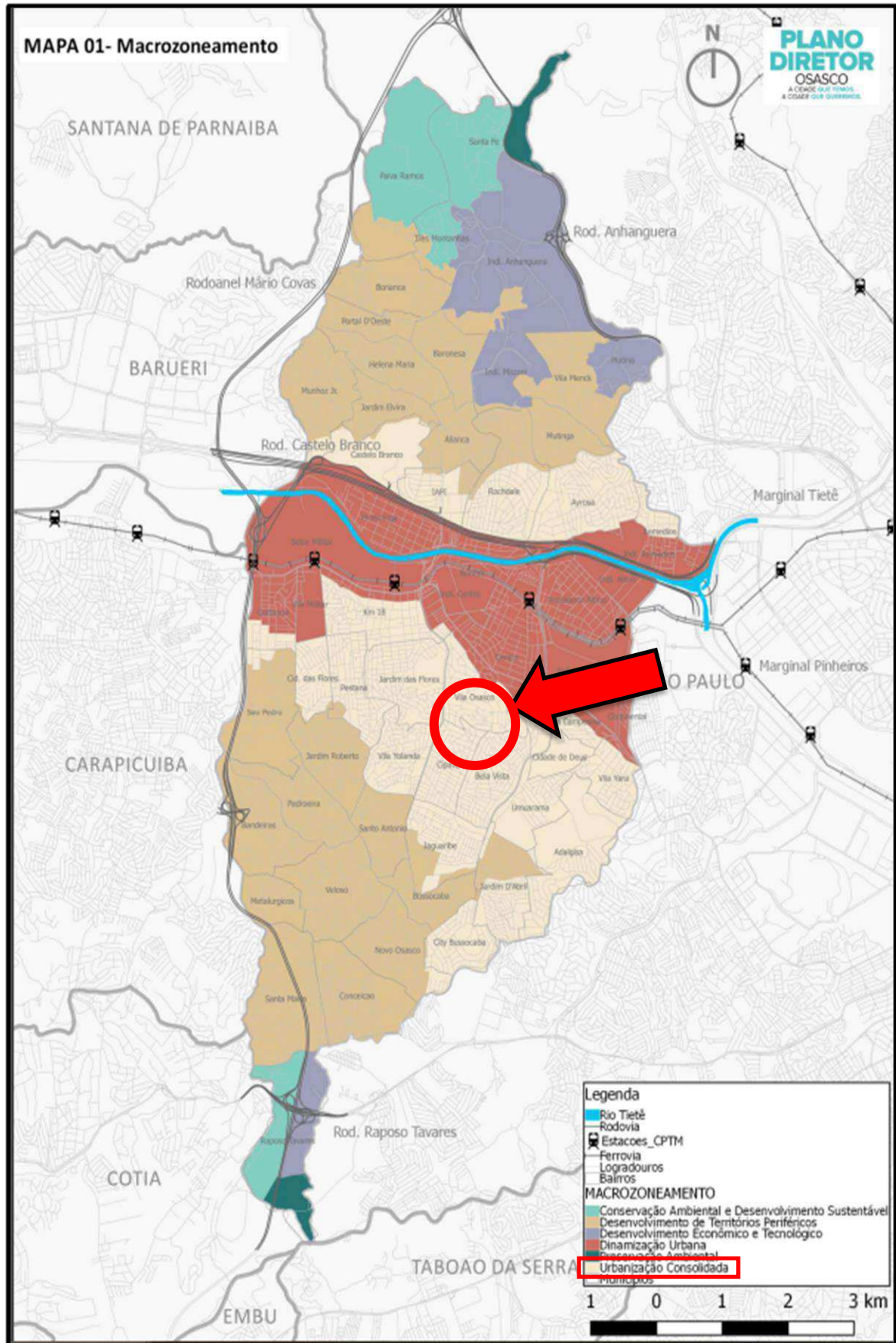
Siglas:
 CA – Coeficiente de Aproveitamento
 TP – Taxa de Permeabilidade
 GA – Gabarito de Altura
 ZAMIU – Zona do Anel de Mobilidade e Integração Urbana
 ZCE – Zona de Centralidade
 MDU – Macrozona de Dinamização Urbana
 MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada
 MDET – Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico
 MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos
 MCADS – Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável
 MPA – Macrozona de Preservação Ambiental
 NE – Não Existente

O local em causa integra a "MUC" - Macrozona de Desenvolvimento de territórios periféricos, caracterizadas por: presença de bairros consolidados do ponto de vista urbanístico, dotados de infraestrutura urbana e com predominância de ocupação formal e regular das edificações; oferta adequada de transporte público; presença de espaços de lazer públicos; boa distribuição de atividades produtivas, com a existência de centralidades; sistema viário estruturado com boas condições de deslocamento, porém com baixa capacidade de absorver aumento de demanda, agravado pelo processo de verticalização que a área vem sofrendo nos últimos anos.

Imagem 12 - Localização do imóvel inserido na referida zona.



Imagem 13 - Mapa completo do zoneamento de Osasco.



3.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

O local apresenta predominância de imóveis do tipo residencial, de uso misto e alguns exclusivamente residenciais, sendo os comerciais ocupados por empresas de pequeno e médio porte de distintos segmentos.

No entorno da área do imóvel 2, destinada à ocupação de uso diversificado, encontra-se a Av. Cásper Libero, a Av. Antônio Carlos Costa e a Av. Santo Antônio, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão econômico, simples e médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é muito bem diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, bares, restaurantes, instituições de ensino, oficinas mecânicas, farmácia, lotérica, mercado, salões de beleza e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

3.2 - TERRENO

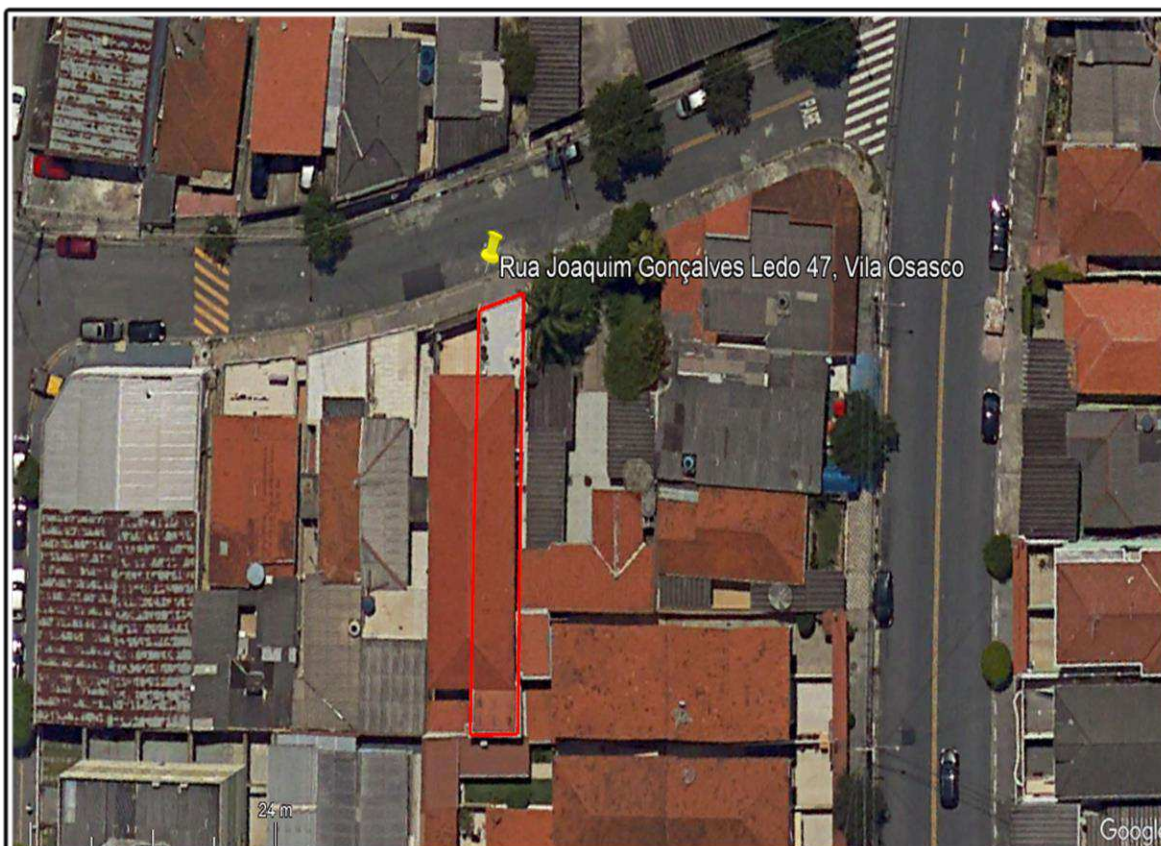
O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Osasco e consoante a matrícula supracitada, o mesmo possui 5,00 metros de frente para a Rua Joaquim Gonçalves Ledo, possuindo as seguintes características:

Topografia: Plano;
Condições no solo e superfície: Seco;
Formato: Regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 33,22 m;
Área: 162,00 m².

3.3 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificada uma casa assobradada com destinação de uso predominantemente residencial, identificada na imagem abaixo.

Imagem 14 - Vista área do terreno e da residência.



A edificação assobradada apresenta-se geminada de um lado, satisfazendo projeto arquitetônico simples. Estrutura simples de concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente. Cobertura em telhas cerâmicas, com estrutura de cobertura em madeira, sem forro na parte externa. Esquadrias gerais em madeira, vidro e madeira e portão principal de ferro e revestido com madeira. Áreas externas e garagem sem tratamentos especiais, com piso cerâmico comum. Fachadas parcialmente pintadas sobre emboço e/ou reboco e com aplicação de cerâmica.

Com características predominantes de uso residencial, área construída total de 263,30 m², e idade física aparente de 30 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", 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 do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, 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 que seguem:

Foto 10 - Vista geral da Rua Joaquim Gonçalves Ledo, Vila Osasco, Osasco - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 11 - Outra vista geral da Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47.



Fotos 12 e 13 - Vistas da fachada frontal do imóvel objeto da ação.

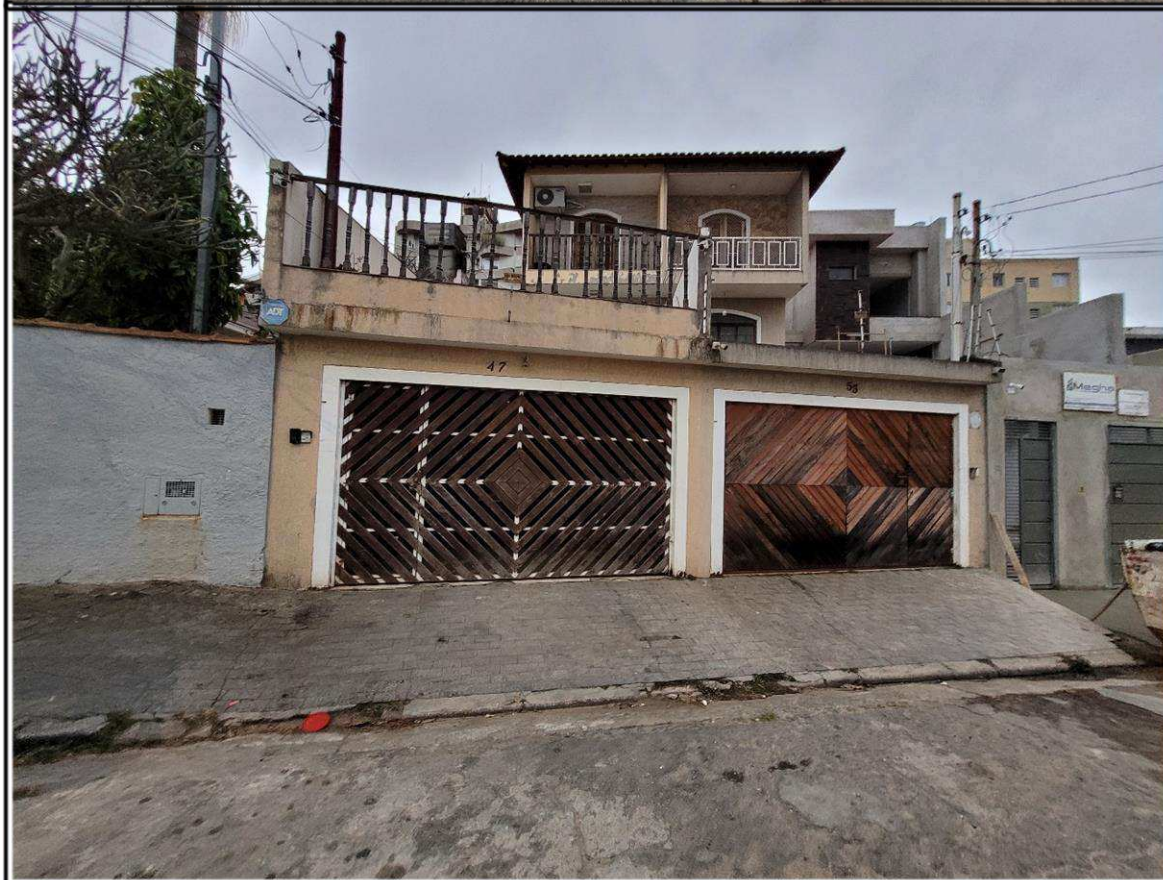


Foto 14 - Detalhe da fachada do imóvel.



Foto 15 - Detalhes da fachada do imóvel.



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.

3.4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, 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

3.4.1 - 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 _{mi}	Prof. Máxima	P _{ma}					
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.			
	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.			
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
	16	-	-	-	-	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.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
	16	-	-	-	-	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.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
	16	-	-	-	-	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.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	F _r	P _m	P _{mx}	"f"	"p"	C _a				
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.

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 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

3.4.2 - 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- elasticidade de preços;
- localização.

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

- a) O Coeficiente de frente (Cf), é de "0,20".
- b) O Coeficiente de profundidade, é de "0,50".
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas 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, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman.

3.4.3 - 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:

$$V_u = R\$ 2.021,07/m^2$$

(Dois mil, vinte e um reais e sete centavos por m²)

3.4.4 - 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.

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

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

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

3.5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

3.5.1 - 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 = 162,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.021,07/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 162,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.021,07/\text{m}^2$$



$$\underline{VT = \text{R\$ } 327.413,34}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 327.000,00$$

(Trezentos e vinte e sete mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.021,07/m² (Dois mil, vinte e um reais e sete centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA JOAQUIM GONCALVES LEDO 47 VILA OSASCO OSASCO - SP Data : 05/10/2023
 Cliente : TJ
 Área m² : 162,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.106,72
 Desvio Padrão : 300,01
 - 30% : 1.474,70
 + 30% : 2.738,74
 Coeficiente de Variação : 14,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.321,60
 Desvio Padrão : 221,66
 - 30% : 1.625,12
 + 30% : 3.018,08
 Coeficiente de Variação : 9,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	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 avaliado		<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 carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/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 'a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES



MÉDIA SANEADA (R\$):	2.321,60	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	-0,1500	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	327.413,85
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	2.021,07000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 2.210,71 INTERVALO MÍNIMO : 1.671,01
 INTERVALO MÁXIMO : 2.432,49 INTERVALO MÁXIMO : 2.171,13

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103B QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alvaro Alvim NÚMERO : sn

COMP. : BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,75

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,900 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 148.254,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 215.000,00

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\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00



IMOBILIÁRIA : FALGADM

CONTATO : TELEFONE : (11)-919193322

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.346,67
TESTADA CF: 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.453,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P103B QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Gonçalves Lêdo NÚMERO : 116

COMP. : BAIRRO : Cipavá CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 162,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 32,40

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 245,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$) : 1.957,54

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 349.914,19 VALOR ARBITRADO (R\$) : 482.000,00

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\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



MOBILIÁRIA : 2i inteligência imobiliária

CONTATO : TELEFONE : (11)-953662765

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.191,36
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.517,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P1038 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Gonçalves Lêdo NÚMERO : 181

COMP. : BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 164,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 155,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 333.517,84 VALOR ARBITRADO (R\$): 485.000,00

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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : imobiliária esperança

CONTATO : TELEFONE : (11)-36814155

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.530,49
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.645,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR : P1038 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Gonçalves Lêdo NÚMERO : 69

COMP. : BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 275,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EGUV. (Pe) : 27,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 234,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 146.535,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 198.000,00

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : Triarte Emp Imo

CONTATO : TELEFONE : (11)-940215973



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.734,55
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.168,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,25		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023	
SETOR : P1036	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Gonçalves Lêdo		NÚMERO : sn	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - 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:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Fe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	183,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 0,912	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741	CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	242.088,85	VALOR ARBITRADO (R\$):	335.000,00
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\$) : 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	SACCO MÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-988874348		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA CF :	0,15	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 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 1.846,67	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.121,26	
		VARIAÇÃO : 1.1487	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023	
SETOR : P103B	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Luciano dos Santos Garcia		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - 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:	148,73	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 193,70 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	320.327,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	456.000,00
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\$): 794.080,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	USUARIO NEWCORE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.739,21	
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.997,82	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.1487	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023		
SETOR : P1038	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua N.L.			NÚMERO : sn		
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - 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:	125,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	15,63
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 185,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,900	IDADE REAL : 45 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS :	0	FAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$):		165.898,58	VALOR ARBITRADO (R\$):		226.000,00
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\$):	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Oliver Marques Imobiliária				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-953862765				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,05	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 :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO : 2.152,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.250,22			
		VARIAÇÃO : 1,0456			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023			
SETOR : P103B QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Padre Donizetti		NÚMERO : 100			
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - 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:	143,00	TESTADA - (cf) m	8,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 17,88		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não		
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	183,00 M²		
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,710 CUSTO BASE (R\$) : 1.957,54		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	268.586,39	VALOR ARBITRADO (R\$) :	384.000,00		
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\$) : 794.150,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	USUARIO NEWCORE				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-958198257			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.312,83
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.418,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA JOAQUIM GONCALVES LEDO 47 DATA : 05/10/2023

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 checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



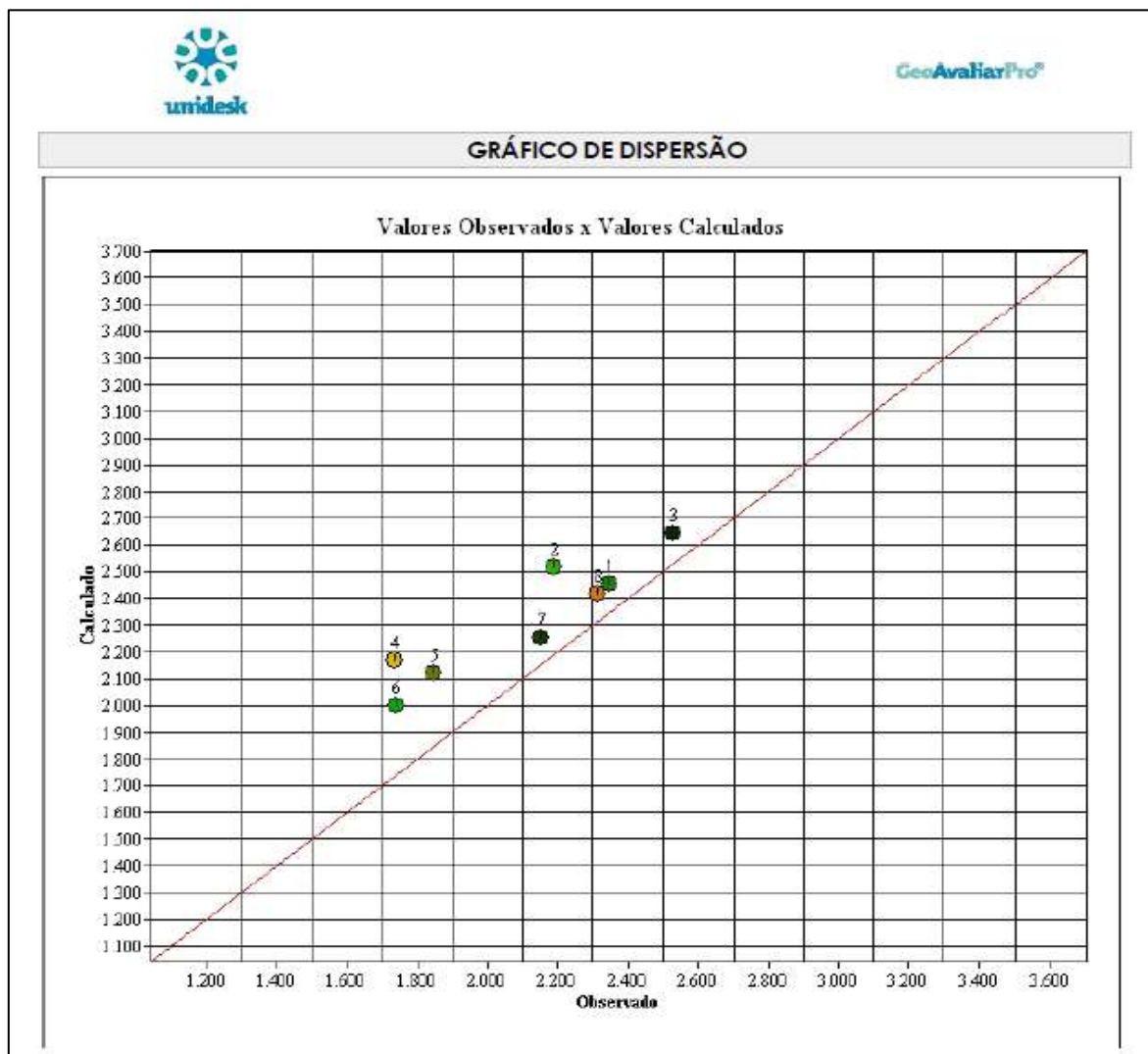
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Alvaro Alvim ,sn	2.346,67	2.453,77	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Joaquim Gonçalves Ledo ,116	2.191,36	2.517,21	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Joaquim Gonçalves Ledo ,181	2.530,49	2.645,98	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Joaquim Gonçalves Ledo ,69	1.734,55	2.168,18	1,2500	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Joaquim Gonçalves Ledo ,sn	1.846,67	2.121,26	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Luciano dos Santos Garcia ,100	1.739,21	1.997,82	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua N.I. ,sn	2.152,00	2.250,22	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Padre Donizetti ,100	2.312,83	2.418,39	1,0456	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.346,67	2.453,77
2	2.191,36	2.517,21
3	2.530,49	2.645,98
4	1.734,55	2.168,18
5	1.846,67	2.121,26
6	1.739,21	1.997,82
7	2.152,00	2.250,22
8	2.312,83	2.418,39



3.6 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

3.6.1 - 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 agosto/2023, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2023				
		R\$/m ²		
Mão-de-obra (com encargos sociais)*		1.103,17		
Material		800,72		
Despesas Administrativas		53,65		
Total		1.957,54		
(*) Encargos Sociais: 176,20%				

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: "1.2.4 - Casa padrão simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 1,251$$

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

$$V_u = 1,251 \times R\$ 1.957,54/m^2$$

$$V_u = R\$ 2.448,88/m^2$$

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 - 2019, temos:

$$\text{VB} = \text{Vu} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 2.448,88/m²;

Ac = área construída = 263,30 m²;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 30 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 42,86%;

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

K = 0,5748.

Substituindo e calculando:

$$\text{VB} = \text{R\$ } 2.448,88/\text{m}^2 \times 263,30 \text{ m}^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$$

$$\text{VB} = \text{R\$ } 425.458,74$$

Ou, em números redondos:

$$\text{VB1} = \text{R\$ } 425.000,00$$

(Quatrocentos e vinte e cinco mil reais)

3.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 327.000,00 + R\$ 425.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 752.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 752.000,00

(Setecentos e cinquenta e dois mil reais)

Válido para outubro de 2023.

IV - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor total dos imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **J BONACH DISTRIBUIDORA COMERCIAL EIRELI EPP**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matrícula nº 74.645, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí - SP.

Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento Ecopark, Tatuí - SP.

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

OUTUBRO / 2023

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matrícula nº 69.740, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP.

R\$ 752.000,00

(Setecentos e cinquenta e dois mil reais)

OUTUBRO / 2023

V - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **101 (cento e uma)** 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.

Osasco, 05 de outubro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Osasco, 13 de junho de 2023.

Prezado Dr. Jorge Donizeti Sanchez

Fone: - (16) 3515-8500

e-mail = sanchez@sanchezadv.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0010498-12.2020.8.26.0405

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: Banco do Brasil SA x J Bonach Distribuidora Comercial Eireli EPP

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 julho de 2023, às 16:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Rua Francisco Rozendo de Camargo, Quadra D, Lote 01, Loteamento Ecopark, Tatuí-SP**, e para o imóvel situado na **Rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 47, Vila Osasco, Osasco - SP**, se dê no dia **18 de julho de 2023, às 17:30 horas** 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 espelho do IPTU e do projeto arquitetônico (planta baixa) do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D