

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 3a. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ
SÃO PAULO.**

Referência: Processo **Nº. 0003587-40.2022.8.26.0008**

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS, arquiteto, CAU No. A124.365-9 - SP, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **REGIANE BORGES ORTIZ DE MORAES E OUTRO**, move contra **JOEL FREITAS REODORO E OUTRO**, processo Nº. **0003587-40.2022.8.26.0008**, após vistorias no local, estudos dos autos e demais diligências, vem, apresentar suas conclusões através do seguinte

L A U D O

1. RESUMO

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua Nani, No. 06 – Jardim Guimarães - Guarulhos.



Vista da frente e lateral do imóvel avaliando

1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

A região apresenta todos os melhoramentos públicos, bem como, serviços comunitários.

O terreno possui formato regular, topografia plana, medindo 8,00 m de frente para a Rua Nani, com profundidade equivalente de 16,86m,

Área total: 134,88m².

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão construtivo casa simples - intervalo de valores médios, com idade aparente de 40 anos.

O imóvel não foi vistoriado em razão da proprietária não ter permitido acesso ao mesmo.

A **área total construída**: 244,63m².

1.3. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo **Método Composição**, baseado no NBR 14.653 e as "Normas/2019", da CAJUFA.

Esta metodologia determina que o valor do imóvel seja feito através da soma das parcelas: **do terreno e da benfeitoria.**

O VALOR DO TERRENO é de:

Vt= R\$ 151.013,0

Em tempo: o m² unitário do imóvel foi extraído da homogeneização de 06 (seis) elementos.

O VALOR DA BENFEITORIA é de:**Vb = R\$ 327.326,00****1.4. CONCLUSÃO****O VALOR DO IMÓVEL**

- Para a data da avaliação (maio/2023):

Vi =R\$ 478.339,00 (quatrocentos e setenta e oito mil, trezentos e trinta e nove reais)

Nota: O expert diligenciou por 03 (três) vezes no imóvel. Nas primeiras duas vezes o imóvel encontrava-se fechado e sem ninguém. Na terceira vez, após aguardar por 02:30 hs, a proprietária do imóvel Sra. Cida, no local, impediu o acesso do expert ao imóvel.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua Nani, No. 06 – Jardim Guimarães - Guarulhos

Para este objetivo, são apresentadas as descrições do imóvel e as características físicas, de acordo com as vistorias e os levantamentos realizados.

Os cálculos correspondentes foram efetuados de conformidade com o que estabelecem a legislação e as normas vigentes.

3. O IMÓVEL

O imóvel vistoriado localiza-se a:

- Rua Nani, No. 06 – Jardim Guimarães - Guarulhos

Trata-se de imóvel residencial.



Vista da frente e lateral do imóvel avaliando.

3.1. Características Gerais

Situação

O imóvel avaliando, situa-se no endereço acima, na quadra compreendida pelas vias: Rua Nani, Rua Constância, Rua Edith e Av. Adelaide.



Vista da quadra em que se localiza o imóvel.

Melhoramentos Públicos:

A região que contém a unidade avalianda, é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos como: energia elétrica, telefone, rede viária, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e outros (exceto gás encanado)

Serviços Comunitários:

Nas cercanias do imóvel descrito, há escritórios comerciais, mercado de trabalho, segurança, saúde, recreação, ensino, cultura e outros.

Há facilidade de acesso através de transportes públicos para o local.

Características Locais:

Trata-se de região mista, apresentando imóveis de padrão variando de modesto a superior.



Vista geo-econômica da região onde se situa o imóvel avaliando

A região, apesar de definida, ainda sofre mudanças de uso de solo (residências se transformando em comércio).

A região encontra-se adensada e, sua topografia é acidentada. Há vazios urbanos.

Há importantes corredores de tráfego fazendo ligação inter-bairros nas cercanias do imóvel.

3.2. O Terreno

Um terreno, constituído de parte do lote 26 da quadra 09, do loteamento denominado “Jardim Guimarães”, perímetro urbano deste distrito município e comarca de Guarulhos deste Estado, medindo 8,00 ms de frente para a Rua nani, por 16,86 ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando área de 134,88 ms²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua Nani olha para o terreno com a parte do lote 25, pelo lado direito confronta e faz frente com à Rua Constância e no fundo com o remanescente do lote 26; de propriedade de Milton Carmina Montone e sua mulher

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 64.76 do 2º C.R.I. de Guarulhos.

3.3. A Benfeitoria

Situação:

Trata-se de imóvel residencial (casa), composta de três pavimentos, construída em alvenaria com cobertura de telha.

No estudo de "**Edificações - Valores de Venda - 2002**", o imóvel se enquadra no **padrão casa simples – intervalo médio, com idade aparente de 40 anos.**

Área Construída Total : 244,63m², sendo:
- área construída : 203,30m²
- cobertura : 41,25m²

Obs.: Valores extraídos no local pela parte externa do imóvel.

Nota: O expert diligenciou por 03 (três) vezes no imóvel. Nas primeiras duas vezes o imóvel encontrava-se fechado e sem ninguém. Na terceira vez, após aguardar por 02:30 hs, a proprietária do imóvel Sra. Cida, no local, impediu o acesso do expert ao imóvel.

3.4 A Vistoria

Trata-se de imóvel residencial (casa), composta de três pavimentos, construída em alvenaria com cobertura de telha.

Conforme acima mencionado, a proprietária do imóvel ao atender o expert em sua residência, não permitiu o seu acesso ao imóvel.

As fotos a seguir demonstram o acima explicitado.



Vista frontal e lateral do imóvel



Vistas do imóvel tiradas pela parte externa da casa



Proprietária da casa em seu interior, não permitiu acesso do expert ao imóvel

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 – 1, item 8.1.1., traz que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Extraído da NBR 14.653 – 1, item 9, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho.

A especificação dar-se-á através da escolha do modelo matemático a ser aplicável: modelo de regressão linear (científico) ou modelo por tratamento por fatores.

Destaca-se que em qualquer metodologia escolhida, deve-se apresentar todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência.

4.1. Modelos de regressão linear (científico)

4.1.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 (K + 1), onde K é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Admitida para apenas uma variável, desde que: a-) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior b-) o valor estimado não ultrapasse 10 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	20 %
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	5 %

4.1.2. Grau de precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento de amostragem será de 30 % para mais ou menos da amostra.

4.2. Modelo por tratamento por fatores

4.2.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1.	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento
2.	Coleta de dados	Características conferidas pelo autor do laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6
4.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (II)
5.	Extrapolação	Admitida
6.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 1,50

4.2.2. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

4.3. Nível de Precisão

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados

Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de fundamentação e de precisão de grau II, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

a) *A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto:*

- idoneidade e à completa identificação das fontes
- sua atualidade;
- descrição das características;
- semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

b) *A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:*

- uniformidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade dos elementos;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.

c) *O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:*

- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;

- equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
 - equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.
- d) *Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.*
- e) *Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.*
- f) *O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificção fundamentada.*

4.4. Métodos de Avaliação

Os critérios básicos aplicados para a determinação do valor locativo são:

O “**Método da Composição**” é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

O mesmo é básico e independente da aplicação de outros critérios, pois, enquanto o valor do terreno advém da pesquisa da região, o valor da construção é dado através da comparação desta, com o “Estudo de Edificações – Valores de Venda 2002”, elaborado pela Comissão de Peritos da CAJUFA.

Já o “**Método Comparativo Direto**” é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

5. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo **Método Composição**, seguindo as “Normas/2019”, da CAJUFA. Esta metodologia determina que o valor do imóvel seja feito através da soma das parcelas: **do terreno e da benfeitoria**.

5.1. Valor do Terreno

5.1.1. Valor unitário do m² de terreno:

A pesquisa em anexo, com 06 (seis) ofertas determinou o valor unitário básico de terreno de **R\$ 1.306,63/m²** (Rua Nani).

5.1.2. Cálculo do Valor do Terreno:

O cálculo do valor do terreno será determinado através da expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times C_e$$

onde:

V_t : Valor do terreno

$$A_t : \text{Área do terreno} = 134,88\text{m}^2$$

$$V_u : \text{Valor unitário básico} = \text{R\$ } 1.306,63/\text{m}^2$$

(Rua Nani).

$$C_f : \text{Fator testada} = (F_p/F_r)^{0,25}, \text{ onde:}$$

$$F_p = 8,00, \text{ em projeção}$$

$$F_r = 10,00\text{m}$$

$$C_f = (8,00/10,00)^{0,25} = 0,9457$$

$$C_p : \text{Fator profundidade} = (F_p/M_i)^{0,5}$$

$$P_e = \text{profundidade equivalente} = 16,86\text{m} (134,86/8,00\text{m})$$

$$P_{mi} = 25,00\text{m}$$

$$C_p = (16,86/25,00)^{0,5} = 0,9062$$

$$C_e : \text{Fator esquina} = [(C_r + 20)F_1V_1 + F_2v_2]/20F_1V_1$$

$$C_e = [(1+20) \times 8,00 \times 1,00 + 16,86 \times 1,00] / 20 \times 8,00 \times 1,00$$

$$C_e = 1,155 \text{ limitado a } 1,10$$

Substituindo, obtém-se:

$$V_t = 134,86\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.306,63/\text{m}^2 \times 0,9457 \times 0,9062 \times 1,10$$

$$V_t = \underline{\underline{\text{R\$ } 151.013,00}}$$

4.2. Valor da Benfeitoria:

De acordo com o estudo "**Edificações - Valores de Venda – 2.002**" o imóvel se enquadra no **padrão casa simples**, cujo valor unitário varia no intervalo de **1,060 a 1,395** de R\$N.

O custo do m² de construção foi obtido a partir dos dados publicados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON, conforme disposto no artigo 54 da Lei No. 4.591 e de acordo com a NB - 140 da ABNT.

O estado das edificações corresponde a referência “e” com idade de 50 anos.

O valor de **R8N** foi extraído para o mês da avaliação do presente laudo (julho/2014).

Assim:

R\$ 1.942,27= Índice R8N, maio/2014

Obs.: Valores extraídos da Revista Construção da Ed.Pini.

Portanto, adotando-se o índice de **1,228** do intervalo fixado pela norma e, depreciando o imóvel em **50 anos**, cujo fator de depreciação (**Kd**), referente é **0,5610** estipulado através do "**Ross Heidecke**" dada por:

$$Kd = R + K^* \times (1 - R)$$

onde:

Kd = depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K* = Coeficiente de Ross/Heidecke

Assim sendo, o coeficiente “K*”, resulta da aplicação do item correspondente da Tabela no. 02 com os respectivos percentuais (vide anexo no. 01).

Finalmente, o valor das benfeitorias serão calculados pela fórmula:

$$Vb = R8N \times m2 \times i \times Kd$$

onde:

Vb = valor da benfeitoria

R8N = índice SINDUSCON : R\$ 1.942,27

m2 = área construída do imóvel: 244,63m²

i = índice do intervalo padrão : 1,228

Kd = coeficiente de depreciação : 0,5610

Substituindo-se, obtém:

$$Vb = R\$ 1.942,27 \times 244,63 \text{ m}^2 \times 1,228 \times 0,5610$$

$$Vb = R\$ 327.326,00$$

4.3. Valor Total

Terreno	:	R\$ 151.013,00
Benfeitoria	:	R\$ 327.326,00
TOTAL	:	R\$ 478.339,00

6. CONCLUSÃO

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentadas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia concluiu que o **VALOR DO IMÓVEL** dentro das condições de mercado, e frente os últimos índices publicados, corresponde a:

- Para a data da avaliação (maio/2023):


Vi = R\$ 478.339,00 (quatrocentos e setenta e oito mil, trezentos e trinta e nove reais)

Nota: O expert diligenciou por 03 (três) vezes no imóvel. Nas primeiras duas vezes o imóvel encontrava-se fechado e sem ninguém. Na terceira vez, após aguardar por 02:30 hs, a proprietária do imóvel Sra. Cida, no local, impediu o acesso do expert ao imóvel.

7. ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V. Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente Laudo, composto de 26 (vinte e seis) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada. Seguem anexos.

São Paulo, 23 de julho de 2023.



Arqtº Luiz Paulo Gião de Campos

ANEXO No. 01

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: **NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)**

1 - Imóvel de referência

Local : Rua Nani, 06 - Jd. Guimarães - Guarulhos Setor Fiscal : 100
Data : mai/2023 Quadra : 100
Obs. : Zona : ZSU

2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

2.1 - Fator de oferta (F_o) item 4.5.2.

$$F_o = 0,9000$$

2.2 - Fator de profundidade (C_p) item 5.3.

P_e : profundidade equivalente ou efetiva comparativo
P_{mi} : profundidade mínima = 25,00m
P_{ma} : profundidade máxima = 40,00m

2.3 - Fator de testada (C_f) item 5.4.

C_f = (F_r/F_p)^{0,25}, onde:
F_r : testada de referência = 10,00m
F_p : testada comparativo

2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C_e) item 5.5

$$C_e = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde:}$$

C_r : 1
F₁ : frente principal projetada de maior índice local
F_{2...F_n} : demais frentes
V₁ : valor unitário da frente principal
V_{2...V_n} : demais valores unitários

2.5 - Fatores topografia e nível item 5.7.

Topografia	Terreno plano / acive até 5%	= 1,00	Nível	Abaixo nível da rua até 1,00 m	= 0,90
	Acive de 5% a 10%	= 0,95		Abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Acive de 10% a 20%	= 0,90		Abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Acive acima de 20%	= 0,85		Acima nível da rua até 1,00 m	= 1,00
	Declive até 5%	= 0,95		Acima nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	= 0,90
	Declive de 5% até 10%	= 0,90		Acima nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= 0,80
	Declive de 10% até 20%	= 0,80			
	Declive maior que 20%	= 0,70			

2.6 - Fatores consistência do solo **Fator adotado: 1,00**

Solo	Seco	= 1,00	<i>Topografia</i>	1,00	Terreno plano / acive até 5%
	Permenentemente alagado	= 0,60	<i>Nível</i>	1,00	Acima nível da rua até 1,00 m
	Brejoso	= 0,50	<i>Consistência</i>	1,00	Seco

2.7 - Benfeitorias

R-8N : R\$1.942,27 /m²
Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação/2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Estado	Depreciação
Nova	0,00%
Entre nova e regular	0,32%
Regular	2,52%
Entre regular / reparos simples	8,09%
Reparos simples	18,10%
Reparos simples / importantes	33,20%
Reparos importantes	52,60%
Reparos importantes / residual	75,20%
Sem valor	100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa)

item 4.5.4.

Fa = Ia/Ip , onde:

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 668,3369 (base 100, jul/94)
Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Ftr)

Ftr = ILa / ILc, onde:

ILa : índice local do imóvel de referência = 1.000,00 exercício 2022
ILc : índice local do comparativo

Observações:

3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 01

Localização:

Frente : Rua Carlos Chagas, 105
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Fabiana Saadia Imóveis
Endereço : cod. TBGCR2
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 400.000,00
Condições : à vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 100,00m² P. Equiv. : 20,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor médio Unitário : 1,611
Idade : 20 anos
Estado : Reparos simples
Área : 115,00m² Foc : 0,7349

Valor da Construção:

$$V_b = 115,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.942,27 \times 0,7349 = R\$ 264.464,00$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 400.000,00 \times 0,90 = R\$ 264.464,00$$

$$V_u = R\$ 95.536,00 / 100,00m^2 = R\$ 955,36$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } 1/2P_{mi} \text{ e } P_{mi} = (20,00 / 25,00)^{0,50} = 0,8944$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

Composição = [(x) + (x) + (x)] / =

Fator profundidade (1/C_p) : 1,1180

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1892

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \quad + \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} =$$

Limite:
Área:

$$Aplicação = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) =
Transporte : (1.000,00 / 1.000,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ \frac{955,36}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,1180}{C_p} \times \frac{1,1892}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans})$$

V_u 01 = R\$ 1.270,22 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 16:20, sob o número WTAT23701530556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003587-40.2022.8.26.0008 e código 145C28A3.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 02

Localização:

Frente : Rua Constância, 34
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : C4Brokers Imóveis
Endereço : cod. CA0641
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 560.000,00
Condições : à vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 150,00m² P. Equiv. : 30,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,409
Idade : 15 anos
Estado : Entre regular / reparos simples
Área : 145,00m² Foc : 0,8396

Valor da Construção:

$$V_b = 145,00m^2 \times 1,409 \times R\$ 1.942,27 \times 0,8396 = R\$ 333.161,82$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 560.000,00 \times 0,90 - R\$ 333.161,82 = R\$ 170.838,18$$

$$V_u = R\$ 170.838,18 / 150,00m^2 = R\$ 1.138,92$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$=$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\quad / \quad)^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$Composição = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1892

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad} =$$

Limite:
Área:

$$Aplicação = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
Nível : 1,00 5.7.3. **Fator solo : 1,0000**

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) = **Fator atualização : 1,0000**
Transporte : (1.000,00 / 1.000,00) = **Fator transporte : 1,0000**

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ \frac{1.138,92}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,1892}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times 1,0000 \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans})$$

V_u 02 = R\$ 1.354,41 /m²

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 03

Localização:

Frente : Rua matias Albuquerque, 110
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Gback Negócios Imobiliários
Endereço : cod. KA01CAV
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 579.900,00
Condições : à vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,00m Frente 2 :
Área : 180,00m² P. Equiv. : 30,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor máximo Unitário : 1,395
Idade : 15 anos
Estado : Entre regular / reparos simples
Área : 150,00m² Foc : 0,8396

Valor da Construção:

$$V_b = 150,00m^2 \times 1,395 \times R\$ 1.942,27 \times 0,8396 = R\$ 341.237,78$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 579.900,00 \times 0,90 = R\$ 521.910,00$$

$$V_u = R\$ 180.672,22 / 180,00m^2 = R\$ 1.003,73$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$= (\frac{ \text{Incidência} }{ \text{Incidência} })^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$= (\frac{ \text{Incidência} }{ \text{Incidência} })^{0,50} = \text{Incidência}$$

$$\text{Composição} = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (6,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8801$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1362

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{ [(\quad + \quad) \times \quad + \quad \times \quad] }{ \quad } = \text{Limite:}$$

$$\text{Aplicação} = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] = \text{Validação:}$$

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
Nível : 1,00 5.7.3. **Fator solo : 1,0000**

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) = **Fator atualização : 1,0000**
Transporte : (1.000,00 / 1.000,00) = **Fator transporte : 1,0000**

Cálculo de Vu:

$$V_u = (R\$ 1.003,73 \times 1,0000 \times 1,1362 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 03 = R\$ 1.140,46 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 16:20, sob o número WTAT23701530556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003587-40.2022.8.26.0008 e código 145C28A3.

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 04

Localização:

Frente : Rua Constância
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Lopes NZN
Endereço : cod. RE0743483
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 450.000,00
Condições : à vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 8,00m Frente 2 :
Área : 240,00m² P. Equiv. : 30,00m

Construção:

Tipo : Casa Simples
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,060
Idade : 45 anos
Estado : Reparos importantes
Área : 140,00m² Foc : 0,3790

Valor da Construção:

$$V_b = 140,00m^2 \times 1,060 \times R\$ 1.942,27 \times 0,3790 = R\$ 109.249,10$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 450.000,00 \times 0,90 = R\$ 109.249,10$$

$$V_u = R\$ 295.750,90 / 240,00m^2 = R\$ 1.232,30$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

$$= (\frac{0,50}{0,50}) = \text{Incidência}$$

$$= (\frac{0,50}{0,50}) = \text{Incidência}$$

$$\text{Composição} = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (8,00 / 10,00)^{0,25} = 0,9457 \quad \text{Fator frente (1/C_f) : 1,0574}$$

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad} = \quad \text{Limite:}$$

$$\text{Aplicação} = [(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)] = \quad \text{Validação:}$$

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
Nível : 1,00 5.7.3. **Fator solo : 1,0000**

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) = **Fator atualização : 1,0000**
Transporte : (1.000,00 / 1.000,00) = **Fator transporte : 1,0000**

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 1.232,30 \times 1,0000 \times 1,0574 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 04 = R\$ 1.302,99 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 16:20, sob o número WTAT23701530556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003567-40.2022.8.26.0008 e código 145C28A3.

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 05

Localização:

Frente : Rua Edith, 44/48
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Mirante Imóveis
Endereço : cod. 340686
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 650.000,00
Condições : a vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 6,00m Frente 2 :
Área : 150,00m² P. Equiv. : 25,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor médio Unitário : 1,611
Idade : 15 anos
Estado : Regular
Área : 170,00m² Foc : 0,8784

Valor da Construção:

$$V_b = 170,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.942,27 \times 0,8784 = R\$ 467.302,13$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 650.000,00 \times 1,00 - R\$ 467.302,13 = R\$ 182.697,87$$

$$V_u = R\$ 182.697,87 / 150,00m^2 = R\$ 1.217,99$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

=

=

= (/) 0,50 = Incidência

= (/) 0,50 = Incidência

$$Composição = [(\times) + (\times) + (\times)] / =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (6,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8801$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1362

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(+) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x}]}{x} =$$

Limite:
Área:

$$Aplicação = [(-) + (\times)] =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00

Fator topografia : 1,0000
Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) =
Transporte : (1,000,00 / 1.000,00) =

Fator atualização : 1,0000
Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ 1.217,99 \times 1,0000 \times 1,1362 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000)$$

V_u médio C_p C_f C_e Top Solo Atual Trans

V_u 05 = R\$ 1.383,90 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ PAULO GIAO DE CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 16:20, sob o número WTAT23701530556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003587-40.2022.8.26.0008 e código 145C28A3.

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 06

Localização:

Frente : Rua Faustino Ramalho, 192
2ª frente :
Setor : 100
Quadra : 100
Zona : ZSU
IF 1 : 1.183,69

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Zuvaro Imóveis
Endereço : cod. CA4581
Fone : Contato : 0
Preço : R\$ 600.000,00
Condições : à vista
Data : mai/2023

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / acive até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 5,00m Frente 2 :
Área : 125,00m² P. Equiv. : 25,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor médio Unitário : 1,611
Idade : 15 anos
Estado : Entre regular / reparos simples
Área : 150,00m² Foc : 0,8396

Valor da Construção:

$$V_b = 150,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.942,27 \times 0,8396 = R\$ 394.129,63$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = R\$ 600.000,00 \times 0,90 = R\$ 394.129,63$$

$$V_u = R\$ 145.870,37 / 125,00m^2 = R\$ 1.166,96$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

=

=

=

=

=

Incidência

Incidência

Incidência

$$\text{Composição} = [(\quad \times \quad) + (\quad \times \quad) + (\quad \times \quad)] / \quad =$$

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,25} = 0,8409$$

Fator frente (1/C_f) : 1,1892

Esquina e Frontes Múltiplas

$$C_e = \frac{[(\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad]}{\quad \times \quad \times \quad} =$$

Limite:

Área:

$$\text{Aplicação} = \frac{[(\quad - \quad) + (\quad \times \quad)]}{\quad} =$$

Validação:

Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3. 1,00

Fator topografia : 1,0000

Fator solo : 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização : (668,3369 / 668,3369) =
Transporte : (1.000,00 / 1.000,00) =

Fator atualização : 1,0000

Fator transporte : 1,0000

Cálculo de Vu:

$$V_u : (R\$ \frac{1.166,96}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,1892}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{1,0000}{Trans})$$

V_u 06 = R\$ 1.387,76 /m²

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL		UNITÁRIO	D
01	Rua Carlos Chagas, 105	R\$	1.270,22 /m ²	
02	Rua Constância, 34	R\$	1.354,41 /m ²	
03	Rua matias Albuquerque, 110	R\$	1.140,46 /m ²	
04	Rua Constância	R\$	1.302,99 /m ²	
05	Rua Edith, 44/48	R\$	1.383,90 /m ²	
06	Rua Faustino Ramalho, 192	R\$	1.387,76 /m ²	
	SOMATÓRIO	R\$	7.839,75	
	MÉDIA GERAL	R\$	1.306,63	
	<i>(item 4.1.3.)</i>			
	Limite mínimo (-30%)	R\$	914,64	
	Limite máximo (+30%)	R\$	1.698,61	
	Elementos coerentes: 6 ou 100,00%			
	MÉDIA SANEADA	R\$	1.306,63 /m²	

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático