

Kerky

fls. 494
416

D

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE COTIA - SP**

Processo nº 0004146-75.2007.8.26.0152/01

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença requerida por ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DO JARDIM ALGARVE, em face de ELIAS CHUKRI SURIANI E OUTRA, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2019.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

152 FPN.19.00029825-0 281119 1627 17 152 FDTA.19.00029948-6 041219 1015 36
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cblY89Yb.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2	PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2	IMÓVEL	4
2.1	ZONEAMENTO.....	7
2.2	REGIÃO	8
3	VISTORIA.....	8
3.1	TERRENO.....	8
3.2	BENFEITORIAS	9
3.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
4	AVALIAÇÃO	16
4.1	METODOLOGIA.....	18
4.1.1	Valor do Terreno	18
4.1.2	Valor das Benfeitorias	19
4.1.3	Valor Total do Imóvel	20
4.2	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	20
4.2.1	Valor do Terreno	20
4.2.2	Valor das Benfeitorias	21
4.2.3	Valor Total do Imóvel	22
4.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	23
4.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO	24
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	25
6	CONCLUSÃO	25
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
	ANEXO: TABELAS DE APOIO	27
	APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO	32

2

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Carambola, nº 6, Jardim Algarve, Cotia – SP**. A entrada do Jardim Algarve, condomínio em que está inserido o imóvel avaliando, está localizada na Estrada do Capuava, nº 600, Cotia – SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza Laudo de Avaliação
Objeto Imóvel residencial urbano
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

2 IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes características:

Área de terreno: 1.800,00 m²

Lote: 15

Quadra: C

Loteamento Jardim Algarve

Figura 1: Localização do Condomínio Jardim Algarve



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 2: Vista aérea do Condomínio Jardim Algarve



5

D

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 3: Certidão do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia

COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Antônio Bento Mota Dias
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP
Bel. Jair Teixeira de Souza
Escrevente Autorizado

ANTONIO BENTO MOTA DIAS, Oficial Delegado da Serventia do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA

a pedido de parte interessada, que revendo os livros de Registro de Imóveis a seu cargo, deles consta o seguinte: "Inscrito sob o número de ordem **QUARENTA E OITO** aos 30 de dezembro de 1975, à página 100/102 do Livro Oito-B de Registro Especial, o memorial depositado por **JOSÉ MÁRIO TIEPPO** e sua mulher **WILMA MENIN TIEPPO**; **ELIAS CHUKRI SURIANI** e sua mulher **MARIA SYLVIA HAIDAR SURIANI**; e **TAISIR ABUJAMRA** e sua mulher **VERA LÚCIA ABUJAMRA**, referente ao loteamento denominado "**JARDIM ALGARVE**", situado neste Município e comarca de Cotia-SP, tendo o imóvel loteado a área de 369.303,55 m² (trezentos e sessenta e nove mil, trezentos e três metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), que foi havido por força do registro número **01** da mencionada matrícula 1.947, estando o processo de loteamento de que faz parte dito memorial arquivado neste Cartório sob o número de ordem **QUARENTA E OITO**". **CERTIFICA MAIS**, que dos mesmos livros não consta que os proprietários supra nomeados tenham alienado, bem como não consta que tenham constituído hipoteca de qualquer espécie, não constando igualmente inscrição de arresto, sequestro, penhora, citação em ação real ou pessoal reipersecutória em que os mesmos figurem como devedores e gravem o **LOTE 15 (QUINZE) DA QUADRA "C"**, assim descrito: *Mede 37,00 metros de frente para a Rua Carambola; 57,00 metros do lado do lote 14; 60,00 metros do lado do Sistema de Recreio que dá para terras de Mário Francisco Antunes; e 30,00 metros nos fundos, onde confronta com terras do mesmo Mário Francisco Antunes, encerrando a área total de 1.800,00 m² (mil e oitocentos metros quadrados).* **CERTIFICA MAIS**, conforme a averbação feita sob o número **SESENTA E DOIS**, aos 14 de abril de 1974 à margem da aludida inscrição de loteamento, para constar que o lote supra descrito ficou pertencendo com exclusividade a **ELIAS CHUKRI SURIANI** e sua mulher **MARIA SYLVIA HAIDAR SURIANI**, conforme escritura pública lavrada no dia 06 de abril de 1978, à folha 08 do livro 2782 do 11º Cartório de Notas de São Paulo. **CERTIFICA MAIS**, que dos mesmos livros não consta **ELIAS CHUKRI SURIANI** e sua mulher **MARIA SYLVIA HAIDAR SURIANI** tenham alienado ou onerado o citado lote. **CERTIFICA**

6

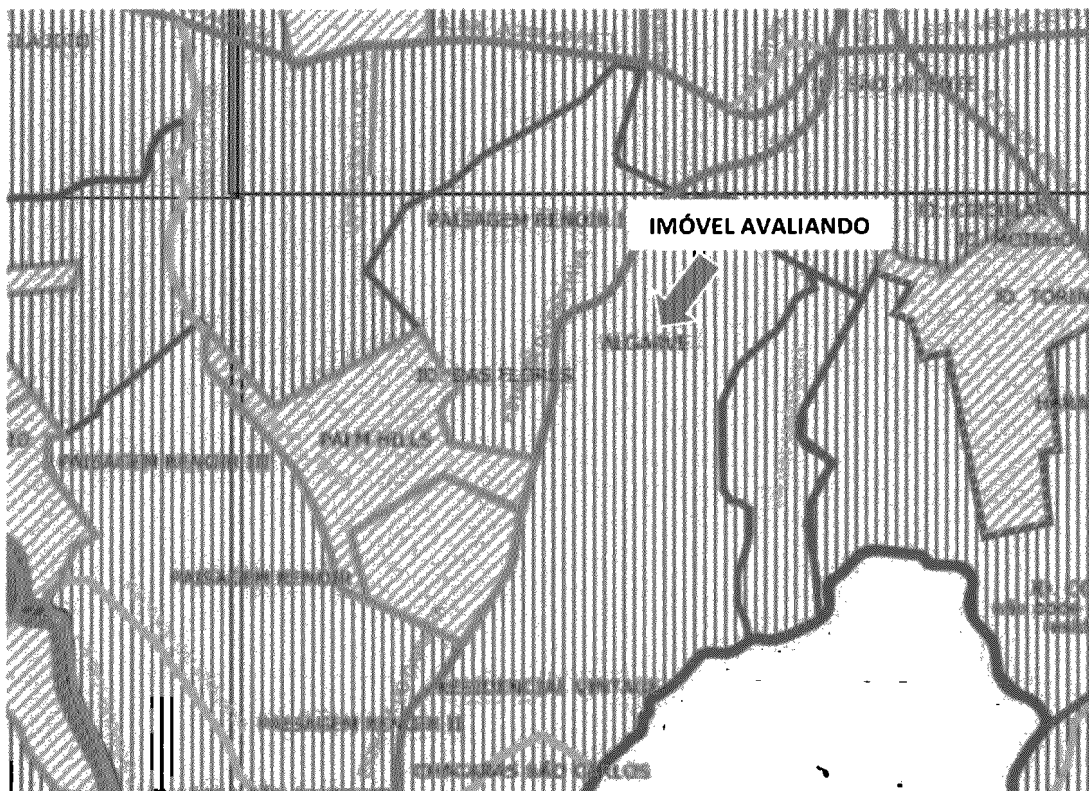
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

2.1 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com a Lei Complementar nº 95 de 2008, o imóvel avaliando encontra-se na Zona Estritamente Residencial (ZER), que compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais, inseridas no perímetro urbano, permitindo usos e ocupações de densidade média próxima a 200 hab./ha.

Figura 4: Trecho do Mapa de Zoneamento da região – Anexo I



19 5013
D

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

2.2 REGIÃO

A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

3 VISTORIA

A vistoria, agendada judicialmente para o dia 16 de outubro de 2019, foi acompanhada pelo Sr. Fábio, coordenador da Associação de Amigos do Jd. Algarve. A Ré não compareceu à vistoria e não atendeu aos chamados da campanha, portanto o imóvel avaliando não foi vistoriado internamente.

3.1 TERRENO

De acordo com a Certidão da Figura 3, o terreno apresenta formato irregular com as seguintes dimensões:

Área: 1.800,00 m²

Frente: 37,00 m

Lateral direita (de quem da Rua olha): 57,00 m

Lateral esquerda (de quem da Rua olha): 60,00 m

Fundos: 30,00 m

fls. 502
424
7

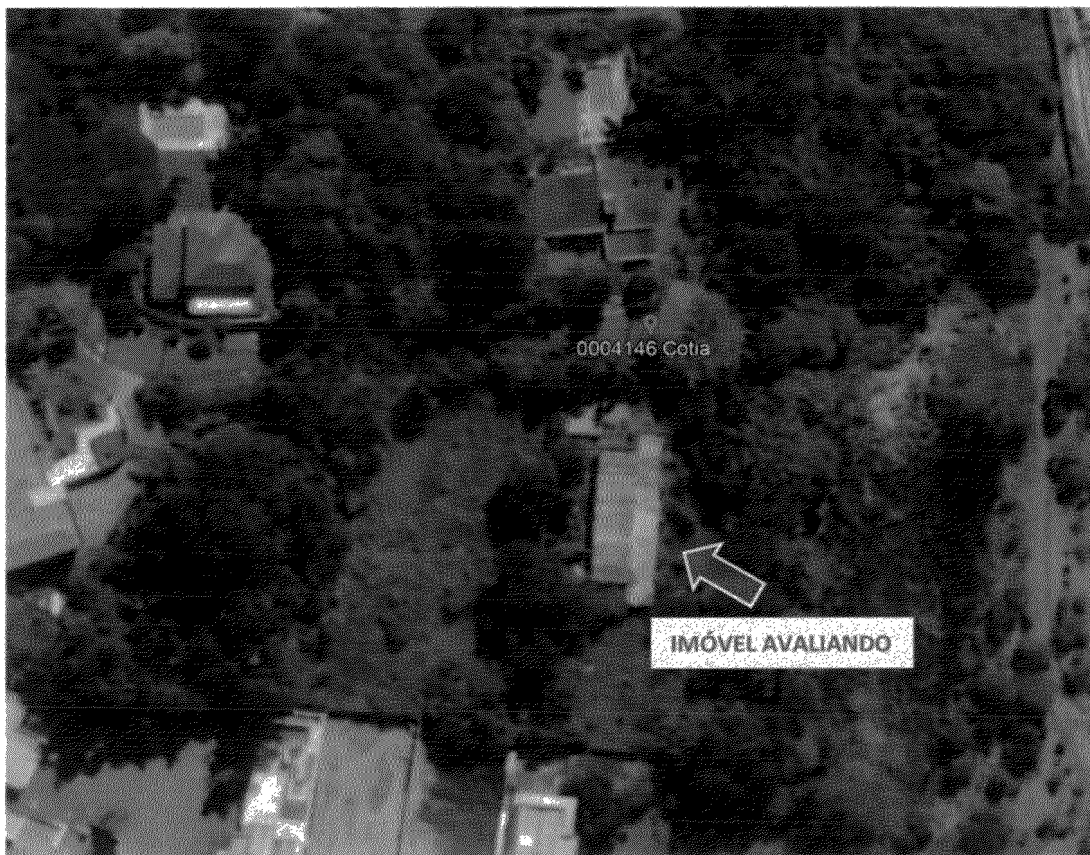
Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

3.2 BENFEITORIAS

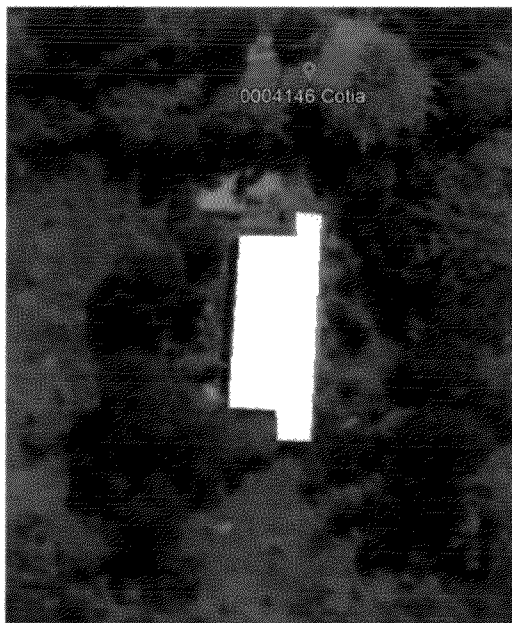
Como não foi possível vistoriar o interior do imóvel avaliando, e a administradora do Condomínio não possui a planta da construção erguida no terreno, a área da benfeitoria foi estimada a partir da vista aérea do Google Earth:

Figura 5: Vista aérea do imóvel avaliando



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 6: Área considerada para o imóvel avaliando



A área construída foi estimada em 238,00 m², considerando uma construção térrea.

O estado de conservação da benfeitoria foi adotado de acordo com suas características externas.

Diante das características que as benfeitorias erigidas no imóvel apresentam, consultando o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isladas, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP, pode-se classificá-las no item “ 2.6 – Casa Padrão Superior”, que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Conforme o referido Estudo, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, a benfeitoria enquadra-se na referência "E", que possui as seguintes características:

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.

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada do imóvel avaliando

fls. 505
427
7

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 2: Fachada do imóvel avaliando



Foto 3: Interior do imóvel avaliando visto pela Rua Carambola

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

428
7

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 4: Rua Carambola, Jardim Algarve, Cotia - SP



Foto 5: Rua Carambola, Jardim Algarve, Cotia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cbY89Yb.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 6: Rua Carambola, Jardim Algarve, Cotia – SP

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 7: Vista panorâmica do imóvel avaliando

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Handwritten signature and the number 15.

Handwritten numbers 430 and 47.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

4 AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2001) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT 2001, p. 5) como a "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) "As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}". No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenda que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existe duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na "Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.". A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2001) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2001) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a ABNT (2001, p. 8), o método comparativo direto de dados de mercado "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

4.1 METODOLOGIA

4.1.1 Valor do Terreno

O método empregado avaliação do terreno é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores. Inicialmente foram escolhidos os seguintes fatores para homogeneizar os elementos da amostra:

- ✓ Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não há o referido desconto;
- ✓ Fator Transposição: trata-se do fator que transporta os elementos da pesquisa para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais;
- ✓ Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$C_p = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = \frac{1}{\left[\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left\{1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)\right\} \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

Obs.: 1. Adota-se $P_e = 3P_{ma}$, caso $P_e > 3P_{ma}$.

- ✓ Fator Testada: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

$Cf = \left(\frac{Fp}{Fr}\right)^f$ Condição: $\frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$

- ✓ Fator de Área: para os casos em que as áreas dos imóveis estão fora do intervalo de referência, a influência da área na formação do valor unitário deve ser estudada;
- ✓ Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Foram utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela 1;

4.1.2 Valor das Benfeitorias

Para classificar o padrão construtivo e estado de conservação das benfeitorias foram utilizados os índices do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, conforme exposto anteriormente. Esses índices podem ser observados na Tabela 2 e na Tabela 3.

Os cálculos de depreciação das benfeitorias foram realizados através do método Ross/Heidecke, a partir do grau de obsolescência e conservação aparentes. O Fator de Obsolescência e Conservação - FOC é obtido através da seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1 - R)$ Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na Tabela 4;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do Custo Unitário Básico – CUB (R8N), que é um índice que oferece o valor por metro quadrado de construção, apresentado mensalmente pelo Sinduscon - SP.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria é determinado através da seguinte expressão:

$Cb = Ac \times CUB \times Pc \times FOC;$ Onde:

- Cb = custo de reedição da benfeitoria;
- Ac = área da construção;
- CUB = Custo Unitário Básico da construção civil;
- Pc = padrão construtivo;
- FOC = Fator de Obsolescência e Conservação.

4.1.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido pela soma do Valor do Terreno (Vt) e do Custo de Reedição das Benfeitorias (Cb), corrigidos pelo Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), demonstrados na seguinte fórmula:

$Vi = (Vt + Cb) \times FAM$ Onde:

- Vi = valor total do imóvel;
- Vt = valor do terreno;
- Cb = custo de reedição da benfeitoria;
- FAM = fator de ajuste ao mercado.

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.2.1 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados na Seção 4.1, temos, para o cálculo do valor do terreno:

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

$Vt = At \times Vu$ Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = 1.800,00 m²;

Vu = R\$ 299,32/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização
elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

Vt = R\$ 699.929,38

4.2.2 Valor das Benfeitorias

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando e a amostra, pode ser classificada como a "3ª Zona Residencial Horizontal Alto", que apresenta as seguintes características:

- a) Frente de referência: 15,00
- b) Profundidade mínima para a região (Pmi):.....30,00 metros
- c) Profundidade máxima para a região (Pma):.....60,00 metros
- d) Intervalo Característico de Áreas:..... 400,00 m² à 1.000,00 m²

$FOC = R + K \times (1 - R)$ Onde:

R = 20%

K = 0,577

Substituindo e calculando:

FOC = 0,6618

$Cb = Ac \times CUB \times Pc \times FOC$; Onde:

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

Ac = 238,00 m²;

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

$$CUB = 1.431,53;$$

$$Pc = 3,008;$$

$$FOC = 0,6618.$$

Substituindo e calculando:

$$Cb = R\$ 678.263,44$$

4.2.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel, conforme descrito no capítulo anterior, será obtido pela seguinte fórmula:

$$Vi = (Vt + CB) \times F_{AM} \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

Vi = valor total do imóvel;

$$Vt = R\$ 699.929,38$$

$$Cb = R\$ 678.263,44$$

$$FAM = 0,91$$

Substituindo, obtêm-se:

$$VI = (R\$ 699.929,38 + R\$ 678.263,44) \times 0,91$$

$$VI = R\$ 1.253.092,27$$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

$$\text{Valor do imóvel} = R\$ 1.250.000,00$$

(um milhão duzentos e cinquenta mil reais) – nov/19

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau "II" de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total de Pontos					9

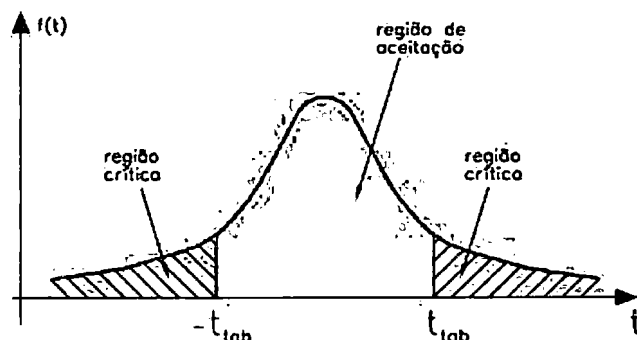
Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	9
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II
Enquadramento Geral do Laudo				II

4.4. ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a "priori".

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade "t-student".

Os valores de "t" oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela 5, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística "t-student", pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Enquadramento Geral do Laudo			III

fls. 548
490
7

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau "III" de precisão.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

As vendas de imóveis no Brasil sofreram uma queda, forçando altos descontos para possibilitar a comercialização.

A região onde se encontra o imóvel avaliando apresenta algumas ofertas de imóveis semelhantes a ele. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado.

6 CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel sito à **Rua Carambola, nº 6, Jardim Algarve, Cotia – SP**, corresponde a:

Valor do imóvel = R\$ 1.250.000,00

(um milhão duzentos e cinquenta mil reais) – nov/19

fls. 219
441
7

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 25 (vinte e cinco) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com tabelas e um Apêndice com cálculos.

São Paulo, 27 de novembro de 2019.



Eng.^a Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

fls. 420
442
7

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ANEXO: TABELAS DE APOIO

Tabela 1: Fatores de topografia

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 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cblY89Yb.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 2: Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com Elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com Elevador		1,200	1,410	1,620	
	2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		Com Elevador	1,632	1,836	2,040	
	2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com Elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 - Padrão Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 - Padrão Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,6	

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Tabela 3: Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e 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 interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

445
7

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Tabela 4: Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade residual "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

476
D

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Tabela 5: Distribuição "t" de Student


Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO


ELEMENTO Nº 1

Endereço: Rua Carambola, nº 81
 Bairro: Jardim Algarve
 Cidade: Cotia - SP
 Tipologia: Casa residencial
 Fonte: Geralda Imóveis
 Contato: Sra. Geralda
 Telefone: (11) 99616-5860
 Valor (R\$): 1.350.000,00
 Área Benf. (m²): 350,00
 Área Terreno (m²): 1.000,00
 Natureza: Oferta
 *com piscina




ELEMENTO Nº 2

Endereço: Rua Carambola, ao lado do nº 147
 Bairro: Jardim Algarve
 Cidade: Cotia - SP
 Tipologia: Terreno
 Fonte: G3i Imóveis
 Contato: Sr. Laércio
 Telefone: (11) 4613-1300 / 99227-2525
 Valor (R\$): 450.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 1.000,00
 Natureza: Oferta
 *leve aclive



ELEMENTO Nº 3

Endereço: Rua Tangerina, nº 420
 Bairro: Jardim Algarve
 Cidade: Cotia - SP
 Tipologia: Casa residencial
 Fonte: Geralda Imóveis
 Contato: Sra. Geralda
 Telefone: (11) 99616-5860
 Valor (R\$): 1.100.000,00
 Área Benf. (m²): 280,00
 Área Terreno (m²): 1.250,00
 Natureza: Oferta



lucianapaula@gmail.com / (11) 98146-8509

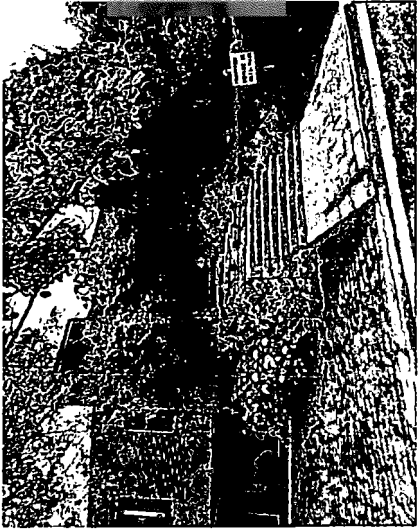
757

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cb1Y89Yb. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41.

**Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil**


ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rua Jambo, ao lado do nº 1041
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cotia - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sr. Felipe
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 2.200.000,00
Área Benf. (m²): 551,00
Área Terreno (m²): 1.500,00
Natureza: Oferta



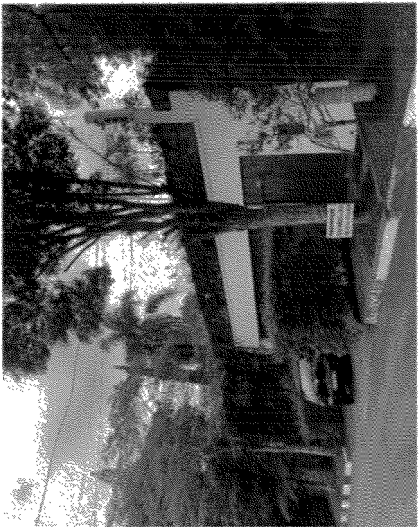
ELEMENTO Nº 5

Endereço: Rua Jambo, nº 605
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cotia - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sr. João
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 1.650.000,00
Área Benf. (m²): 300,00
Área Terreno (m²): 1.500,00
Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua Jambo, nº 435
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cotia - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sra. Mônica
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 1.200.000,00
Área Benf. (m²): 460,00
Área Terreno (m²): 1.000,00
Natureza: Oferta
Cód. C06217




lucianapaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cbl1789yb. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil


ELEMENTO Nº 7

Endereço: Rua Jambo, nº 395
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cota - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sra. Mônica
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 985.000,00
Área Benf. (m²): 440,00
Área Terreno (m²): 1.000,00
Natureza: Oferta
Cód. CA17052



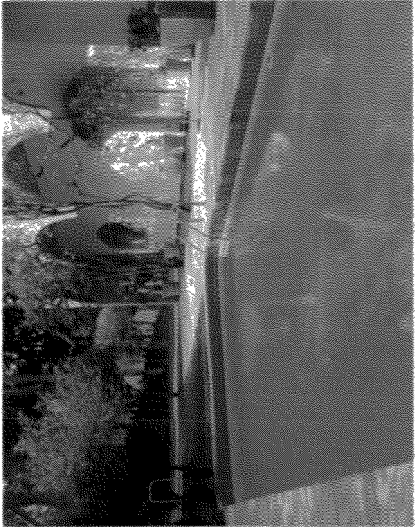
ELEMENTO Nº 8

Endereço: s/n
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cota - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sra. Mônica
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 1.800.000,00
Área Benf. (m²): 645,00
Área Terreno (m²): 1.500,00
Natureza: Oferta
Cód. CA15099



ELEMENTO Nº 9

Endereço: s/h
Bairro: Jardim Algarve
Cidade: Cota - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Proinvest
Contato: Sra. Mônica
Telefone: (11) 4617-8699
Valor (R\$): 3.000.000,00
Área Benf. (m²): 640,00
Área Terreno (m²): 1.500,00
Natureza: Oferta
Cód. CA14859



Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cbl1Y89Yb. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)	
														Vb	Vb
Avaliando	R\$N 1.431,53	Padrão Casa padrão superior	Pc 3,008	Ac 238,00	Ir 60	R 20%	Ie 25	%v 41,7%	Ka 0,705	Estado e	Ec 18,10%	K 0,577	Foc 0,6618	Vb 678.263,44	Vb 678.263,44
1	1.431,53	Casa padrão superior	3,008	350,00	60	20%	30	50,0%	0,625	d	8,09%	0,574	0,6596	994.017,56	994.017,56
2															
3	1.431,53	Casa padrão superior	2,356	280,00	60	20%	20	33,3%	0,778	d	8,09%	0,715	0,7719	728.930,40	728.930,40
4	1.431,53	Casa padrão superior	3,008	551,00	60	20%	30	50,0%	0,625	e	18,10%	0,512	0,6095	1.446.117,54	1.446.117,54
5	1.431,53	Casa padrão superior	3,008	300,00	60	20%	20	33,3%	0,778	e	18,10%	0,637	0,7096	916.670,27	916.670,27
6	1.431,53	Casa padrão superior	2,356	460,00	60	20%	35	58,3%	0,538	e	18,10%	0,441	0,5526	857.361,74	857.361,74
7	1.431,53	Casa padrão superior	2,356	440,00	60	20%	35	58,3%	0,538	f	33,20%	0,360	0,4876	723.605,75	723.605,75
8	1.431,53	Casa padrão superior	2,356	645,00	60	20%	25	41,7%	0,705	f	33,20%	0,471	0,5767	1.254.494,24	1.254.494,24
9	1.431,53	Casa padrão superior	3,008	640,00	60	20%	30	50,0%	0,625	d	8,09%	0,574	0,6596	1.817.632,10	1.817.632,10

lucianapaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é uma cópia digitalizada por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cb1Y89Yb.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Homogeneização dos valores

Elemento	1										2			
	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Valor das benfeitorias	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição (Localização) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp				
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²) ΔV1	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²) ΔV2	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V02	V02	V1	FI	At	Vc	IF	FI	ΔV1	Vu1	Pb	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma							1,00				de 30 a 60m			
1	1.350.000,00	994.017,56	355.982,44	0,9	1.000,00	320,38	1,00	1,00000	0,00	320,38	50,00	1,00000	0,00	320,38
2	450.000,00	-	450.000,00	0,9	1.000,00	405,00	1,00	1,00000	0,00	405,00	50,00	1,00000	0,00	405,00
3	1.100.000,00	728.930,40	371.069,60	0,9	1.250,00	267,17	1,00	1,00000	0,00	267,17	62,50	1,00000	0,00	267,17
4	2.200.000,00	1.446.117,54	753.882,46	0,9	1.500,00	452,33	1,00	1,00000	0,00	452,33	50,00	1,00000	0,00	452,33
5	1.650.000,00	916.670,27	733.329,73	0,9	1.500,00	440,00	1,00	1,00000	0,00	440,00	68,18	1,00000	0,00	440,00
6	1.200.000,00	857.361,74	342.638,26	0,9	1.000,00	308,37	1,00	1,00000	0,00	308,37	50,00	1,00000	0,00	308,37
7	985.000,00	723.605,75	261.394,25	0,9	1.000,00	235,25	1,00	1,00000	0,00	235,25	50,00	1,00000	0,00	235,25
8	1.800.000,00	1.254.494,24	545.505,76	0,9	1.500,00	327,30	1,00	1,00000	0,00	327,30	68,18	1,00000	0,00	327,30
9	3.000.000,00	1.817.632,10	1.182.367,90	0,9	1.500,00	709,42	1,00	1,00000	0,00	709,42	68,18	1,00000	0,00	709,42
Média						385,03				385,03				385,03
DP						142,69				142,69				142,69
CV						37,06%				37,06%				37,06%

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Frente Projetada	3				4				Fator final resultante		
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf		Fator Topografia - Ft		Variação do Valor Unitário		Fator Topografia - Ft				
	Cf	ΔV3 (R\$/m²)	ΔV4 (R\$/m²)	ΔV4 (R\$/m²)	ΔV4 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)			
FP											
Fr = 15m											
20,00	0,9578	-13,53	0,95	1,0000	0,00	306,85	0,95	1,0000	0,00	320,38	0,9578
20,00	0,9578	-17,10	0,95	1,0000	0,00	387,90	0,95	1,0000	0,00	405,00	0,9578
20,00	0,9578	-11,28	0,90	1,0556	14,84	255,89	0,90	1,0556	14,84	282,01	1,0133
30,00	0,9013	-44,67	0,90	1,0556	25,13	407,66	0,90	1,0556	25,13	477,46	0,9568
22,00	0,9442	-24,56	0,85	1,1176	51,76	415,43	0,85	1,1176	51,76	491,76	1,0618
20,00	0,9578	-13,02	0,90	1,0556	17,13	295,35	0,90	1,0556	17,13	325,51	1,0133
20,00	0,9578	-9,94	0,95	1,0000	0,00	225,32	0,95	1,0000	0,00	235,25	0,9578
22,00	0,9442	-18,27	1,00	0,9500	-16,37	309,03	1,00	0,9500	-16,37	310,94	0,8942
22,00	0,9442	-39,61	1,00	0,9500	-35,47	669,81	1,00	0,9500	-35,47	673,95	0,8942
						363,69				391,36	
						132,55				136,80	
						36,45%				34,95%	
										126,32	
										34,14%	

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

37

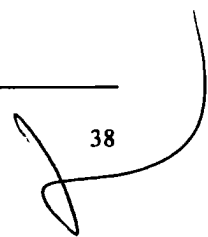
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004146-75.2007.8.26.0152 e código cb1Y89Yb. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/05/2024 às 15:41.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	306,85	306,85	306,85	306,85	306,85	306,85
2	387,90	387,90	387,90	387,90	387,90	387,90
3	270,73	270,73	270,73	270,73	270,73	270,73
4	432,79	432,79	432,79			
5	467,20	467,20				
6	312,48	312,48	312,48	312,48	312,48	312,48
7	225,32	225,32	225,32	225,32	225,32	225,32
8	292,66	292,66	292,66	292,66	292,66	292,66
9	634,34					
Média	370,03	336,99	318,39	299,32	299,32	299,32
Média + 30%	481,04	438,09	413,91	389,12	389,12	389,12
Média - 30%	259,02	235,89	222,87	209,53	209,53	209,53
Desvio padrão	126,32	83,72	70,34	53,69	53,69	53,69
Elementos	9	8	7	6	6	6

38



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	1.350.000,00	0,90	1.215.000,00	312.523,14	994.017,56	0,93
2						
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	369.236,24	728.930,40	0,90
4						
5						
6	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	295.388,99	857.361,74	0,94
7	985.000,00	0,90	886.500,00	312.523,14	723.605,75	0,86
8	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	502.125,69	1.254.494,24	0,92
9						
MÉDIA						0,91

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - V _t	699.929,38
Valor da Construção	678.263,44
Fator de Ajuste ao Mercado	0,91
Valor do Imóvel - V _i	1.253.092,27

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	299,32
DP da Amostra	53,69
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	64,70
Amplitude (%)	21,62%
Grau de Precisão	III