



Excelentíssimo Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca de São Paulo – Capital.

Processo nº 0027446-42.2018.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA**, movido por **LUIZ PHILIPPE EFEICHE FAUZA** Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32.502.614, e inscrito no CPF/MF sob o nº 332.430.198-00, residente e domiciliado na Alameda dos Anapurus, nº 965, apartamento 51, Indianópolis, CEP.: 04087-002, São Paulo/SP em face de **NATHALIA BENICASA MALUF**, brasileira, solteira, psicopedagoga, portadora da cédula de identidade RG nº 30.046.897-0- SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 325.823.298-94, **OMAR POLYCARPO MALUF**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.327.412-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 007.269.468-85, casado com **CLÁUDIA BENICASA MALUF**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.980.984-SSP/SP e CPF/MF sob nº 875.655.608-04, todos residentes e domiciliados nesta Capital, sito à Alameda dos Anapurus, nº 1.098 – Apto. 171 – Bairro Moema, CEP: 04087-003. Tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações, consubstanciadas no presente:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de abril de 2023

FÁBIO LUIZ ELUF

CAU A16722-3



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1. OBJETIVO DA VISTORIA	3
1.2. A PARTE REQUERENTE	3
1.3. A PARTE REQUERIDA	3
1.4. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	4
1.5. ASSISTENTES TÉCNICOS	4
2. VISTORIA	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMOVEL AVALIANDO	12
2.6. METODOLOGIA EMPREGADA	25
3. AVALIAÇÃO	26
3.1. VALOR DO TERRENO	26
3.2. VALOR DA BENFEITORIA	26
3.3. VALOR DO IMÓVEL	27
4. CONCLUSÃO	28
5. ENCERRAMENTO	29



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

Imóvel: - Rua Ouvidor Peleja, nº 742, na Saúde 21º Subdistrito – Penhora de 50%.

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para um prédio e respectivo terreno medindo 11,30m mais ou menos, de frente para a citada rua, por 50,00m, da frente aos fundos, confrontando, de um lado, com o prédio nº 750 de propriedade de Francisco Witowski Sobrinho, de outro lado com Antônio Rodrigues da Silva, e nos fundos com quem de direito.

CONTRIBUINTE: - 042.157.0027-2.

Visa, ainda, a avaliação de dois automóveis, abaixo descritos:

- Automóvel marca Hyundai Azera 3.0 V6, ano de fabricação 2012/modelo 2013, placa FOA 5666-SP;
- Automóvel marca GM/ Chevette GL, ano de fabricação e modelo 1990, placa AAS 0681 – PR.

1.2. A PARTE REQUERENTE

LUIZ PHILIPPE EFEICHE FAUZA Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32.502.614, e inscrito no CPF/MF sob o nº 332.430.198-00, residente e domiciliado na Alameda dos Anapurus, nº 965, apartamento 51, Indianópolis, CEP: 04087-002, São Paulo/SP.

1.3 A PARTE REQUERIDA

NATHALIA BENICASA MALUF, brasileira, solteira, psicopedagoga, portadora da cédula de identidade RG nº 30.046.897-0- SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 325.823.298-94, **OMAR POLYCARPO MALUF**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.327.412-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 007.269.468-85, casado com **CLÁUDIA BENICASA MALUF**,



brasileira, empresária, portadora da célula de identidade RG nº 7.980.984-SSP/SP e CPF/MF sob nº 875.655.608-04, todos residentes e domiciliados nesta Capital, sito à Alameda dos Anapurus, nº 1.098 – Apto. 171 – Bairro Moema, CEP: 04087-003.

1.4 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.5 ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não indicaram Assistentes Técnicos.



2. VISTORIA

A vistoria foi executada no dia 31 de março de 2023, na presença de Ciro Polycarpo Maluf, que se identificou como irmão do Réu Omar Polycarpo Maluf. Destaca-se que os automóveis indicados não se encontravam no imóvel e sua localização não foi informada a este perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Imóvel: Rua Ouvidor Peleja, nº 742, na Saúde 21º Subdistrito.

Prédio e respectivo terreno medindo 11,30m mais ou menos, de frente para a citada rua, por 50,00m, da frente aos fundos, confrontando, de um lado, com o prédio nº 750 de propriedade de Francisco Witowski Sobrinho, de outro lado com Antônio Rodrigues da Silva, e nos fundos com quem de direito.

CONTRIBUINTE nº 042.157.0027-2.

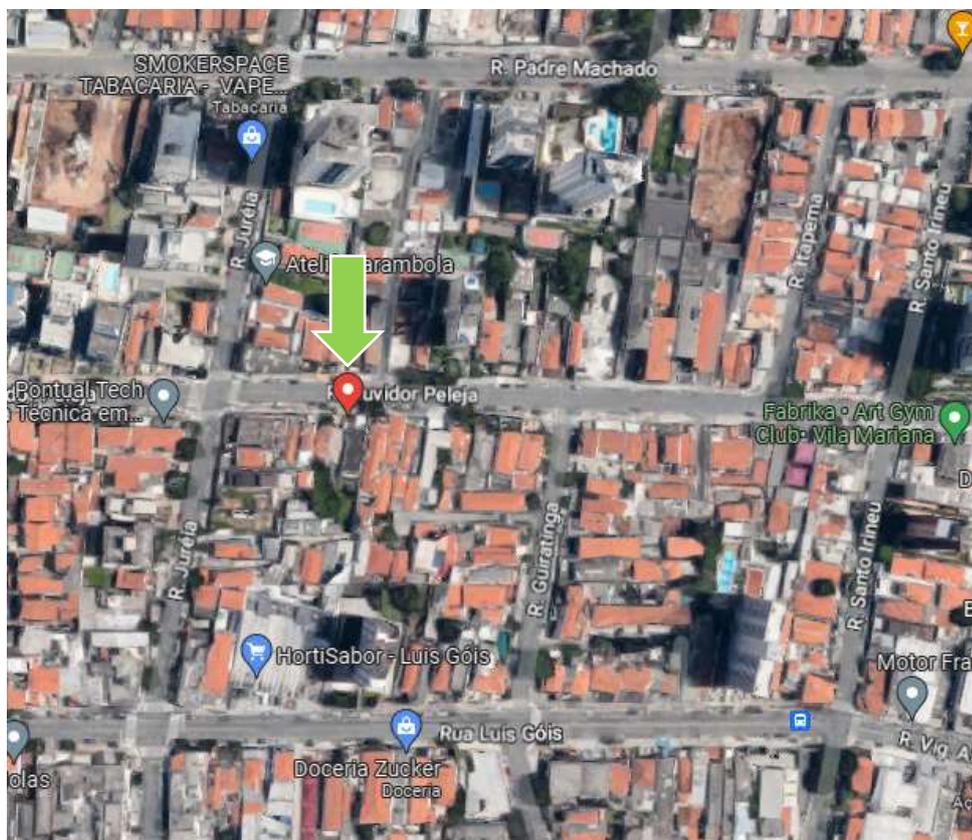


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google



2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Saúde é um distrito da Zona Sul do município de São Paulo, incluído na área da Subprefeitura da Vila Mariana. O distrito é atendido pela Linha 1-Azul do Metrô de São Paulo, contando com as estações Praça da Árvore, Saúde-Ultrafarma e São Judas.

A origem do distrito remonta a um local onde tropeiros faziam parada, denominado Cruz das Almas, assim chamado por existir ali uma cruz onde se acendiam velas e colocavam imagens de santos em homenagem aos mortos. Uma das histórias que sobreviveu por séculos conta que, no local, ladrões assassinaram dois irmãos tropeiros gaúchos, daí porque foi montado este pequeno santuário. Já no século XVIII, existia na prefeitura do município a referência a Cruz das Almas.

Em 1910, em Cruz das Almas, foi construída a capela de Santa Cruz, no cruzamento das ruas Santa Cruz e Domingos de Morais (hoje fora do distrito). Sete anos mais tarde a capela foi elevada à condição de paróquia sob a invocação de Nossa Senhora da Saúde. Em 1928, iniciou-se a construção de uma grande igreja. Ao redor da igreja, surgiu um núcleo de moradores formado principalmente pelos recém-chegados imigrantes euro-orientais, asiáticos, escandinavos e ocidentais-europeus, especialmente russos, japoneses, suecos e alemães, na qual as construções recém construídas existentes na época eram em estilo eclético, muito imóveis que existiam na época deixaram de existir devido as intensas descaracterizações e demolições ocorridas nas épocas mais recentes.

Com o passar do tempo, o velho nome "Nossa Senhora da Saúde" foi sendo abreviado e se transformou simplesmente em "Saúde", que deu nome ao distrito criado em 1925. No século XIX, a Prefeitura havia reservado uma grande área que ficou conhecida como "Bosque da Saúde". O local era frequentado nos fins de semana para passeios e piqueniques. Em 1930, o bosque foi dividido e, dez anos depois, a Companhia City loteou uma área vizinha ao bosque. O loteamento foi chamado Jardim da Saúde, bairro nobre e que hoje pertence ao Distrito do Cursino. Em 1947, a prefeitura deu nomes às primeiras ruas do bairro.



Em 14 de setembro de 1974, o distrito foi um dos primeiros a ser atendidos pelo Metrô de São Paulo. Isso acabou servindo como elemento propulsor da procura por imóveis na região, bem como do aumento do comércio e do setor de serviços, o que torna a Saúde um dos distritos com melhor infra-estrutura para se viver e trabalhar na capital, destacando-se que várias das principais avenidas da cidade tem grandes trechos no distrito, como a Avenida dos Bandeirantes, Jabaquara, Indianópolis e Ruben Berta.

A região é conhecida pela presença de imigrantes japoneses, que vieram para o bairro tanto no período após a Segunda Guerra Mundial, como após o crescimento da colônia japonesa na região da Liberdade. Atualmente, imigrantes haitianos também vêm ocupando o bairro, atuando com comércio e alimentação principalmente.

Quanto aos limites administrativos do distrito, tem-se ao norte a rua Loefgren. As avenidas Bosque da Saúde e Professor Abraão de Moraes constituem o limite administrativo ao leste. O Viaduto Ministro Aliomar Baleeiro, a avenida Afonso D'Escagnolle Taunay, a avenida dos Bandeirantes, a rua Arapuã e a avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira constituem o limite administrativo ao sul. A avenida Jurandir e Avenida dos Bandeirantes (delimitadoras do Aeroporto de Congonhas), o Viaduto João Julião da Costa Aguiar, a Avenida Moreira Guimarães e a Avenida Rubem Berta constituem o limite administrativo ao oeste.

Distritos limítrofes são o de Vila Mariana ao norte, Cursino ao leste, Jabaquara ao sul, Campo Belo a sudoeste, e Moema a oeste.

**Fonte: WIKIPÉDIA*

a) Infraestrutura urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitários, águas pluviais e gás canalizado.



b) Equipamentos Comunitários:

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, comércio, segurança e lazer.

c) Desenvolvimento Imobiliário da Região:

Com localização privilegiada, por estar em boa localização com predominância residencial em seus arredores, com algum comércio e serviços, porém em baixa quantidade, mantém relativa estabilidade em sua valorização. Também abriga estabelecimentos comerciais de diversos segmentos e portes, dentre os quais podemos encontrar: lojas de departamentos, lojas de grifes nacionais, restaurantes, mercados, lanchonetes e shopping.

2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel: - Rua Ouvidor Peleja, nº 742, na Saúde 21º Subdistrito.

Um prédio e respectivo terreno medindo 11,30m mais ou menos, de frente para a citada rua, por 50,00m, da frente aos fundos, confrontando, de um lado, com o prédio nº 750 de propriedade de Francisco Witowski Sobrinho, de outro lado com Antônio Rodrigues da Silva, e nos fundos com quem de direito.

CONTRIBUINTE nº 042.157.0027-2.

○ Topografia:	Aclive
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade real:	69 anos (Conforme consulta a sistemas da PMSP)
○ Idade Aparente:	25 anos (Devido a reformas e reparos)
○ Estado de Conservação:	E



Figura nº 2 – Zona de uso do imóvel. Fonte: Geosampa.

De acordo com o Plano Diretor da Cidade de São Paulo, encontram-se em **ZM**, **ZONA MISTA** e apresenta as seguintes características técnicas:

- Coeficiente de Aproveitamento
 - Mínimo: 0,30
 - Básico 1,00
 - Máximo: 2,00
- Taxa de Ocupação
 - TO < 500m²: 0,85
 - TO ≥ 500m² 0,70
- Taxa de Permeabilidade
 - TP < 500m²: 0,15
 - TP ≥ 500m² 0,25
- Lote Mínimo 125,00m²
- Frente Mínima 5,00m



- Gabarito de Altura – Máximo 28,00m

2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por um conjunto residencial, com área privativa de **210,00m²** de área construída.

Possuindo piso de taco na sala, escritório de sala de jantar, piso cerâmico nos demais ambientes do térreo, todos com pintura acrílica sobre massa corrida nas paredes e teto. No pavimento superior, há carpete em todo o piso, com exceção dos banheiros que possuem revestimento cerâmico, paredes e tetos com pintura acrílica sobre massa corrida, com execução também das áreas de chuveiro, também chamadas de área molhada, nessas há revestimento até a altura do box.

De acordo com a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidade Isoladas (VEIU)”

IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe **Residencial – Casa – Padrão Superior**, seu estado de conservação é **Necessitando de Reparos Simples (E)** e sua idade referencial é de **70 anos**.

Ainda como o VEIU, o padrão superior é exemplificado como sendo:

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

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Destaca-se aqui ainda, como pode ser observado na descrição do Padrão Superior o imóvel em questão não se encaixa em todos os parâmetros sendo assim, atribuindo o coeficiente mínimo para o padrão, conforme o VEIU.



2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMOVEL AVALIANDO



Foto nº 1 – Vista rua lado direito do imóvel



Foto nº 2 – Vista rua lado esquerdo do imóvel.



Foto nº 3 – Fachada frontal do imóvel.



3

Foto nº 4 – Portão de acesso lateral.



Foto nº 5 – Terraço.



Foto nº 6 – Sala de estar.



Foto nº 7 – Escritório.



Foto nº 8 – Sala de jantar.



Foto nº 9 – Lavabo.



Foto nº 10 – Circulação térreo.



Foto nº 11 – Copa/cozinha.



Foto nº 12 – Quarto de serviço



Foto nº 13 – Quintal externo – fundos.



Foto nº 14 – Quintal externo – edícula.



Foto nº 15 – Área de serviço.



Foto nº 16 – Corredor lateral.



Foto nº 17 – Acesso pavimento superior.



Foto nº 18 – Dormitório 01.



Foto nº 19 – Infiltração teto dormitório 01



Foto nº 20 – Dormitório 02.



Foto nº 21 – Banheiro 01.



Foto nº 22 – Dormitório 03.



Foto nº 23 – Teto dormitório 03 com infiltrações.



Foto nº 24 – Banheiro 02.



Foto nº 25 – Dormitório 04.



Foto nº 26 – Dormitório 5.



2.6. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Evolutivo

É a combinação do uso do Método Comparativo Direto e do Método da Quantificação de Custo ou similar, sendo o adotado o VEIU, Valor de Edificações de Imóveis Urbanos, para estimar os valores. Onde no Método Comparativo Direto o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, neste caso para os terrenos. Já o Método da Quantificação de Custo, utilizando o VEIU, faz uso de Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo sistema Sinduscon, que é atualizado mensalmente, para estimar o valor da benfeitoria existente sobre o terreno.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região com características semelhantes, bem como a coleta das informações no Sinduscon-SP, em março/abril de 2023.



3. AVALIAÇÃO

Nenhum dos automóveis foi localizado, portanto, prosseguiu com avaliação exclusivamente do imóvel indicado nos autos.

3.1. VALOR DO TERRENO

A pesquisa de preços discriminada e tratada no anexo II, concluiu pelo valor unitário básico de R\$ 5.214,84/m², referente a abril de 2023.

$$Vt = R\$ 5.214,84/m^2 \times 565,00m^2 = R\$ 2.946.386,02$$

Tendo os seguintes elementos comparativos:

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR/ÁREA (R\$/m ²)
1	R. Santa Cruz	4.500.000,00	730,00	R\$ 6.164,38
2	R. Brás Lourenço, 391	1.500.000,00	608,00	R\$ 2.467,11
3	R. Guiratinga, 156	3.187.560,00	521,00	R\$ 6.118,16
4	R. Jorge Chammas	6.000.000,00	530,00	R\$ 11.320,75
5	R. Belgrado	1.500.000,00	600,00	R\$ 2.500,00
6	R. Major Freire, 172	1.600.000,00	600,00	R\$ 2.666,67
7	R. Carneiro da Cunha, 410	3.500.000,00	480,00	R\$ 7.291,67

3.2. VALOR DA BENFEITORIA

Conforme *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, temos:

$$Vb = Ac \times R8N \times Pc \times Foc$$

Onde:

Vb: Valor da benfeitoria

Ac: Área Construída

R8N: Valor Unitário Básico de Construção (Sinduscon-SP)

Pc: Padrão Construtivo

Foc: Fator de Obsolescência



Para o caso, temos uma edificação classificada como Casa Padrão Superior, com idade aparente (utilizada devido a reformas) de 25 anos e estado Necessitando de Reparos Simples (E).

Ac: 210,00m²
R8N: R\$ 1.909,14/m²
Pc: 2,356
Foc: 0,6964

$$Vb = 210,00m^2 \times R\$ 1.909,14/m^2 \times 2,356 \times 0,6964 = R\$ 657.809,33$$

3.3. VALOR DO IMÓVEL

Com o emprego do *Método Evolutivo* em conjunto com o *VEIU*, temos:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$$

Onde:

Vi: Valor do Imóvel
Vt: Valor do Terreno
Vb: Valor da Benfeitoria
Fam: Fator de Ajuste ao mercado (calculado conforme anexo II)

VALOR DO IMÓVEL =

$Vi = (R\$ 2.946.386,02 + R\$ 657.809,33) \times 0,8698 =$
R\$ 3.134.923,97 (três milhões, cento e trinta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos).



4. CONCLUSÃO

Considerando-se o relatório retro descrito e a permissão concedida por norma para arredondamento dos valores não excedendo a margem de 1% para mais ou para menos, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 3.130.000,00 (três milhões, cento e trinta mil reais).

Grau de Precisão	III
Fundamentação	II

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais dos Peritos vistoriadores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- Os Peritos vistoriadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação;
- No melhor conhecimento e crédito dos Peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



5. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 29 (vinte e nove) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo está última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

Relação de anexos:

Anexo I – Elementos

Anexo II – Memoria de Cálculo

Anexo III – Certidão de Dados Cadastrais (IPTU)

São Paulo, 13 de abril de 2023.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF

**ANEXO I – ELEMENTOS****ELEMENTO 1 - Terreno**

R\$ 4.500.000 **R Santa Cruz**
Vila Mariana, São Paulo

706 m² 600 m²

Terreno Comercial 706 m2 para Venda na Vila Mariana

Terreno Comercial para venda Projeto em aprovação para 20 Apartamentos, o comprador pode dar outro destino/edificação, veja mais...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-706-m-sup2--para-venda-na-vila-2958839682.html>

ELEMENTO 2 - Terreno

R\$ 1.500.000 **Rua Brás Lourenço 391**
Vila Mariana, São Paulo

608 m² 608 m²

Terreno à Venda Vila Mariana - São Paulo - Sp

Excelente terreno com ótima localização, 2500m² com 800m, Projeto da PRIMEI, regularização comercial na região e não é possível a 11%...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-vila-mariana-sao-paulo-sp-2957130923.html>

ELEMENTO 3 - Terreno

R\$ 3.187.560 **Rua Guiratinga 156**
Vila Mariana, São Paulo

521 m² 521 m²

Terreno à Venda Vila Mariana - São Paulo - Sp

Terreno Comercial 27, 9 e 14 Totalizando: 521m². Localização Pró Região na Vila Mariana - Equipe com a Luis Gibi. Com infraestrutura de P...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-vila-mariana-sao-paulo-sp-2960321855.html>

ELEMENTO 4 - Terreno

R\$ 6.000.000 **Vila Mariana, São Paulo**

530 m² 530 m²

Terreno à Venda, 530 m2 Por R\$6.099.000 - Vila Mariana - São Paulo/sp

Excelente terreno à venda na Vila Mariana com 530m2 na Rua Jorge Chubbias ideal para construção de escolas, ótimas casas e prédios...

Comparar

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-530-m-sup2--por-r\\$6.000.000-vila-2949939619.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-530-m-sup2--por-r$6.000.000-vila-2949939619.html)



ELEMENTO 5 - Terreno

R\$ 1.700.000 Vila Molinho Velho, São Paulo

600 m² 600 m²

Terreno à Venda, 600 m2 Por R\$1.700.000 - Vila Molinho Velho - São Paulo/sp

Terreno de terreno na rua Balgardo, com terreno de 600m² de área - 11/04/2023

Comparar

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-600-m-sup2--por-r\\$1.700.000-vila-2957133476.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-600-m-sup2--por-r$1.700.000-vila-2957133476.html)

ELEMENTO 6 - Terreno

R\$ 1.600.000 Rua Major Freire 172
Vila Monte Alegre, São Paulo

600 m² 600 m²

Terreno à Venda em Vila Monte Alegre

Terreno de 600 m2, sendo 15m de frente por 30m na lateral, em zona esta de destinação de transformação urbana (ZTU), ideal para com...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-monte-alegre-2974049083.html>

ELEMENTO 7 - Terreno

R\$ 3.500.000 Rua Carneiro da Cunha 410
Vila da Seidra, São Paulo

480 m² 480 m²

Terreno à Venda, 480 m2 Por R\$3.500.000 - Vila Da Seidra - São Paulo/sp

Terreno à Venda - Seidra. Ótimo terreno para construção de prédio comercial/residencial, dentro outras opções. Com ótima localização...

Comparar

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r\\$3.500.000-vila-da-2973873724.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r$3.500.000-vila-da-2973873724.html)

**ELEMENTO 1 - FAM**

R\$ 4.800.000 **Rua Joinville 490**
Vila Mariana, São Paulo

300 m² 245 m² 3 quartos 4 ban 9 vagas

Sobrado na Vila Mariana De 245 m Quadrados Com 3 Dormitórios E 8 Vagas De Garagem.

Sobrado no lado da Av. 23 de maio e construtora Agulhas Negras Imob., pedreiros do Diócio Pazzanese, com Vila Mariana, Vista de Tati...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-na-vila-mariana-de-245-m-quadrados-com-3-2952661086.html>

ELEMENTO 2 - FAM

R\$ 2.300.000 **Bosque da Saúde, São Paulo**

500 m² 270 m² 4 quartos 5 ban 5 vagas

Casa à Venda, 270 m² Por R\$2.300.000 - Bosque Da Saúde - São Paulo/Sp

Casa Terrea com 2 dormitórios, sendo 2 suítes. Sala de estar, 14 de janelas, cozinha, área de serviço com lavanderia, quarto e jardim, mais...

Comparar

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-270-m-sup2--por-r\\$2.300.000-bosque-da-2963217621.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-270-m-sup2--por-r$2.300.000-bosque-da-2963217621.html)

ELEMENTO 3 - FAM

R\$ 1.950.000 **Rua Emilio Lang Júnior 170**
Jardim do Socorro, São Paulo

427 m² 250 m² 3 quartos 6 ban 2 vagas

Casa Com 3 Dormitórios, 250 m² - Venda Por R\$1.950.000ou Aluguel Por R\$7.400,00/mês - Jardim D

Casa com área de lazer recreativa, faça sua família para disfrutar da piscina maravilhosa! Com uma área gourmet e sala de festa, mais...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-250-m-sup2--venda-por-2944969886.html>

ELEMENTO 4 - FAM

R\$ 2.500.000 **R CAPITÃO CAETANO JOÃO BATISTA**
Socorro, São Paulo

400 m² 240 m² 3 quartos 4 ban 3 vagas

Excelente Casa Terrea no Mirandópolis A 600 m De Metrô Saúde! Estada Permuta!

Separada casa térrea com quarto gourmet, áreas churrasqueira, piscina tranquila e com segurança. Churrasqueira com mesas agradáveis pa...

Comparar

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-terrea-no-mirandopolis-a-2971002901.html>



ANEXO I – MEMORIA DE CÁLCULO

1. ELEMENTOS

Ao coletar os elementos se faz a avaliação de suas condições e coleta de informações, para obter os fatores a serem aplicados.

	LOCALIZAÇÃO	INDICE FISCAL (IF)	ÁREA (m ²)	CONSERVAÇÃO	IDADE	SETOR	QUADRA	CODLOG	PD. CONSTRUTIVO
Avaliando	R. Ouvidor Peleja, 742	2.913,00	565,00	E	25	042	157	16.035-0	2,356
	Valor do Imóvel			R\$	3.134.923,97				

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m ²)	INDICE FISCAL (IF)	SETOR	QUADRA	CODLOG	FRENTE
1	R. Santa Cruz	4.500.000,00	730,00	2.804,00	042	208	17.755-5	21,50
2	R. Brás Lourenço, 391	1.500.000,00	608,00	2.981,00	039	140	03.578-5	19,00
3	R. Guiratinga, 156	3.187.560,00	521,00	2.861,00	309	007	08.523-5	16,00
4	R. Jorge Chammas	6.000.000,00	530,00	5.515,00	036	082	10.670-4	13,90
5	R. Belgrado	1.500.000,00	600,00	1.652,00	050	161	03.084-8	15,00
6	R. Major Freire, 172	1.600.000,00	600,00	2.252,00	047	172	07.630-9	10,00
7	R. Carneiro da Cunha, 410	3.500.000,00	480,00	2.947,00	047	221	04.473-3	12,00



2. HOMOGENEIZAÇÃO

Com os elementos em mãos é preciso aplicar seus devidos fatores para que as amostras sejam homogêneas e partam de encontro as condições do avaliando.

- **FATOR OFERTA:** Aplicado apenas em imóveis aos quais se coletou informações ofertadas em mercado, mas não em elementos aos quais foram retirados de contrato de locação ou com devida comprovação de venda pelo valor fornecido, pois o mesmo é entendido como margem de negociação e lucro numa oferta, geralmente considerado 10% do valor ofertado.

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m ²)
#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				
1	4.500.000,00	0,9	730,00	5.547,95
2	1.500.000,00	0,9	608,00	2.220,39
3	3.187.560,00	0,9	521,00	5.506,34
4	6.000.000,00	0,9	530,00	10.188,68
5	1.500.000,00	0,9	600,00	2.250,00
6	1.600.000,00	0,9	600,00	2.400,00
7	3.500.000,00	0,9	480,00	6.562,50
Média				4.953,69
DP				2.942,62
CV				59,40%



- **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Calculado com base na diferença entre o índice Fiscal do avaliando e de cada elemento, criando assim um fator que pode majorar ou minorar o valor unitário dos elementos.

1			
Fator Transposição (Localização) - FI			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
If	FI	ΔV1	Vu1
2.913,00			
2.804,00	1,0389	215,67	5.763,61
2.981,00	0,9772	-50,65	2.169,75
2.861,00	1,0182	100,08	5.606,42
5.515,00	0,5282	-4.807,06	5.381,62
1.652,00	1,7633	1.717,46	3.967,46
2.252,00	1,2935	704,44	3.104,44
2.947,00	0,9885	-75,71	6.486,79
			4.640,01
			1.584,80
			34,16%



- **COEFICIENTE DE FRENTE:** Calculado com base na diferença entre as medidas de frente dos terrenos, com base na frente projetada para imóveis situados em mesma zona homogênea, frente essa fornecida na tabela 1 da Norma para Avaliações de imóveis Urbanos do IBAPE/SP, sendo a frente projetada para esse imóvel de 15,00m. Entende-se assim que imóveis com fachada menor tendem a valer menos e imóveis com fachada maior tendem a valer mais, com suas devidas limitações.

2			
Coeficiente de Frente - Cf			
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
Fp	Cf	ΔV2	Vu2
15,00			
21,50	0,9474	-291,65	5.256,30
19,00	0,9652	-77,35	2.143,04
16,00	0,9012	-544,03	4.962,32
13,90	1,0115	117,06	10.305,74
15,00	1,0000	0,00	2.250,00
10,00	1,9012	2.162,88	4.562,88
12,00	1,0340	223,37	6.785,87
			5.180,88
			2.801,61
			54,08%



- COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE:** Calculado com base na diferença entre a profundidade equivalente dos elementos, que por sua vez é calculada como a área pela testada do imóvel, e o intervalo de profundidade fornecida também na Tabela 1 da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Qualquer elemento com profundidade equivalente neste intervalo, possui fator 1, não sofrendo valorização ou depreciação, imóveis fora deste intervalo tendem a sofrer depreciação, pois limitam o uso efetivo do lote.

3			
Coeficiente de Profundidade - Cp			
Profundidade Equivalente	Coef. Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
Pe	Cp	$\Delta V2$	Vu2
30 a 60m			
33,95	1,0000	0,00	5.547,95
32,00	1,0000	0,00	2.220,39
32,56	1,0000	0,00	5.506,34
38,13	1,0000	0,00	10.188,68
40,00	1,0000	0,00	2.250,00
60,00	1,0000	0,00	2.400,00
40,00	1,0000	0,00	6.562,50
			4.953,69
			2.942,62
			59,40%



- **FATOR FINAL:** Fator atribuído com base na diferença entre o valor inicial (aplicado Fator Oferta), e o valor homogeneizado obtido, este fator é utilizado apenas para verificação e validação dos fatores utilizados, para que possam ser adotados ou desprezados conforme sua confirmação.

Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	Fator final resultante
Vu	ΣC
5.763,61	1,0389
2.169,75	0,9772
5.606,42	1,0182
5.381,62	0,5282
3.967,46	1,7633
3.104,44	1,2935
6.486,79	0,9885
4.640,01	
1.584,80	
34,16%	



3. VERIFICAÇÃO E VALIDAÇÃO DOS FATORES

Com base no item 10.6 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, todos os Fatores, excluindo fator oferta, devem ser verificados e validados.

Verificação Conjunta dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3	
		Transposição		Frente		Profundidade	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
	Vu	$\Delta V1$	Vu' \rightarrow (-) $\Delta V1$	$\Delta V2$	Vu' \rightarrow (-) $\Delta V2$	$\Delta V2$	Vu' \rightarrow (-) $\Delta V2$
Paradigma							
1	5.763,61	215,67	5.547,95	-291,65	6.055,26	0,00	5.763,61
2	2.169,75	-50,65	2.220,39	-77,35	2.247,10	0,00	2.169,75
3	5.606,42	100,08	5.506,34	-544,03	6.150,45	0,00	5.606,42
4	5.381,62	-4.807,06	10.188,68	117,06	5.264,55	0,00	5.381,62
5	3.967,46	1.717,46	2.250,00	0,00	3.967,46	0,00	3.967,46
6	3.104,44	704,44	2.400,00	2.162,88	941,56	0,00	3.104,44
7	6.486,79	-75,71	6.562,50	223,37	6.263,41	0,00	6.486,79
Média	4.640,01		4.953,69		4.412,83		4.640,01
Desvio Padrão	1.584,80		2.942,62		2.113,66		1.584,80
CV	34,16%		59,40%		47,90%		34,16%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	No conjunto		
Nenhum		59,40%			
Transposição	Obrigatório	34,16%	59,40%	Usar	
Frente	Obrigatório	54,08%	47,90%	Usar	
Profundidade	Obrigatório	59,40%	34,16%	Usar	
Todos			34,16%		

Observando a tabela de validação, vemos que todos os fatores passaram pela validação, ou seja, homogeneizarão de maneira satisfatória as amostras coletadas e, portanto, nenhum deve ser desprezado.



4. SANEAMENTO

Com os fatores devidamente validados, deve-se prosseguir para saneamento dos elementos, eliminando os elementos mais discrepantes e conservando assim os dentro do limite máximo de + 30% ou -30% em relação à média de seus valores, removendo qualquer elemento que ultrapasse esse limite, um elemento por vez, sempre partindo do mais discrepante e o quanto for necessário, até que não reste nenhum elemento discrepante.

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Unitários (R\$/m²)		
	Original			Saneamento 1		
1	5.763,61	VERDADEIRO	24%	5.763,61	VERDADEIRO	14%
2	2.169,75	FALSO	53%	-	FALSO	-
3	5.606,42	VERDADEIRO	21%	5.606,42	VERDADEIRO	11%
4	5.381,62	VERDADEIRO	16%	5.381,62	VERDADEIRO	7%
5	3.967,46	VERDADEIRO	14%	3.967,46	VERDADEIRO	21%
6	3.104,44	FALSO	33%	3.104,44	FALSO	39%
7	6.486,79	FALSO	40%	6.486,79	VERDADEIRO	28%
Média	4.640,01			5.051,72		
Média + 30%	6.032,02			6.567,24		
Média - 30%	3.248,01			3.536,21		
Desvio padrão	1.584,80			1.260,97		
Elementos	7			6		
Mais Discrepante	2		53%	6		39%

Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Unitários (R\$/m²)		
Saneamento 2			Saneamento 3		
5.763,61	VERDADEIRO	6%	5.763,61	VERDADEIRO	6%
-	FALSO	-	-	FALSO	-
5.606,42	VERDADEIRO	3%	5.606,42	VERDADEIRO	3%
5.381,62	VERDADEIRO	1%	5.381,62	VERDADEIRO	1%
3.967,46	VERDADEIRO	27%	3.967,46	VERDADEIRO	27%
-	FALSO	-	-	FALSO	-
6.486,79	VERDADEIRO	19%	6.486,79	VERDADEIRO	19%
5.441,18			5.441,18		
7.073,53			7.073,53		
3.808,83			3.808,83		
921,95			921,95		
5			5		
5		27%	5		27%



Observa-se que os dois últimos saneamentos, 2 e 3, foram iguais e não apontam nenhum elemento que ultrapasse a margem de 30% da média, obtém-se então o valor unitário de **R\$ 5.441,18/m²** (cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais e dezoito centavos por metro quadrado), referente a abril de 2023.



5. FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

TERRENO

Ao encontrar o valor unitário médio, deve se então aplicar ao avaliando e aos elementos que serão utilizados para calcular o Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), para assim descobrir seus reais valores de terreno, neste passo determina-se o valor do terreno bem como iniciam-se os preparativos para o cálculo do FAM.

Todos os fatores e coeficientes de valorização e depreciação aplicados na homogeneização, são aplicados ao valor unitário médio encontrado para assim se adequar a situação de cada imóvel.

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Testada - Cf		Coeficiente de Profundidade - Cp				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.			
#	At	Vu	If	FI	Fp	Cf	Pe	Cp	ΣC	Vua	Vt
Paradigma		5.441,18	2.913,00		15,00		30 a 60m				
Avaliando	565,00	5.441,18	2.913,00	1,0000	11,30	1,0434	50,00	1,0000	0,9584	5.214,84	2.946.386,02
Pesquisados											
1	300,00	5.441,18	5.676,00	0,5132	10,00	1,0627	30,00	1,0000	1,7363	9.447,79	2.834.337,36
2	568,00	5.441,18	1.647,00	1,7687	28,00	0,9106	20,29	1,2161	0,5276	2.870,75	1.630.586,72
3	427,00	5.441,18	2.056,00	1,4168	12,50	1,0277	34,16	1,0000	0,6923	3.766,68	1.608.374,16
4	400,00	5.441,18	2.179,00	1,3369	10,00	1,0627	40,00	0,6034	0,9970	5.425,03	2.170.012,52

Aplicados os devidos fatores e cálculos temos o valor de terreno do imóvel avaliando e de seus elementos. Sendo o Valor encontrado para o avaliando **R\$ 2.946.386,02**.

BENFEITORIA

Para o cálculo do valor da benfeitoria presente no imóvel, bem como dos elementos para o FAM, deve se seguir a formula:

$$Vb = Ac \times R8N \times Pc \times Foc$$

Onde:

Vb: Valor da benfeitoria

Ac: Área Construída

R8N: Valor Unitário Básico de Construção (Sinduscon-SP)

Pc: Padrão Construtivo



Foc: Fator de Obsolescência.

O Foc é calculado através da % da idade do imóvel, utilizando sua Vida Referencial, atribuída pelo padrão construtivo e também o Estado de Conservação (E_c), em categoria de A até I, tendo a seguinte formula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Obsolescência;

R – Valor Residual, retirado da tabela de acordo com o Padrão Construtivo (tabela 1);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, que pode ser retirado de tabela ou calculado pela seguinte expressão:

$$K = (1 - E_c) * \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_e}{I_r} + \left(\frac{I_e}{I_r} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, podendo também ser adquirido de tabela pertinente (tabela 3);

E_c – Depreciação decorrente estado de Conservação (tabela 2)

I_e – Idade da Edificação na época da avaliação

I_r – Vida Referencial da Edificação (tabela 1)



Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 1 – Vida referencial e Valor residual



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando 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 a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Estado de Conservação



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	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

Tabela 1 – Tabela para apuração do K

Nota-se pela tabela 3, que há uma pequena diferença entre valor de K fornecido pela tabela e o adotado no projeto, essa diferença se dá devido ao cálculo ser mais preciso e contemplar valores decimais, como é o caso do imóvel que tem 35,7% da % de vida, já na tabela, os números são arredondados para facilitar a consulta.

Exposto os fatores os valores das benfeitorias são:



Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam														
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 Benefeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.909,14	Superior	2,356	210,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,6205	0,6964	657.809,33
1	1.909,14	Médio	2,355	245,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	D	8,09%	0,638	0,7102	782.297,51
2	1.909,14	Superior	2,656	270,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	C	2,52%	0,739	0,7908	1.082.736,36
3	1.909,14	Superior	2,656	250,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	C	2,52%	0,739	0,7908	1.002.533,67
4	1.909,14	Superior	2,656	240,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	C	2,52%	0,676	0,7411	901.907,08

Aplicando se as categorias e coeficientes já descritos a benfeitoria do avaliando chegou ao valor de **R\$ 657.809,33**.

FAM

Após apurar os valores tanto das benfeitorias quanto dos terrenos dos elementos adotados, é feita uma relação entre o valor obtido da soma da benfeitoria e do terreno, com o valor ofertado para os elementos, descontado o fator oferta, após isso é feita a média dos fatores encontrados, assim encontrando o Fator de Ajuste ao Mercado.

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
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	4.800.000,00	0,90	4.320.000,00	2.834.337,36	782.297,51	1,1945
2	2.300.000,00	0,90	2.070.000,00	1.630.586,72	1.082.736,36	0,7629
3	1.950.000,00	0,90	1.755.000,00	1.608.374,16	1.002.533,67	0,6722
4	2.900.000,00	0,90	2.610.000,00	2.170.012,52	901.907,08	0,8496
MÉDIA						0,8698

**6. VALOR DO IMÓVEL**

Para enfim encontrar o valor real do imóvel, soma-se o valor de terreno obtido com o valor da benfeitoria, e multiplica o resultado pelo FAM, seguindo a fórmula:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$$

Onde:

- Vi: Valor do Imóvel
Vt: Valor do Terreno
Vb: Valor da Benfeitoria
Fam: Fator de Ajuste ao mercado

VALOR DO IMÓVEL

$Vi = (R\$ 2.946.386,02 + R\$ 657.809,33) \times 0,8698 =$
R\$ 3.134.923,97 (três milhões, cento e trinta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos).

Considerando-se o a permissão concedida por norma para arredondamento dos valores não excedendo a margem de 1% para mais ou para menos, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 3.130.000,00 (três milhões, cento e trinta mil reais).



7. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	5.441,18
DP da Amostra	921,95
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	1.264,30
Amplitude (%)	23,24%
Grau de Precisão	III

Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

II

**Enquadramento Geral do Laudo - Método Evolutivo****Método Evolutivo com o emprego do VEIU 2019**

(Conforme item 3.5 do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VEIU: 2019)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 3 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 3 (três) elementos	Justificado	3
TOTAL DE PONTOS					7

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	8	5	3	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	II
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	III
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 042.157.0027-2

Local do Imóvel:

R OUVIDOR PELEJA, 742
CEP 04128-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R OUVIDOR PELEJA, 742
CEP 04128-001

Contribuinte(s):

CPF 875.655.608-04 OMAR POLYCARPO MALUF
CPF 046.318.798-90 CIRO POLYCARPO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	440	Testada (m):	11,30
Área não incorporada (m²):	88	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	528		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	210	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.073,00
- da construção:	2.609,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.260.852,00
- da área não incorporada:	252.171,00
- da construção:	109.578,00
Base de cálculo do IPTU:	1.622.601,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/07/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/04/2023

Número do Documento: 2.2023.010925682-1

Solicitante: MARCOS VINICIUS MATOS DA SILVA (CPF 064.952.565-58)