

602
1 p

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA – SP .

Processo : 0000023-16.2002.8.26.0344/01
Assunto: Cumprimento de Sentença- Liquidação

REQUERENTE:MARIA ROSA CALVO

REQUERIDO:JOÃO ANTONIO REDONDO E OUTRO,

344.F016.18.0001372-4 09/04/18 17h36 488

Ari Rezende de Souza e Silva,arquiteto, Perito Judicial nomeado nos autos do processo nº 0000023-16.2002.8.26.0344/01após compromissado compareceu no local e, dando por terminado seus estudos , diligências , vistorias e avaliações oferece suas conclusões no seguinte .

LAUDO

Marília, 06 de Abril de 2018


Ari Rezende de Souza e Silva- arquiteto
CAUnº A5377-5
Perito Judicial

Ari Rezende de Souza e Silva-arquiteto-CAU A5377-5

603

2 P

ÍNDICE

ENDEREÇO DO IMÓVEL.....	3
OBJETIVO.....	3
SOLICITANTE.....	3
DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS.....	3
VALOR APURADO/DATA BASE.....	3
CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
VISTORIA.....	5
METODOLOGIA.....	13
DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
AVALIAÇÃO.....	15
ANEXO I- MEMÓRIA DE CALCULO.....	19

R

604
3 P

1 - ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço	Av. Independência, nº 396, Parte do lote 12, quadra 49				
Bairro	Patrimônio Marília	Município	Marília	Estado	SP

2 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a apuração do **Valor de Mercado para venda do imóvel.**

3 - SOLICITANTE

Ref: Processo nº0000023-16.2002.8.26.0344/01

4 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS

Tipo	Nº do documento	Observações
Matrícula	2.555	2º Oficial de Reg. de Imóveis-Marília

5 - VALOR APURADO / DATA BASE

VALOR DE MERCADO APURADO PARA VENDA -DATA BASE	
VALOR TOTAL PARA VENDA	R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais) ref. Abril /2018

R

605
4 p

6 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Realizamos pesquisa de mercado local, no segmento de venda e locação de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

Inspecionamos pessoalmente o imóvel objeto deste trabalho.

Não temos qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pelo IBAPE e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho possui **Grau I de Fundamentação**, segundo a NBR 14653 da referida norma.

Temos como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não realizamos medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não entramos no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Nossa finalidade é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

Ari Rezende de Souza e Silva-arquiteto-CAU A5377-5

606

5 p

7 - VISTORIA

Data: 27 /03/2018	Os trabalhos foram acompanhados pelo Requerido , Arq. Paulo Sergio Alves Laluna	
-------------------	--	--

7.1 - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR	X		COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO	X		CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS	X		IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO	X		ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO	X		RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA	X		FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DELIXO			
ZONA					
X	Residencial		Comercial		Industrial
X	Urbana		Suburbana		Rural
					Mista

R

607
6 P

7.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado nas proximidades do centro da cidade de Marília.

Os terrenos localizados próximos ao imóvel avaliado, são ocupados predominantemente por residências unifamiliares, existindo ainda um pequeno comércio. A região possui média densidade demográfica, com médio tráfego de veículos, e com boa acessibilidade para o centro da cidade.

7.3- FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do imóvel avaliando características incompatíveis com o uso do imóvel, ou que possam provocar a desvalorização do mesmo.

Fatores naturais

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

Fatores Ambientais e Sociais

Usina de Lixo: não

Favela: existe uma favela a aproximadamente 300 metros do local,

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros:

2

608
7 p

7.4. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.4.1. - TERRENO

Área (m²)	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observação
220,00	10,00	22,00	Matricula 2.555

*área extraída da matricula

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular		Em nível	2	N.º de testadas
	Trapezoidal		Inclinado	X	Esquina
	Irregular		Em aclave		Melo de Quadra
		X	Em declive p/ os fundos		Encravado

7.5- DESCRIÇÃO DO TERRENO

Na matricula nº 2.555 do 2º Cartório de Ofício de Imóveis de Marília S.P, consta que o terreno possui 10,00 metros de frente para a Av. Independência, por 22,00 metros de frente aos fundos , pela Rua Mato Grosso , com a qual faz esquina, ou sejam 220,00 metros quadrados.

7.6. - BENFEITORIAS

7.6.1 - Característica gerais da Benfeitoria

Na matricula nº 2.555, consta que no local , foi construído uma casa em tijolos, sobre o nº 396 da Av. Independência.

Durante a Vistoria, constatamos que uma parte do predio ,está sendo ocupado por um Escritorio de Arquitetura, e na outra parte existe uma residência e uma empresa de material de reciclagem,

Na vistoria , observamos que a parte da frente do predio , encontra se separada da parte dos fundos por uma parede . Na parte da frente, voltada para a Av. Independência , funciona um escritório de Arquitetura, na esquina , encontra-se instalado ,uma empresa de reciclagem de materiais eletrônicos, e na lateral a uma residência.



609
8 R

Compartimentos Escritório	Piso	Paredes	Teto
Sala de Recepção	cerâmica	Pintura látex	Forro de gesso
Sala 1	Madeira laminada	Pintura látex	Laje e gesso
Sala 2	Madeira laminada	Pintura látex	Laje e gesso
Lavabos (2)	cerâmica	azulejo	Laje

Compartimentos Residência	Piso	Paredes	Teto
Sala 1	cerâmica	Pintura látex	Laje
Sala 2	cerâmica	Pintura látex	Laje
Banheiro	cerâmica	Azulejo	Laje
Cozinha	cerâmica	Azulejo	Laje
Dormitorios (2)	cerâmica	Pintura látex	Laje
Area de Serviço	cerâmica	Azulejo	Telhas

Esquadrias: As portas são de madeira e as esquadrias são de ferro.

Fachada: As paredes externas e a fachada são revestidas com reboco e pintura Látex.

6/10
9

7.6.2 - Estado de conservação da edificação

7.6.2.1- Escritório Na parte onde funciona o Escritório de Arquitetura, o Estado de conservação é bom .(vide fotos item 8.8.1)

7.6.2.1- Residência e empresa de reciclagem (vide fotos item 8.8.1) Nesta parte, o estado de conservação é ruim, e o prédio apresenta diversos vícios, que foram causados devido a falta de manutenção, vejamos:

- A laje dos dormitórios , apresentam manchas, proveniente de umidade.
- A laje da cozinha apresenta se com fissuras, e problemas de umidade.

De uma forma geral , constatamos que, apenas o Escritório está bem conservado. Naoutra parte, o usuário não vem , fazendo as devidas manutenções , com reparos e pintura no predio, e o estado de conservação não é bom.

7.6.3 - Padrão da Construção: Escritório: Recebeu reforma e o Padrão Construtivo é médio.
Demais Compartimentos: Padrão Baixo- Médio.

7.6.4- Idade Aparente da residência: Consta na Matrícula do imóvel , que o Prédio ,foi construído em 1981-
A idade aparente da residência é de 40 anos, e o escritório 20 anos.

611
10 P

7.6.5- AREAS

Tipo	Área construída(m²) (*)		Área total(m²) (**)
Prédio	134,15	1,00	134,15
Telheiro	24,95	1,00	24,95
Total (m²)	159,10		159,10

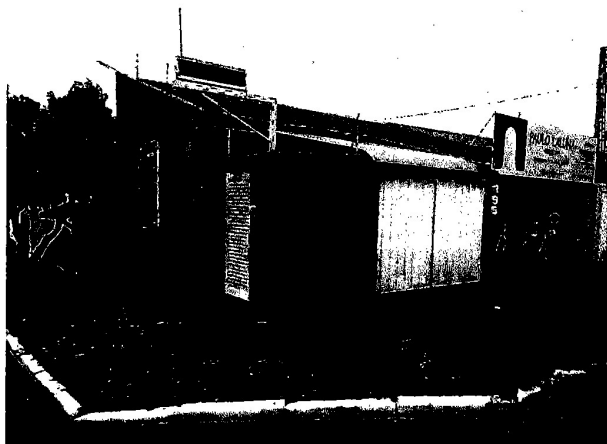
(*) AREA : Levantada na Planta de regularização do imóvel.

7.7- SITUAÇÃO

SITUAÇÃO					
X	Isolada		Semi-isolada		Não isolada
	Geminada		Semi-geminada		Condomínio
	Com recuo de frente	X	Com recuo de fundos	X	Esquina
X	Sem recuo de frente		Sem recuo de fundos	X	Meio de quadra

7.8 . - Ocupação destinada atualmente ao imóvel:

O prédio encontra-se ocupado,



[Handwritten signature]

Ari Rezende de Souza e Silva-arquiteto-CAU A5377-5

612
11 P

7.8 .1 – Fotos do imóvel :



FOTO 01– Vista Externa



FOTO 02 - Vista interna do escritório



FOTO 03 –Vista interna do escritório

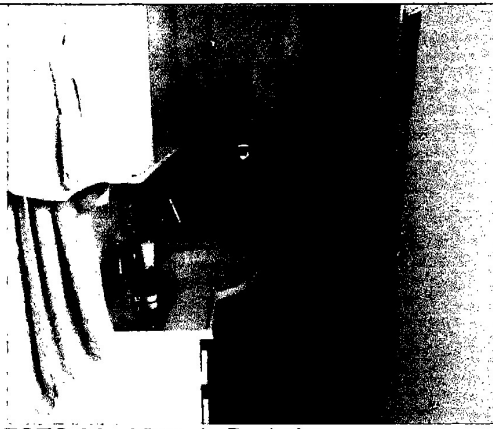


FOTO 04 – Vista do Banheiro

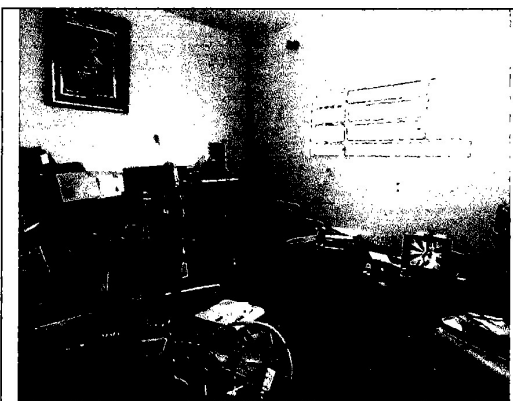


FOTO 05– Vista interna- depósito

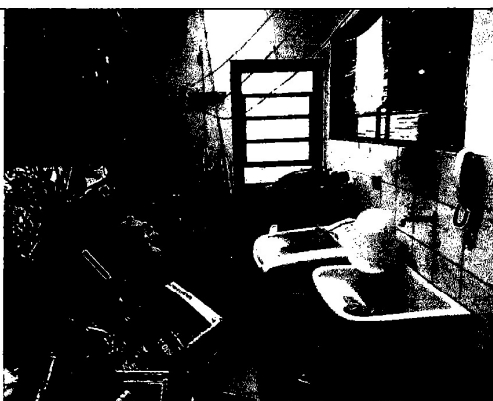


FOTO 06 - Vista área de serviço

2

613
12 7



FOTO 07-Vista da cozinha



FOTO 08- Vista do dormitório

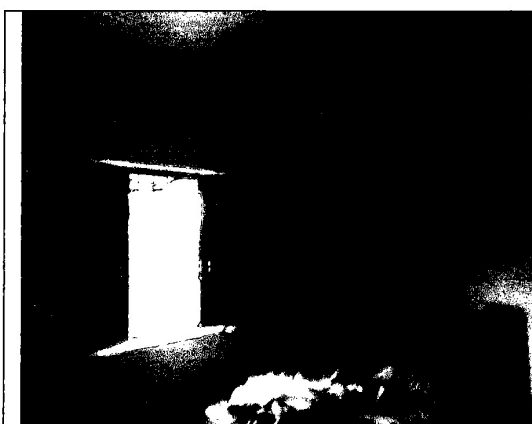


FOTO 09 -Vista do dormitório



FOTO 10- Vista da sala

8 – METODOLOGIA

8.1 – Metodologia(s)

Método Evolutivo: Comparativo de Dados do Mercado (Terreno)

Custo de Reedição (Construção)

O Método Comparativo é aquele que apropria o valor dos imóveis, através da comparação do custo unitário de construção obtido através de comparação com imóveis de acabamentos e características similares ao imóvel avaliando.

O Método do Custo de Reedição permite aferir isoladamente o valor praticado pelo mercado quando ao m² de construção.

8.2. – Justificativa da utilização do(s) método(s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

Terreno

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a **0,90**, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a **1,00**.

Transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador.

8.4- Correção de Área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Eng. Sérgio Abunahman, que estabelece:

615

14

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^ \wedge$

0,25 *

* quando a razão for inferior a 30%

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^ \wedge$

0,125 *

* quando a razão for superior a 30%

Avaliando

: 159,10 m²

EQUAÇÃO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

(QT)

QT = $\frac{\text{VALOR DO TERRENO} \times F. \text{ OFERTA} \times F. \text{ TRANSPOSIÇÃO}}{\text{ÁREA DO TERRENO} \times F. \text{ Frente} \times F. \text{ Profund.}}$

Construção

Padrão Construtivo:

De acordo com os índices da Tabela – Edificações Valores de Venda

Índice da Tabela de Valores Unitários do IBAPE / SP – Versão 2007

R8-N (Março/ 2018) = R\$ 1.342,49

Avaliando:

Casa Padrão Simples – Limite Médio da Tabela 1,056 x R8-N

Valor

Obsolescência:

Depreciação Pela Idade através do Método do Valor Decrescente para razão variando de acordo com o padrão construtivo do imóvel, conforme a fórmula:

$KD = (1,00 - r) ^ n$ onde:

KD = coeficiente de depreciação

r = razão de depreciação

n = idade aparente

Avaliando

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)					
AC "1" = Residência	99,15	AC "2" = Escritório	35,00	AC "3" = Telheiro	24,95

PADRÃO	
AC "1" =	Casa Padrão Médio Mínimo 1,212 x 1342,18 x 1,15 = R\$ 1.870,73
AC "2" =	Casa Padrão Médio Mínimo 1,212 x 1342,18 x 1,15 = R\$ 1.870,73
AC "3" =	Telheiro Médio- Médio 0,246 x 1.342,18 x 1,15 = R\$ 379,70

Depreciação : anexo

09 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado : ☒ recessivo () normal () aquecido
Absorção Pelo Mercado : () rápida ☒ demorada () difícil () sem
perspectivas
Número de Ofertas : ☒ médio () alto () baixo
Liquidez : () alta ☒ média () baixa
até 12 meses

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- boa localização no bairro

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- O estado de conservação da construção não é bom, e a mesma apresenta diversos vícios, devido a falta de manutenção.

10 - AVALIAÇÃO

10.1. VALOR DE MERCADO (VM)

Para efetuarmos os cálculos do valor de mercado do imóvel, faremos à composição de preços do valor do terreno.

617
16 P

10.1.1 – Cálculo do Valor do Terreno (VT)

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)				
Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	220,00	676,34	711,94	711,94
2	200,00	773,16	754,95	754,95
3	210,00	839,81	720,56	720,56
4	500,00	630,00	640,81	640,81
5	200,00	629,89	726,21	726,21
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética			710,90	709,84
Desvio padrão			42,37	
Coef. de variação			5,96%	
Limite inferior			497,63	
Limite superior			924,17	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
Média saneada			710,90	
Desvio padrão			42,37	
Coef. de variação			5,96%	

694
P

CONCLUSÃO:

10.2. = valor do terreno de mercado:

Planilha – Anexo I

10.2.1. – Valor do Terreno:

AREA TERRENO (M2)	VU (R\$)	COEF.FRENTE	COEF. PROF.	VALOR TOTAL (R\$)
220,00	710,90	1,00	1,00	160.000,00

CENTO E SESENTA MIL REAIS

10.2.2. – Cálculo do Valor da Benfeitoria:

* área equivalente constatada no levantamento (item 3.6 deste laudo)

AREA CONSTRUÇÃO (M2)	VU (R\$)	DEPRECIACAO	F.C	VALOR TOTAL (R\$)
99,15- Prédio	1.870,73	0,54	1,00	101.273,00
35,00- Escritório	1.870,73	0,739	1,00	48.393,56
24,95-Telheiro	397,70	0,54	1,00	5.172,00

150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

10.1.3. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: VM

$$VM = VT + VC$$

VALOR DO TERRENO	R\$ 160.000,00
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 150.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 310.000,00

699

18

P

- REF: Abril/2018

Este Laudo de Avaliação é composto por vinte e seis (18) folhas numeradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 1 Anexo (Memória de calculo.

Vistoria realizado pelo Perito Ari Rezende de Souza e Silva.

Concluído o trabalho, estou a disposição , para esclarecer , dúvidas que eventualmente possa ocorrer.

Marília, 06 de Abril de 2018.


Ari Rezende de Souza e Silva-
CAUSP. A5377-5
Perito Judicial

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA

PARÂMETROS DO AVALIANDO							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			10,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frontes(F _{esp})				10,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F _{regra})		10,00	Prof.Lim.(F. prof)			22,00	
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
220,00	22,00	2	P	seca	134,15	24,95	
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.	Razão depreciação		
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F _{esp}	Cálc.F _{esp}	Fator _{esp}	construção	
10,00	20,00	40,00	3	100,00	2	1,50%	
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
			Calculado	Limitado			
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.7092	1.0000	1.0000

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR DE ZONA					FATOR	FATOR	FATOR
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Fr. x Pr.	ÁREA	PORTE
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%
FATOR TOPOGRAFIA							
Plana (P)	Declive				Active		
	D<5%	D=5 a 10 %	D>10%	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,85
Obs: Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)							
Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)							
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)							

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
abr/18	1,0000	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR	Zonas	Límites	Fator esq.
OFERTA		Valoriz.	Final
0,90	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00
TAXA ATUAL DE MERCADO			
1,00%			

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 926,10	0,780	R\$ 1.203,94	0,960	R\$ 1.481,77
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.500,29	1,206	R\$ 1.861,47	1,440	R\$ 2.222,65
Com elevador	1,200	R\$ 1.852,21	1,410	R\$ 2.176,34	1,620	R\$ 2.500,48
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 2.241,17	1,656	R\$ 2.556,05	1,860	R\$ 2.870,92
Com elevador	1,632	R\$ 2.519,00	1,836	R\$ 2.833,88	2,040	R\$ 3.148,75
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.889,45	2,046	R\$ 3.158,02	2,220	R\$ 3.426,59
Com elevador	2,052	R\$ 3.167,28	2,286	R\$ 3.528,46	2,520	R\$ 3.889,64
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 3.908,16	3,066	R\$ 4.732,39	3,600	R\$ 6.556,63
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 5.572,06				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 370,44	0,360	R\$ 556,66	0,480	R\$ 740,88
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 769,41	0,726	R\$ 1.120,59	0,960	R\$ 1.481,77
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.500,29	1,326	R\$ 2.046,69	1,680	R\$ 2.593,09
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 2.608,53				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 556,66	0,420	R\$ 648,27	0,480	R\$ 740,88
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 769,41	0,576	R\$ 889,06	0,660	R\$ 1.018,71
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 1.037,24	0,786	R\$ 1.213,20	0,900	R\$ 1.389,16
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.407,68	1,056	R\$ 1.629,94	1,200	R\$ 1.852,21
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.870,73	1,386	R\$ 2.139,30	1,560	R\$ 2.407,87
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 2.426,39	1,776	R\$ 2.741,27	1,980	R\$ 3.056,14
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 3.074,67	2,436	R\$ 3.759,96	2,880	R\$ 4.445,30
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 5.386,84				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 92,61	0,120	R\$ 185,22	0,180	R\$ 277,83
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 286,35	0,246	R\$ 379,70	0,300	R\$ 463,05
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 481,57	0,456	R\$ 703,84	0,600	R\$ 926,10

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 92,61	0,090	R\$ 138,92	0,120	R\$ 185,22
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 286,35	0,246	R\$ 379,70	0,300	R\$ 463,05

Terreno nú ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB/SP - R8N	R\$ 1.342,18
Fator Comercialização	1,16

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

622
P

ELEMENTO 01

Endereço Rua Mato Grosso, 559, esq. R. Machado de Assis

Modalidade 300.000,00 oferta Fator of. 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F _{eq.}	
Índice(s) local(is)	95				Ppal.	10,00
Testada(s)	10,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F _{fronta})	10,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	25,00

Zona (Cálculo F_{eq.}) 2
Fator_{eq.} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{eq.} 2
Fat.esq. Limitado 1,00

Área Terreno 220,00 m²
Área construção "1" 110,00 m²
Área construção "2" 0,00 m²
Área construção "3" m²

Expoente "F_{Área}" 0,25
Fator Porte 1,7092

Padrão "1" Casa Médio Mínimo 1,212 x 1342,18x1,15 Vuc = 1.870,73
Padrão "2" Vuc =
Padrão "3" Vuc =

Idade aparente "1" 35 anos Kd= 0,589
Idade aparente "2" anos Kd= 1,000
Idade aparente "3" anos Kd= 1,000

Superfície seca F_{sm} = 1,00
Topografia p F_{tp} = 1,00
Zona (uso) 2 F_{zm} = 1,00

Valor (a vista) R\$ 300.000,00
Sugerido proposta Valor considerado R\$ 300.000,00
Data referência mar/18 Ka = #N/D
Fonte Eio Imóveis

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 121.204,60 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida 676,3427

Fator Oferta 0,0000

Fator transposição 35,5970

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área 0,0000

Já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites	Fator esq.
	Valoriz.	Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área) 711,94 m²

2

623
76

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 02

Endereço Rua Mato Grosso, 427

Modalidade 350.000,00 oferta **Fator of.** 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{res}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{res})	10,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	20,00				Prof.Lim.(F. prof)	20,00

Zona (Cálculo F_{res}) 2
Fator_{res} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{res} 2
Fat.esq. Limitado 1,00

Área Terreno	200,00	m²
Área construção "1"	135,00	m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Expoente "F_{are}" 0,25
Fator Porte 1,7452

Padrão "1"	Casa Médio Mínimo 1,212 x 1342,18x1,15			Vuc =	1.870,73
Padrão "2"				Vuo =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	30 anos	Kd=	0,635		
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000		
Superfície	seca			F _{res} =	1,00
Topografia	p			F _{top} =	1,00
Zona (uso)	2			F _{zon} =	1,00

Valor (a vista) R\$	350.000,00			
Sugerido proposta	NÃO	Valor considerado R\$		350.000,00
Data referência	abr/18	Ka =		1,0000
Fonte	Silvio Imoveis-			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 160.368,33 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	773,1684
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Fator Área -18,2047

Já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área) 754,95 /m²

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

624
x

ELEMENTO 03

Endereço Rua Parana,387

Modalidade oferta Fator of. 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{reg.}	
Índice(s) local(is)	115				Ppal.	10,00
Testada(s)	10,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F _{teste})	10,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	21,00				Secund.3	0,00
				Prof.Lim.(F. prof)		21,00

Zona (Cálculo F _{reg.})	2
Fator _{reg.} (calculado)	1,00

Coefficiente F _{reg.}	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	210,00 m²
Área construção "1"	130,00 m²
Área construção "2"	m²
Área construção "3"	m²

Expoente "F _{Área} "	0,25
Fator Porte	1,7267

Padrão "1"	Casa Médio Mínimo 1,212 x 1342,18x1,15	Vuc =	1.870,73
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	

Idade aparente "1"	50 anos	Kd=	0,200
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000

Superfície	seca	F _{reg.} =	1,00
Topografia	p	F _{top.} =	1,00
Zona (uso)	2	F _{zon.} =	1,00

Valor (a vista) R\$	250.000,00		
Superido proposta	não	Valor considerado R\$	250.000,00
Data referência	abr/18	Ka =	1,0000
Fonte			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 48.638,98 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	839,8144
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-109,5410
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Fator Área -9,7105

já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites	Fator esq.
	Valoriz.	Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	720,56 /m²
---------------------	------------

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

625
p

ELEMENTO 04

Endereço Rua Inconfidência, 287

Modalidade oferta 0,90 0,9 **Fator of.** 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F _{seg.}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	110				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{limite})	10,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	50,00				Prof.Lim.(F. prof)	50,00

Zona (Cálculo F_{seg.}) 2
Fator_{seg.} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{seg.} 2
Fat.esq. Limitado 1,00

Área Terreno 500,00 m²
Área construção "1" 110,00 m²
Área construção "2" m²
Área construção "3" m²

Expoente "F_{Área}" 0,125
Fator Porte 1,4279

Padrão "1"	Casa Padrão Simples Médio- 1,056 x1342,18 x 1,15=			Vuc =	1.629,94
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	55 anos	Kd=	0,000		
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000		
Superfície	seca	F_{sup}=	1,00		
Topografia	P	F_{top}=	1,00		
Zona (uso)	2	F_{zona}=	1,00		

Valor (a vista) R\$	350.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	350.000,00
Data referência	abr/18	Ka =	1,0000
Fonte			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 **VC "2" = R\$** 0,00 **VC "3" = R\$** 0,00

Unitário de partida 630,0000
Fator oferta 0,0000
Fator transposição -57,2727
Fator "esquina"
Fator Zona 0,0000
Fator Topografia 0,0000
Fator Superfície 0,0000
Fator atualização 0,0000

já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites	Fator esq.
	Valoriz.	Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Fator Área 68,0861

Vub (c/ Fator área) 640,81 /m²

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

626
P

ELEMENTO 05

Endereço Rua Independência, ao lado 489

Modalidade 165000 oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. pl/ F _{ess}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	85				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{atm})	10,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	20,00				Prof.Lim.(F. prof)	20,00

Zona (Cálculo F_{ess}) 2
Fator_{ess} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{ess} 2
Fat.esq. Limitado 1,00

Área Terreno 200,00 m²
Área construção "1" 80,00 m²
Área construção "2" m²
Área construção "3" m²

Expoente "F_{atm}" 0,25
Fator Porte 1,7452

Padrão "1"	Casa Padrão Simples Mínimo 0,912 x 1342,49 x 1,15			Vuc =	1.407,68
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	50 anos	Kd=	0,200		
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000		
Superfície	sooa		F_{ss}=	1,00	
Topografia	p		F_{top}=	1,00	
Zona (uso)	2		F_{zon}=	1,00	

Valor (a vista) R\$ 165.000,00
Sugerido proposta não **Valor considerado R\$** 165.000,00
Data referência abr/18 **Ka =** 1,0000
Fonte

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

	22.522,88	VC "2" = R\$	0,00	VC "3" = R\$	0,00
Unitário de partida	629,8866				
Fator oferta	0,0000				
Fator transposição	111,1563				
Fator "esquina"					
Fator Zona	0,0000				
Fator Topografia	0,0000				
Fator Superfície	0,0000				
Fator atualização	0,0000				
Fator Área	-14,8312				

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área) 726,21 /m²

u

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

627

N

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	220,00	676,34	711,94	711,94
2	200,00	773,16	754,95	754,95
3	210,00	839,81	720,56	720,56
4	500,00	630,00	640,81	640,81
5	200,00	629,89	726,21	726,21
Resultado preliminar da pesquisa				
	Média aritmética		710,90	709,84
	Desvio padrão		42,37	
	Coef. de variação		5,96%	
	Limite inferior		497,63	
	Limite superior		924,17	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
	Média saneada		710,90	
	Desvio padrão		42,37	
	Coef. de variação		5,96%	

Vu = R\$ 710,90 / m²

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

628
P

AVALIAÇÃO				
ÁREA TERRENO		220,00 m²		
TESTADAS				
Principal		10,00 m		
Secundária 1		0,00 m		
Secundária 2		0,00 m		
Secundária 3		0,00 m		
ZONA (Fator _z)		2	COEFICIENTE FATOR _z	
FATOR _z (limitado)		1,00		
SUPERFÍCIE		seca	Fator _{sup}	
			1,00	
VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$		710,90 /m²		
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)				
AC "1" =	99,15	AC "2" =	35,00	AC "3" = 24,95
PADRÃO				
AC "1" =	Casa Padrão Médio mínimo 1,212 x 1342,18 x 1,15= R\$ 1.870,73			
AC "2" =	Casa Padrão Médio mínimo 1,212 x 1342,18 x 1,15= R\$ 1.870,73			
AC "3" =	Telheiro Médio- Médio 0,248 x 1.342,18 x 1,15= 379,70			
VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO				
AC "1"=R\$	1.870,73	/m²		
AC "2"=R\$	1.870,73	/m²		
AC "3"=R\$	379,70	/m²		
IDADE APARENTE				
AC "1" =	40	anos	Kd =	0,546
AC "2" =	20	anos	Kd =	0,739
AC "3" =	40	anos	Kd =	0,546
CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO				
VC 1 = R\$	101.333,50	VC 2 = R\$	48.395,36	VC 3 = R\$ 5.176,60
Valor Total das Edificações				
R\$ 154.904,46				
R\$ 150.000,00				
CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F _{eq} x F _{sup} x F _{frente} x F _{prof}		
		1,00	1,00	1,00
VT = R\$	156.398,00	Fator eq.	Fator sup.	F. frente
	160.000,00			F. profund.
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL		VI = VC + VT		
VI = R\$	311.302,46	ou, em números redondos:		
VI= R\$ 310.000,00 (Trezentos e quinze mil reais).				

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

629

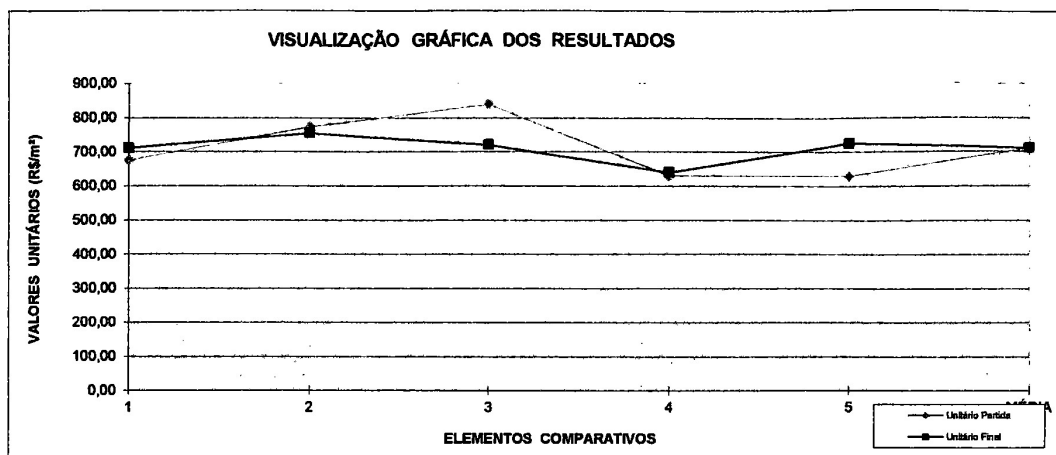
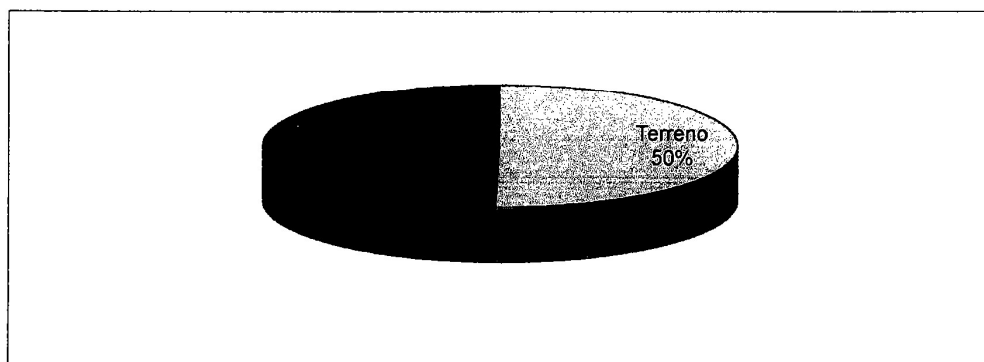


TABELA RESUMO		
ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	676,34	711,94
2	773,16	754,95
3	839,81	720,56
4	630,00	640,81
5	629,89	726,21
MÉDIA	709,84	710,90

Tabela Gráfico 2

Terreno	156.398,00
Construção	154.904,46
Total	311.302,46

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



2



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 310.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2018 a 01/08/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

2679 dias

1,487813

Percentual correspondente

2679 dias

48,781297 %

Valor corrigido para 01/08/2025

(=)

R\$ 461.222,02

Sub Total

(=)

R\$ 461.222,02

Valor total

(=)

R\$ 461.222,02[Retornar](#) [Imprimir](#)