

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO

PROCESSO Nº 0008918-88.2003.8.26.0001

TJSP-8ª OF. CÍVEL - SANTANA - 03/02/2014 16:39 001876

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**,  
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
**AUTOS DA AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por  
**ÁLVARO RODRIGUES** em face de **SILVANA TEREZA  
BARTKEVICIUS**, dando por terminados seus estudos, diligências  
e vitorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no Laudo  
anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de **R\$ 149.000,00**



2024  
R.S. 252  
S

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

(CENTO E QUARENTA E NOVE MIL REAIS), para o imóvel residencial, situado na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de dezembro de 2014.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

**SUMÁRIO:**

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local

- 1.1. Características gerais do imóvel
- 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 1.3. Melhoramentos Públicos
- 1.4. Características da Região
- 1.5. Zoneamento

2. Do imóvel

- 2.1. Terreno
- 2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

- 1. Valor do imóvel
- 2. Valor Total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento



**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **ÁLVARO RODRIGUES** em face de **SILVANA TEREZA BARTKEVICIUS**, processo de nº 0008918-88.2003.8.26.0001, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP.

*Trata-se de um imóvel residencial, situado na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 181, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.



II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Rua Manuel Gaya e Avenida Coronel Sezefredo Fagundes.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Manuel Gaya, Rua Camaói, Rua Lugo, Rua José, Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e a respectiva Rua Bento Franco.





*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2015.257  
J

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **070**

QUADRA: **198**

ZONA: **JT ZM-1/01**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 124,00/2014**  
Rua Bento Franco nº 150

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **070.189.0211-8**  
Rua Manuel de Freitas nº 135

MATRÍCULA: **66.295**  
Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de gás;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.



A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, salões de beleza, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, hospitais, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Manuel Gaya, Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e nos demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região dos imóveis é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *"JT ZM1 01 - Zona Mista de Densidades Demográficas e Construtivas Baixas"*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

J



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

211 fls. 261  
P

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Jaçana - Tremembé - PRE - JT QUADRO nº 04 do Livro VI - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES													Folha 1/2			
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)					
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTES MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GARANTO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m		
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m				
	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/ 01 a 08	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINEAR A ZER	ZCLz-I ou ZCLz-II	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZONA PRÉ-DOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI - 01	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)	
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 e 02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125m²	5,00m	25,00m	5,00m (b)	5,00m	5,00m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)	
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2/01 e 02	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCPa ou ZCLa ZCPb - 01 a 06	0,20	1,00	2,50 2,00 3,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM 01 e 03 ZEPAM 02 ZEPAM - 04	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,00	estudo de cada caso pelo Executivo (g) 5.000 m² estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	9,00	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	estudo de cada caso pelo Executivo	
	ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E EXTRAÇÃO MINERAL	ZEPAC 01 A 03	(e)	0,20	0,20	0,20	0,70	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	9,00	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	estudo de cada caso pelo Executivo	
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC - 01 A 03'	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (PP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver													
	ZONA CENTRAL LINEAR PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCLp 01 e 02	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m2 (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(e) (f)
	ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp 01 a 04	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m2 (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(e) (f)
	ZONA DE PROTEÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	ZPDS - 01 - (h)	(e)	0,10	0,10	0,30	0,50	10.000 m2	50,00 m	9,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
ZPDS - 02 - (h)		(e)	0,10	0,10	0,30	0,50	10.000 m2	50,00 m	9,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
ZPDS - 03 - (h)		(e)	0,10	0,10	0,30	0,50	10.000 m2	50,00 m	9,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
ZPDS - 04 - (h)		(e)	0,10	0,10	0,30	0,50	10.000 m2	50,00 m	9,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZERp - 01	(e)	0,10	0,10	0,10	0,50	5 000 m2	50,00 m	9,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	ZONA DE LAZER E TURISMO	ZLT-01	(e)	0,20	0,20	0,20	0,50	5 000 m2	50,00 m	9,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO	ZEP - Engenheiro	Estudo de cada caso pelo Executivo													

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo do fronto em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Computadora nesses zonas
- f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente
- g) proibido o repovoamento
- h) - área que não deve ser ocupada
- i) - com lotamentos irregulares
- j) - Fazenda Sta. Maria -deverá se tomar uma RPPN - área já protegida pela LOM
- k) - parcelamento proibido

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 2.2 - DO IMÓVEL:

### 2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 66.295):

O terreno em estudo, possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

**IMÓVEL:** *Uma terreno situado à Rua Santiago, (atual Bento Franco, nº 150), no Jardim Tremembé, medindo 4,00m de frente para a citada Rua, por 10,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 40,00 metros quadrados, medidas e áreas mais ou menos, dividindo o lado direito de quem da Rua olha com o prédio nº 66 da mesma Rua, no lado esquerdo com o prédio nº 70 da mesma Rua, e nos fundos com terreno dos Espólios de João Fidalgo Nunes e de Sophia de Miguel Fidalgo.*

**"Contribuinte 070.189.0211-8"**

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel residencial, e de acordo com feitas e com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo" o imóvel possui uma área total construída de **80,00m<sup>2</sup> (oitenta e Metros Quadrados)**.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

21.03.263  
J

O imóvel em questão é constituído por 01 (um) sobrado residencial composto por 02 (dois) pavimentos, a saber:

PRIMEIRO PAVIMENTO contém: 01 (uma) área externa, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (um) "hall" interno, 01 (um) banheiro, 01 (um) dormitório e 01 (uma) área de serviços.

SEGUNDO PAVIMENTO contém: 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sacada.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reforma, devido ao seu estado atual de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples a Importante.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES" classificação contida no referido "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: Fotografias da Rua Bento Franco, no trecho em estudo e aspectos internos e externos da referida residência.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA BENTO FRANCO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO.

*(Handwritten signature)*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA  
RUA BENTO FRANCO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

**PRIMEIRO PAVIMENTO**

**ÁREA EXTERNA:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

GRADIL=== de ferro pintado.

**SALA DE ESTAR:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com massa fina e grafiato pintado.

TETO ===== forro de madeira envernizada.

JANELA ==== vitrô de alumínio, com vidros.

PORTA ==== de alumínio, com vidros.

**ESCADA (com acesso ao segundo pavimento):**

Obs.: Estrutura de concreto revestida com granilite.



COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== forro de madeira envernizada.  
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

"HALL":

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== forro de madeira envernizada.  
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO I:

PISO ===== revestido com caquinhos de cerâmica.  
PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.  
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidro.  
PORTA ===== de madeira pintada.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

219  
8

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com caquinhos de cerâmica.

PAREDES == revestidas com reboco pintado.

TETO ===== laje revestida com reboco.

**SEGUNDO PAVIMENTO**

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com massa fina e grafiato pintado.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre forro de pvc.

JANELA ==== vitrô de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre forro de pvc.

JANELA ==== vitrô basculante de ferro pintado, com vidro.

PORTA ===== sanfonada de pvc.

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

220  
8

**DORMITÓRIO II:**

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com massa fina e grafiato pintado.

TETO ===== cobertura com telhas de barro,  
sobre forro de pvc.

PORTA Nº 1 = de ferro pintado e vidros, com acesso ao terraço.

PORTA Nº 2 = de madeira pintada.

**TERRAÇO:**


PISO ===== revestido com caquinhos de cerâmica.

PAREDES == revestidas com reboco

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005".



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*2021*  
*8*

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel
- $V_t$  = Valor do terreno
- $V_b$  = Valor das benfeitorias
- $F_c$  = Fator de comercialização



3.1 - TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

*N*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

223  
8

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiverem contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento); para mais ou para o menos;*



- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.



- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*JVL*  
*8*

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

3.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

*M*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

~~227~~  
227  
3

Onde:

- Vt = Valor do terreno;  
At = Área do terreno;  
Vu = Valor básico unitário;  
Ms = Média saneada;  
Cf = Coeficiente de frente ou testada;  
Cp = Coeficiente de profundidade.

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

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 metros

*JK*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

228  
J

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $F_r = 10,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

**Observação:** O expoente do fator frente "f" será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

**Observação:** O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

*W*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

229  
8

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

M

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

230  
8

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

## 3.2 - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

### 3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006".

W

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

231  
8

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

232  
8

3.2.2 - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

**Observação:** No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

*K*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

233  
8

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

*Handwritten mark*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

234  
8

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

235  
8

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

W

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

236  
3

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

### 3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

N

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

237  
8

## IV - AVALIAÇÃO

### 4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

### MATRÍCULA: 66.295

Onde:

$$A_t = 40,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.748,86/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.043,53/\text{m}^2;$$

$$F_p = 4,00 \text{ metros};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 15,00 \text{ metros (profundidade mínima permitida)};$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

*N*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

238  
3

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/4,00)^{0,20} = - 0,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/15,00)^{0,50} = - 0,2929$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.748,86/m^2 / \{1 + [(- 0,1487 - 1) + (- 0,2929 - 1)]\} \times 40,00m^2$$

$$VT = R\$ 81.741,23 \quad \text{ou em números redondos}$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 81.741,00**

**(OITENTA E UM MIL E SETECENTOS E QUARENTA E UM REAIS).**

**PARA NOVEMBRO DE 2014**

**OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 1.748,86/M<sup>2</sup> (UM MIL E SETECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS, POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.**

W

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

239  
8

**4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -**

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,200 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

**- VALOR UNITÁRIO: -**

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,200 \times R\$ 1.167,54/m^2$$

<b><math>Vu = R\\$ 1.401,05/m^2</math></b>
--

**(Um Mil e Quatrocentos e Um Reais e cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Para Novembro de 2014**

*W*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

240  
8

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 80,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.401,05/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.401,05/\text{m}^2$$

$Vn = \text{R\$ } 112.083,84$
-------------------------------

(Cento e Doze Mil e Oitenta e Três Reais e Oitenta e Quatro Centavos).

Para Novembro de 2014

*N*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

241  
8

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE  
ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

*JK*

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 43 / 70 = 0,61 (61\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação: Regular, resulta em uma depreciação de  $K = 0,544$ , então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,496 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,597$$

$$VB = R\$ 112.083,84 \times 0,597$$

$VB = R\$ 66.914,05$
----------------------

*(Sessenta e Seis Mil e Novecentos e Catorze Reais e Cinco Centavos)*

*Para Novembro de 2014*



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

243  
8

**4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -**

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 81.741,00$$

$$VB = R\$ 66.914,05$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 81.741,00 + R\$ 66.914,05$$

$$VI = R\$ 148.655,05$$

*Ou, em números redondos:*

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 149.000,00**

**(CENTO E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)**

**PARA NOVEMBRO DE 2014**

W

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

244  
8

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor para o imóvel situado na Rua Bento Franco nº 150, no Jardim Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por ÁLVARO RODRIGUES em face de SILVANA TEREZA BARTKEVICIUS, processo nº 0008918-88.2003.8.26.0001, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP, corresponde a:

**R\$ 149.000,00**

**(CENTO E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)**

**PARA NOVEMBRO DE 2014**

*K*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

245  
8

## VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinadas pelo Perito Judicial.

SEGUE:


**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 01 de dezembro de 2014.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA - 0600590772.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

246  
8

**ANEXO I**

**PESQUISA DE MERCADO**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

247  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 067	QUADRA : 052	INDICE DO LOCAL : 318 00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA AQUILES		NÚMERO : 86	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ TUCURUVI SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5 00 PROF. EQUIV. (Pe): 30 00
ACESSIBILIDADE:	indireta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seca		
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residência
PADRÃO CONSTR.: casa média		ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²	
COEF. PADRÃO: 1,386		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,735
VAGAS : 4		CUSTO BASE (RS): 1.167,54	
PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (RS): 181.975,86		VALOR ARBITRADO (RS): 0,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta		VALOR DO IMÓVEL (RS): 550.000,00	
IMOBILIÁRIA :		SARTIMÓVEIS	
CONTATO :		SRA. RITA	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)2236-0101	
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COPA/COZINHA, 2 BANHEIROS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 4 VAGAS DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,61	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.086,83
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.124,04
		VARIAÇÃO :	0,5386
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

348  
3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 188	ÍNDICE DO LOCAL : 499.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA BASÍLIO GONÇALVES DE OLIVEIRA		NÚMERO : 6	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGUAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	140.00	TESTADA - (cf) m	6.00 PROF. EQUIV. (Pe): 23.33
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residência	ÁREA CONSTRUÍDA :	120.00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO : 1.056	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.610	CUSTO BASE (RS): 1.167.54
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (RS):	90.249.91	VALOR ARBITRADO (RS):	0.00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS) : 400.000.00		
IMOBILIÁRIA :	NOBREGA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. EMERSON		TELEFONE : (11)3455-2658
OBSERVAÇÃO :			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COZINHA, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS E 2 VAGAS DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,75 FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.926,79
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 753,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,3912
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

249  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 186	ÍNDICE DO LOCAL : 502.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA BASÍLIO GONÇALVES DE OLIVEIRA		NÚMERO : 67	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	100.00	TESTADA - (ct) m	3.40 PROF. EQUIV. (Pe): 27.41
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residência
PADRÃO CONSTR.: casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA : 135.00 M²	
COEF. PADRÃO : 1.056		CONSERVAÇÃO : c - regular	
IDADE REAL : 25	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0.791	CUSTO BASE (RS): 1.167.54
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (RS):	131.657.60	VALOR ARBITRADO (RS):	0.00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS): 350.000,00	
IMOBILIÁRIA :	CARLOS FERRARI IMÓVEIS		
CONTAIO :	SR. EDUARDO	TELEFONE : (11)2287-6666	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COZINHA COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS E 2 VAGAS DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0.75	FT ADICIONAL 01 :	0.00
TESTADA Cf :	0.15	FT ADICIONAL 02 :	0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA Ff :	0.00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.833.42
		HOMOGENEIZAÇÃO :	725.50
		VARIAÇÃO :	0.3957
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0.9994

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

250  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 189	ÍNDICE DO LOCAL : 124,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA BENTO FRANCO		NÚMERO : 99	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	52,00	TESTADA - (cf) m	4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seca		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residência
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		ÁREA CONSTRUÍDA:	90,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL:	43 anos
CONSERVAÇÃO:		c - regular	
COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,593	CUSTO BASE (RS):	1.167,54
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (RS):	56.828,19	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS):	230.000,00
IMOBILIÁRIA:	VILA AMÁLIA, IMÓVEIS		
CONTAIO:	SR. CELSO	TELEFONE:	(11)2231-4001
OBSERVAÇÃO:			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 BANHEIRO			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	2.887,52
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.434,25
		VARIAÇÃO:	1.535,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

251  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 183	ÍNDICE DO LOCAL : 525 00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA BERNARDINO D'ÁURIA		NÚMERO : 405	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	155 00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe):			17,38
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRÁFICA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residência
ÁREA CONSTRUIDA :			137,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,212	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):			0,655
CUSTO BASE (RS):			1.167,54
VAGAS :	3	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (RS):	126.980,27	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS) :	485.000,00
IMOBILIÁRIA :	MGP MÓVEIS		
CONTATO :	SRA. RITA	TELEFONE :	(11)2632-1999
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COPA/COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 2 BANHEIROS E 3 VAGAS DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,76	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			1.996,90
TESTADA CI :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			833,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,14	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,4176
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
VARIAÇÃO AVALIANDO :			0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

252  
8

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014  
SETOR : 070 QUADRA : 352 ÍNDICE DO LOCAL : 515.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MANUEL GAYA NÚMERO : 1513  
COMP. : BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250.00 TESTADA - (cf) m 12.00 PROF. EQUIV. (Pe): 20.83  
ACESSIBILIDADE: Indreta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 540.000,00  
IMOBILIÁRIA : MGP IMÓVEIS  
CONTAIO : SRA. RITA TELEFONE : (11)2632-1999  
OBSERVAÇÃO :  
TERRENO - VAGO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,76	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.944,00
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 584,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO: 0,3005
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

253  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 189	ÍNDICE DO LOCAL : 134,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MANUEL GAYA		NÚMERO : 1608	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV ACABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	92,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,40
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residência ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. PADRÃO:	1,560 IDADE REAL : 20	anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,837 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (RS):	213.427,25	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS):	470.000,00
IMOBILIÁRIA :	SB HOUSE MÓVEIS		
CONTATO :	SR. AGNALDO	TELEFONE : (11)2994-3000	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COPA/COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 2 BANHEIROS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.277,96
TESTADA CI :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.824,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,17 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.2397
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

254  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 8</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014				
SETOR : 070	QUADRA : 351	ÍNDICE DO LOCAL : 528,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA MANUEL GATA	NÚMERO : 1859				
COMP.:	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²: 137,00	TESTADA - (cf) m 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 27,40			
ACESSIBILIDADE: Indireta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residência	ÁREA CONSTRUIDA :	190,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : c-regular				
COEF. PADRÃO: 1,560	IDADE REAL : 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916	CUSTO BASE (RS): 1.167,54		
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (RS): 316.989,91	VALOR ARBITRADO (RS): 0,00				
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS) : 800.000,00				
IMOBILIÁRIA :	SARTI MÓVEIS				
CONTATO :	SRA. NFA		TELEFONE : (11)2236-0101		
OBSERVAÇÃO :					
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COPA/COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 3 BANHEIROS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 3 VAGAS DE GARAGEM					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,77	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.941,66
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.128,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,3835
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

255  
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 9</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014	
SETOR : 070	QUADRA : 189	ÍNDICE DO LOCAL : 125,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : TRAVESSA ILHA DO TESOURO		NÚMERO : 51	
COMP. :	BAIRRO : JARDIM TREMEMBÉ, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	64,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE:	indireta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	16,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residência
PADRÃO CONSTR.:	casa smpes (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	85,00 M²
CONSERVAÇÃO:	c - regular	COEF. PADRÃO:	0,912
IDADE REAL:	43 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,593
COEF. PADRÃO:	0,912	CUSTO BASE (RS):	1.167,54
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (RS):	53.671,07	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (RS):	230.000,00
IMOBILIÁRIA:	DIRETO COM PROPRIETÁRIO		
CONTATO:	SRA. MARISA - CEL. (11) 95233-7160	TELEFONE:	(11) 5233-7160
OBSERVAÇÃO:			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 BANHEIRO			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,25	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	2.395,76
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.331,79
		VARIAÇÃO:	1.390,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

256  
S

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ÁLVARO RODRIGUES X SILVANA TEREZA BARTKEVICIUS

DATA : 25/11/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

## FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	124,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	4,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AQUILES ,86	2.066,83	1.124,04	0,5386	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA BASILIO GONÇALVES DE OLIVEIRA ,6	1.926,79	753,83	0,3912	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA BASILIO GONÇALVES DE OLIVEIRA ,67	1.833,42	725,50	0,3957	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA BENTO FRANCO ,99	2.867,92	4.434,25	1,5354	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA BERNARDINO D'ÁURIA ,405	1.996,90	833,92	0,4176	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MANUEL GAYA ,1513	1.944,00	584,18	0,3005	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MANUEL GAYA ,1608	2.277,96	2.824,00	1,2397	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA MANUEL GAYA ,1859	2.941,68	1.128,27	0,3835	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 9	TRAVESSA ILHA DO TESOURO ,51	2.395,76	3.331,79	1,3907	0,9999

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

257  
8

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	2.086,83	1.124,04
2	1.926,79	753,83
3	1.833,42	725,50
4	2.887,92	4.434,25
5	1.996,90	833,92
6	1.944,00	584,18
7	2.277,96	2.824,00
8	2.941,68	1.128,27
9	2.395,76	3.331,79



*[Handwritten signature]*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

258  
8

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.254,59  
Desvio Padrão: 413,75  
- 30%: 1.578,21  
+ 30%: 2.930,96

Coefficiente de Variação: 18,3500

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.748,86  
Desvio Padrão: 1.408,87  
- 30%: 1.224,20  
+ 30%: 2.273,52

Coefficiente de Variação: 80,5600

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú  
Modalidade: Venda  
Data: 25/11/2014  
Local: RUA BENTO FRANCO, 150, JD. TREMEMBÉ, SP  
Cliente: PROC. 0008918-88.2003.8.26.0001  
Área m²: 40,00  
MÉDIA SANEADA (R\$): 1.748,86

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: -0,1487  
Profundidade: 0,2929  
Frentes Múltiplas: 0,0000  
Fator Área: 0,0000  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.043,53070  
VALOR TOTAL (R\$): 81.741,23

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.850,75  
INTERVALO MÁXIMO: 2.236,31

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.092,80  
INTERVALO MÁXIMO: 2.404,92

## GRAU DE PRECISÃO

III

*N*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

259  
3

**ANEXO II**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

*R*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**PRIMEIRO PAVIMENTO**

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA ÁREA EXTERNA.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA ESCADA QUE DÁ ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA COZINHA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DO "HALL" INTERNO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DO BANHEIRO I.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



VISTA DO QUINTAL.

*Handwritten signature or mark.*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**SEGUNDO PAVIMENTO**

**FOTO DE Nº 09**



**VISTA DO DORMITÓRIO I.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO I.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



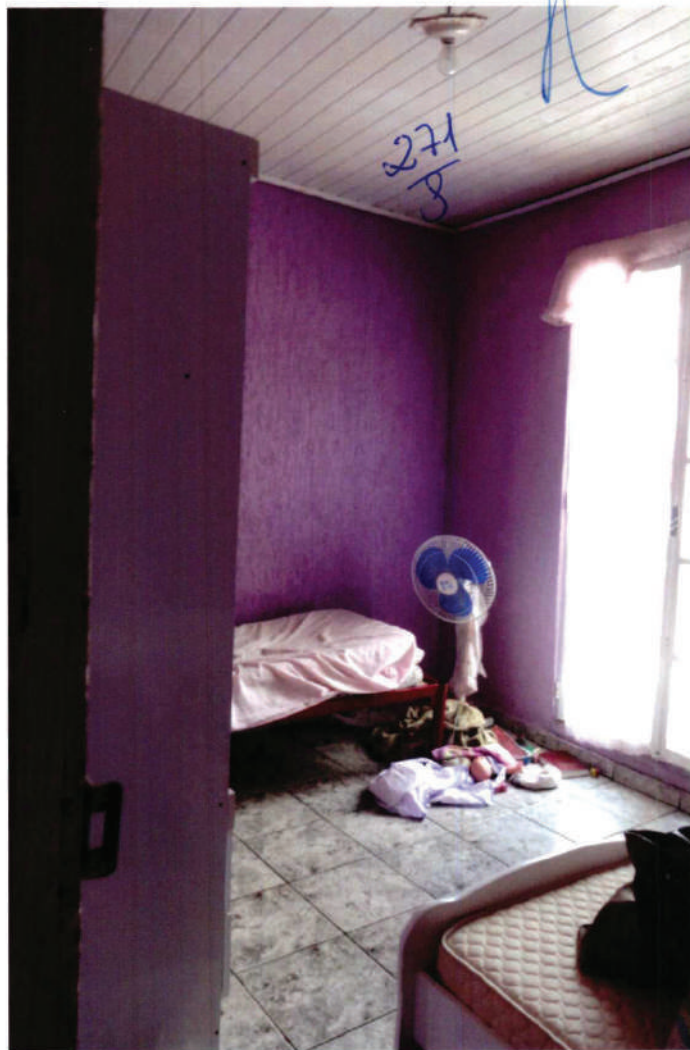
VISTA DO BANHEIRO II.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



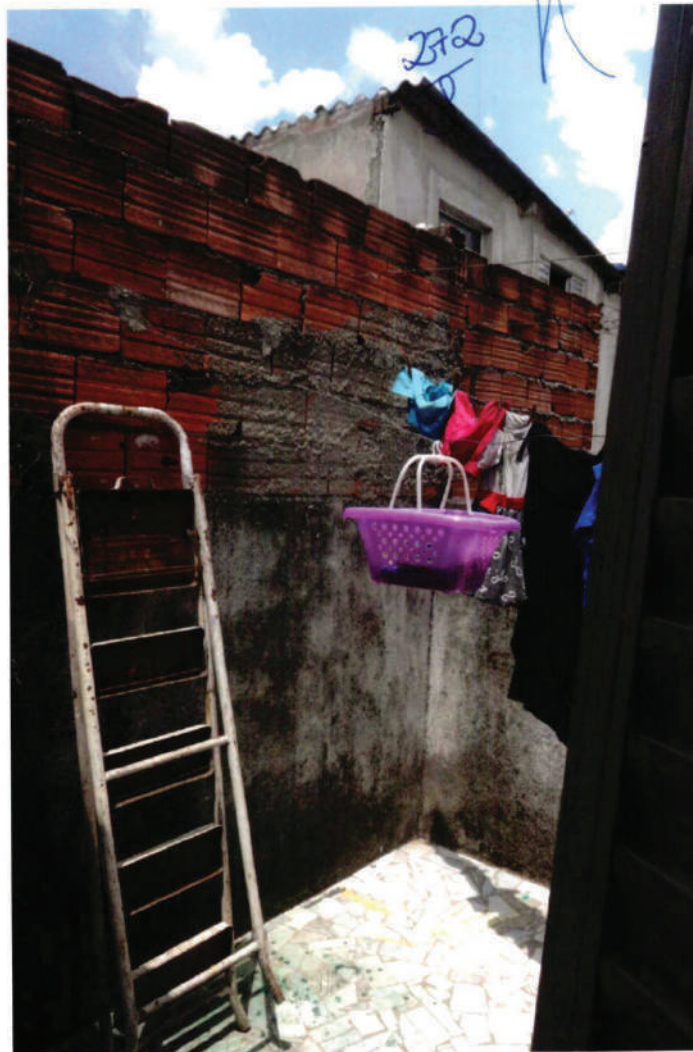
VISTA DO DORMITÓRIO II.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13



VISTA DO TERRAÇO.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772


<p><b><i>ANEXO III</i></b></p>
<p><b><i>DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL</i></b></p>

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

274  
3

Dados Cadastrais do imóvel, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 070.189.0211-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BENTO FRANCO, 150 CEP 02349-120 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R BENTO FRANCO, 150 CEP 02349-120			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 109.174.848-94                      SILVANA TEREZA BARTKEVICIUS			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	64	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	64		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	124,00		
- da construção:	623,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	7.098,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	9.968,00		
Base de cálculo do IPTU:	17.066,00		
<p>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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/02/2015, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			