



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP**

PROCESSO : 1000637-05.2022.8.26.0505
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
AUTOR : FRANCISCO DE ASSIS SOARES
RÉ : IVANILDA SOARES DA SILVA SOARES

GIAN CARLO CALOBREZI, Engenheiro Civil,
CREA nº 5.069.768.832, perito judicial nomeado e compromissado nos
Autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho, vem, respeitosamente,
apresentá-lo a V. Exa. no seguinte

LAUDO

RESUMO

VALORES	
VENDA R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)	LOCAÇÃO MENSAL R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)
Válidos para Setembro/2023	



Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP

1/2 Lote da Quadra 05, Lote 2B, do loteamento designado Vila Rica

Matrícula não disponibilizada nos autos



SUMÁRIO

1. RESUMO DO PROCESSO	4
2. OBJETIVOS	6
3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS	7
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
5. VISTORIA	11
6. DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	29
7. CONCLUSÕES	52
8. QUESITOS	53
9. ENCERRAMENTO	54



1. RESUMO DO PROCESSO

Este laudo refere-se a uma **EXTINÇÃO DE COMPOSSE C.C ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM IMÓVEL C.C ARBITRAMENTO DE ALUGUEL**, requerida por **FRANCISCO DE ASSIS SOARES**, em face de **IVANILDA SOARES DA SILVA SOARES**, que está em curso na **1ª VARA DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP**.

Autos nº: 1000637-05.2022.8.26.0505

Conforme peça inicial, **fls. 01/08** dos autos, o Autor ingressou com a presente ação alegando, em síntese, que:

1. Em 31/10/2019 foi proferida sentença para partilha de imóvel;
2. Assim é necessária ser extinta a comosse havida entre as partes sobre o bem imóvel.

Assim, o Autor requereu a procedência da presente demanda, de modo a determinar o valor do bem imóvel e o valor de seu aluguel.

Em contestação, **fls. 62/66** dos autos, o Réu alegou em síntese que:

1. O Autor já usufrui exclusivamente de uma gráfica, assim não há o que se falar na obtenção de mais renda através do imóvel.



Apresentando suas considerações e fundamentos jurídicos, requereu a improcedência da ação.

Em réplica, **fls. 207/214** dos autos, o Autor basicamente reiterou o conteúdo da peça inicial.

Nos termos do R. Despacho, **fls. 274** dos autos, o signatário foi nomeado para realização de perícia de engenharia, devendo avaliar os valores de mercado do imóvel em questão.

As partes litigantes não apresentaram quesitos e não indicaram assistente técnico.



2. OBJETIVOS

Esta perícia tem como objetivo apurar o valor de mercado e o valor mensal de aluguel do seguinte imóvel:

- ✓ 1/2 Lote da Quadra 05, Lote 2B, do loteamento designado Vila Rica (Matrícula não disponibilizada nos autos), localizado na Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP.



3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

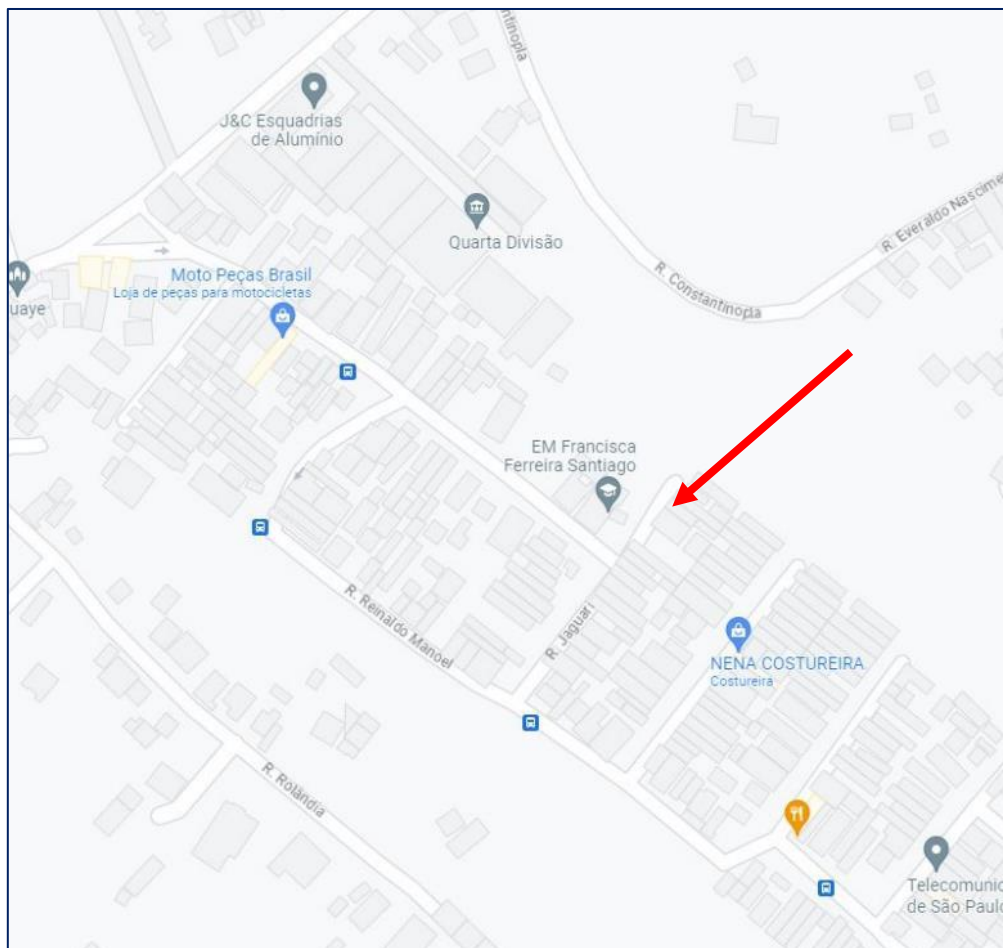
O imóvel avaliando está localizado na Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP.

O lugar é caracterizado por edificações de baixo e médio padrão, sendo a ocupação comercial pouco significativa e a ocupação industrial inexistente.

Destaca-se a proximidade do imóvel com a Estrada de Sapopemba.

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos urbanos: rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, entre outros.

As fotografias aéreas apresentadas na sequência mostram o posicionamento do imóvel avaliando.



Fotografia aérea 1 – Localização do imóvel avaliando em Ribeirão Pires – SP.



Fotografia aérea 2 – Vista aérea do imóvel avaliando em Ribeirão Pires – SP.



4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato retangular, com frente de 5,00 m e profundidade de 25,00 m, perfazendo uma área total de 125,00 m².

Possui topografia plana e aparenta ter solo seco, podendo receber construções de quaisquer tipos, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as normas técnicas.

4.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito encontra-se erigida uma casa com três pavimentos, composta por garagem, varanda, dormitórios, banheiro, cozinha e quintal dos fundos. O terceiro pavimento se encontra em construção / inacabado (possuindo apenas blocos sem revestimento argamassado e contrapiso).

O imóvel conta com 185,06 m² de área construída.



5. VISTORIA

Preliminarmente, o signatário deve registrar que, convidados nos termos do Art. 474 do Código de Processo Civil, conforme agendamentos apresentados (**fls. 304/305 dos autos**), as partes e seus representantes foram convidados a comparecer na vistoria realizada.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, foram apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nela enfocados, lembrando que referidas fotografias retratam tão somente a situação do local observada em **14 de agosto de 2023**.



Foto 1 – Vista da Rua Jaguari - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP, via que dá acesso ao imóvel avaliando.



Foto 2 – Outra vista da Rua Jaguari - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP.



Foto 3 – Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, localizado na Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP.

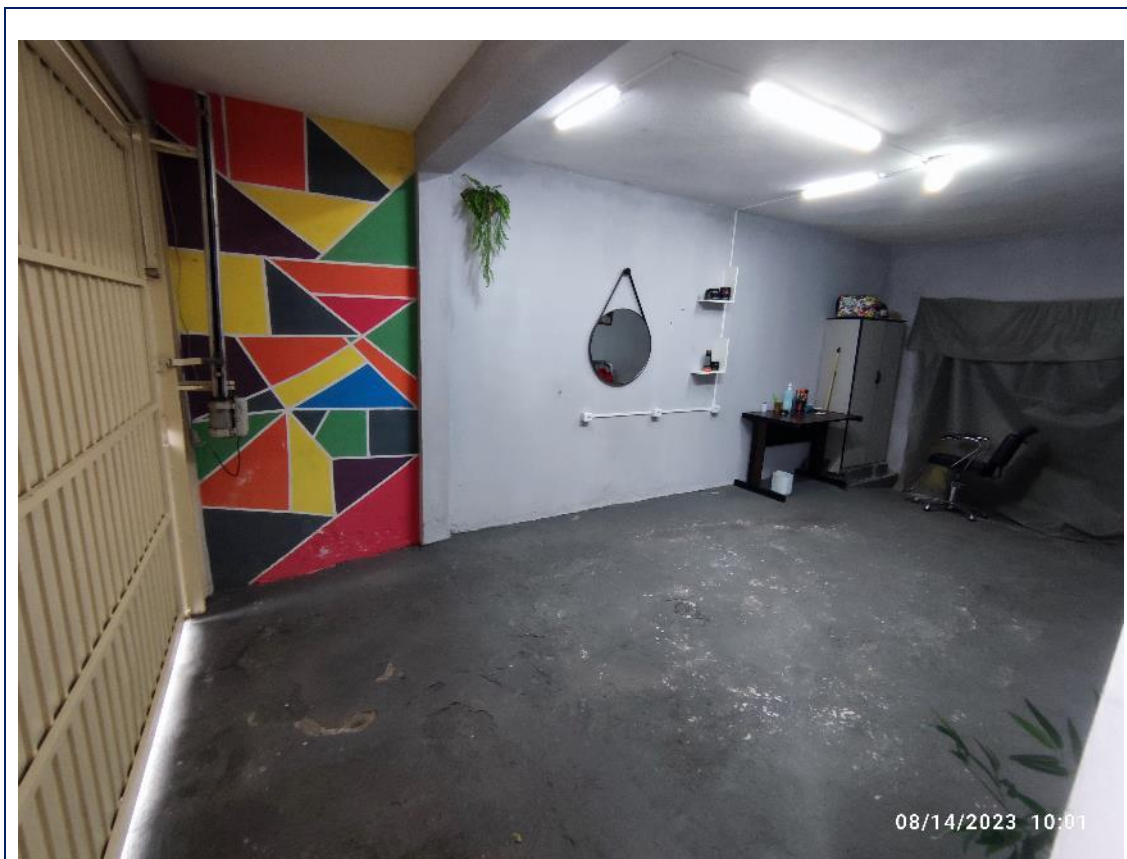


Foto 4 – Vista da garagem.



Foto 5 – Vista das escadarias.



Foto 6 – Vista da varanda.



Foto 7 – Vista do acesso à casa principal.



Foto 8 – Vista de um dormitório.

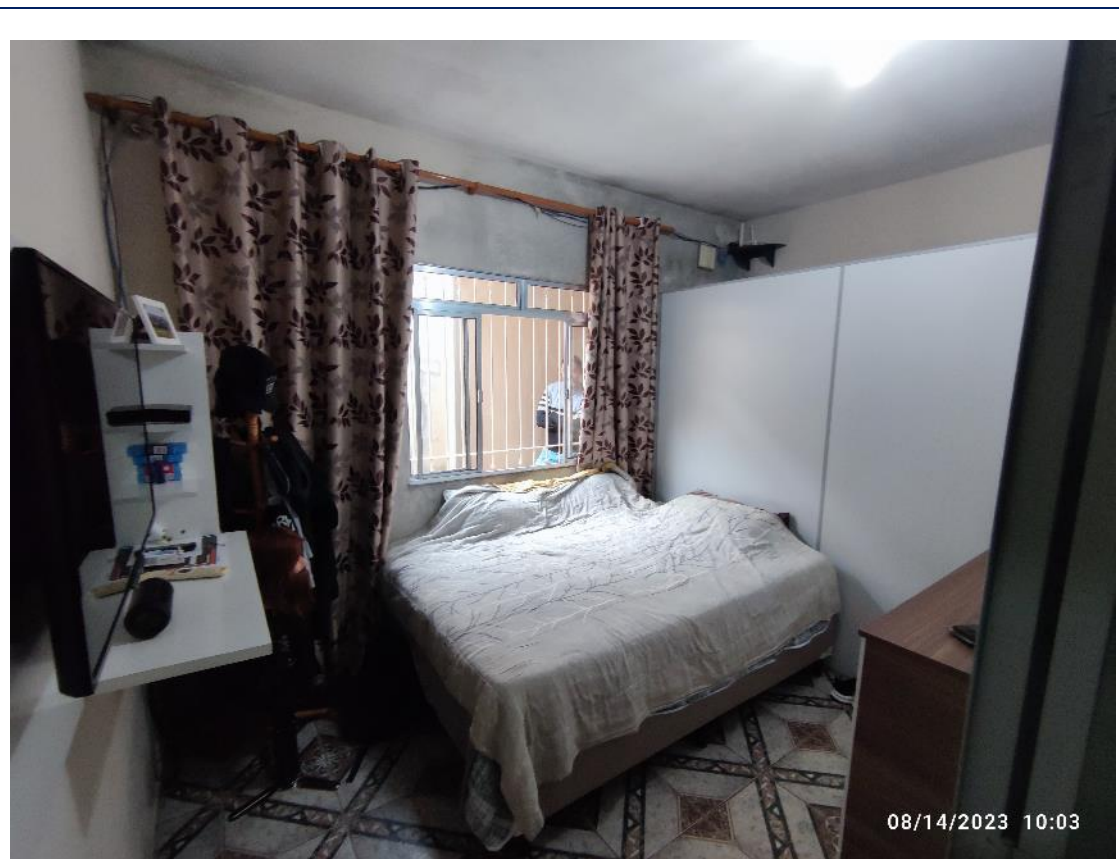


Foto 9 – Vista de outro dormitório.



Foto 10 – Vista do banheiro.



Foto 11 – Vista da cozinha.

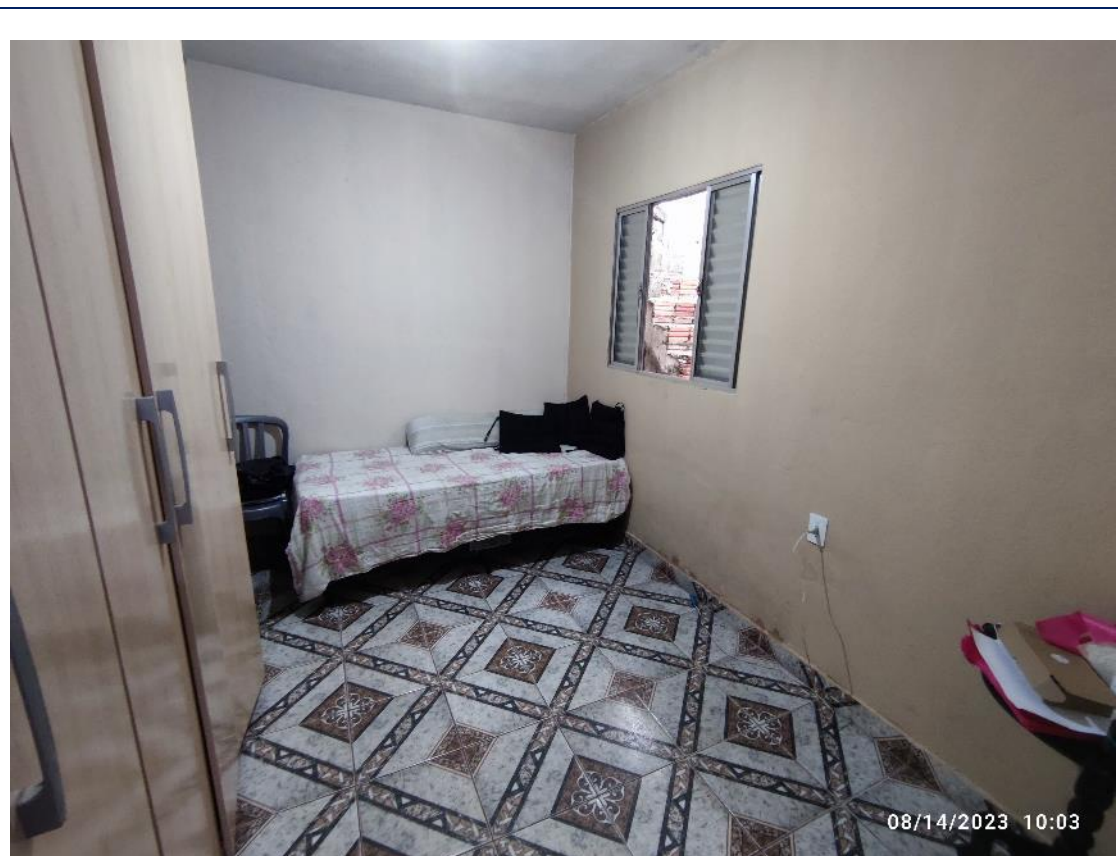


Foto 12 – Vista de mais um dos dormitórios.



Foto 13 – Vista do quintal dos fundos.

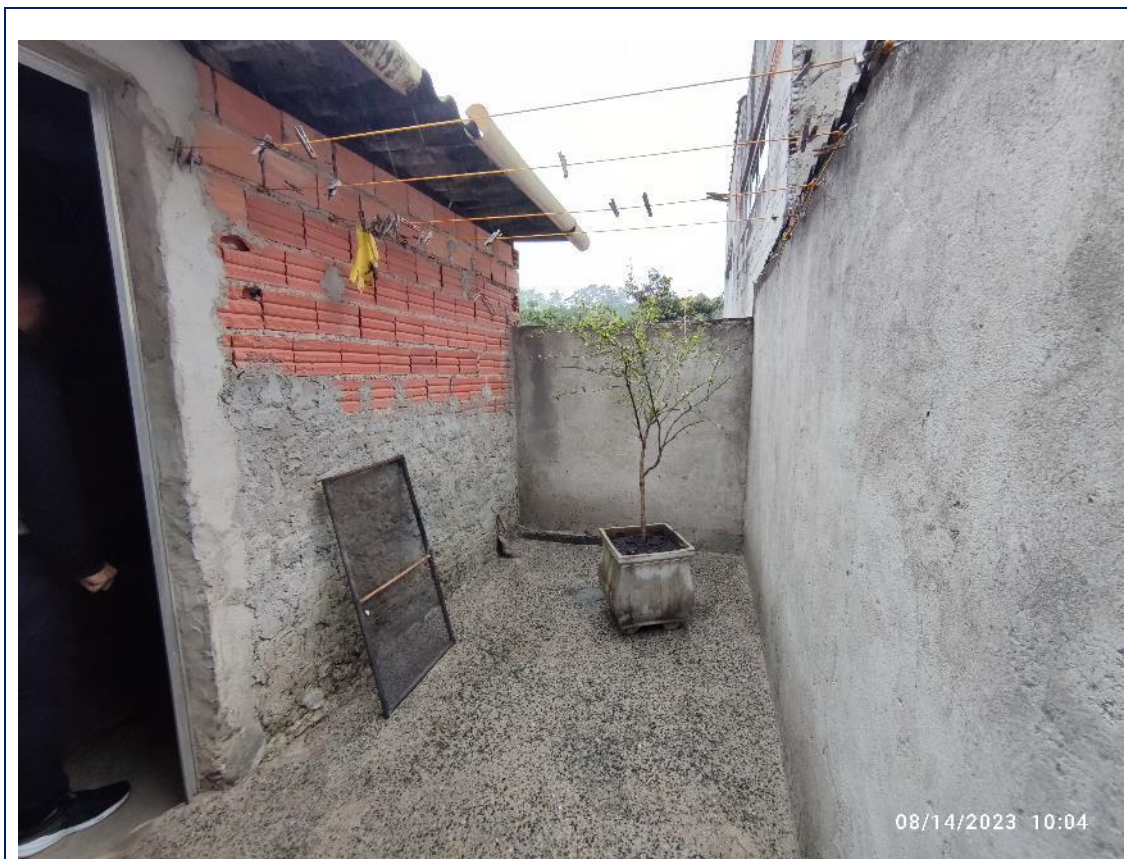


Foto 14 – Outra vista do quintal dos fundos.



Foto 15 – Vista da obra do terceiro pavimento.

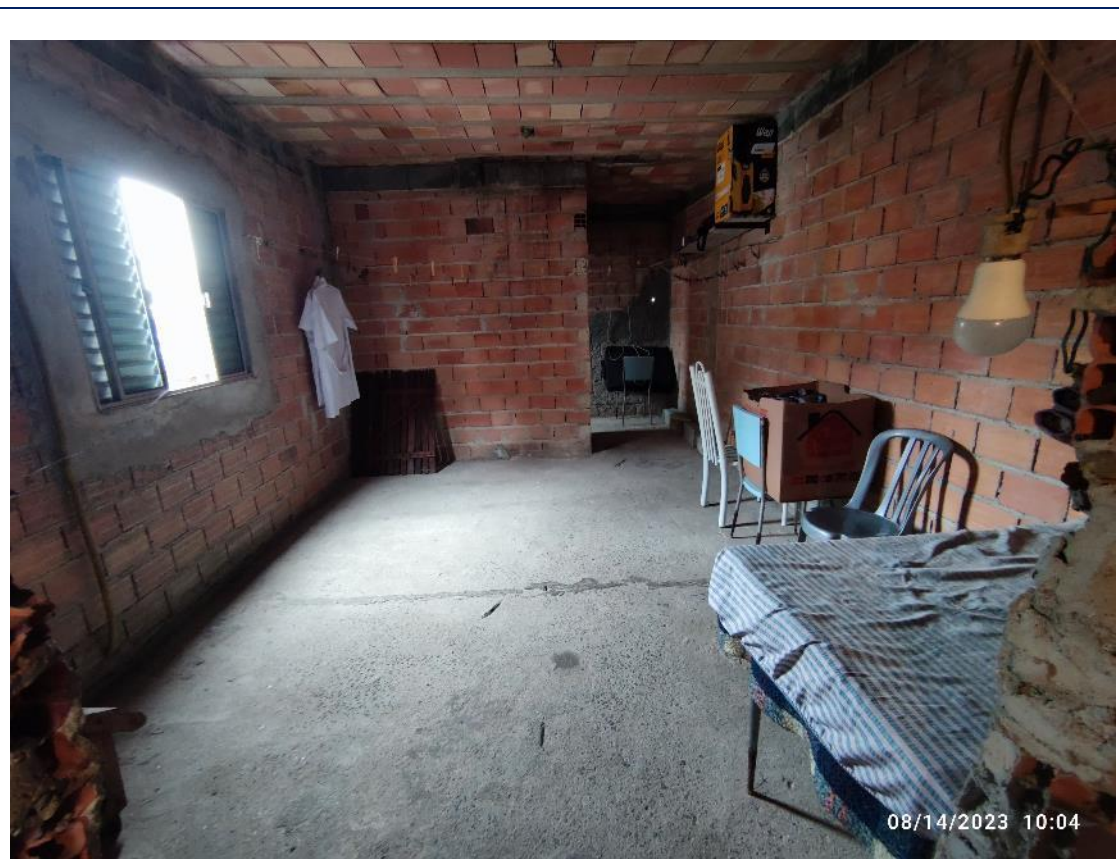


Foto 16 – Outra vista da obra do terceiro pavimento.

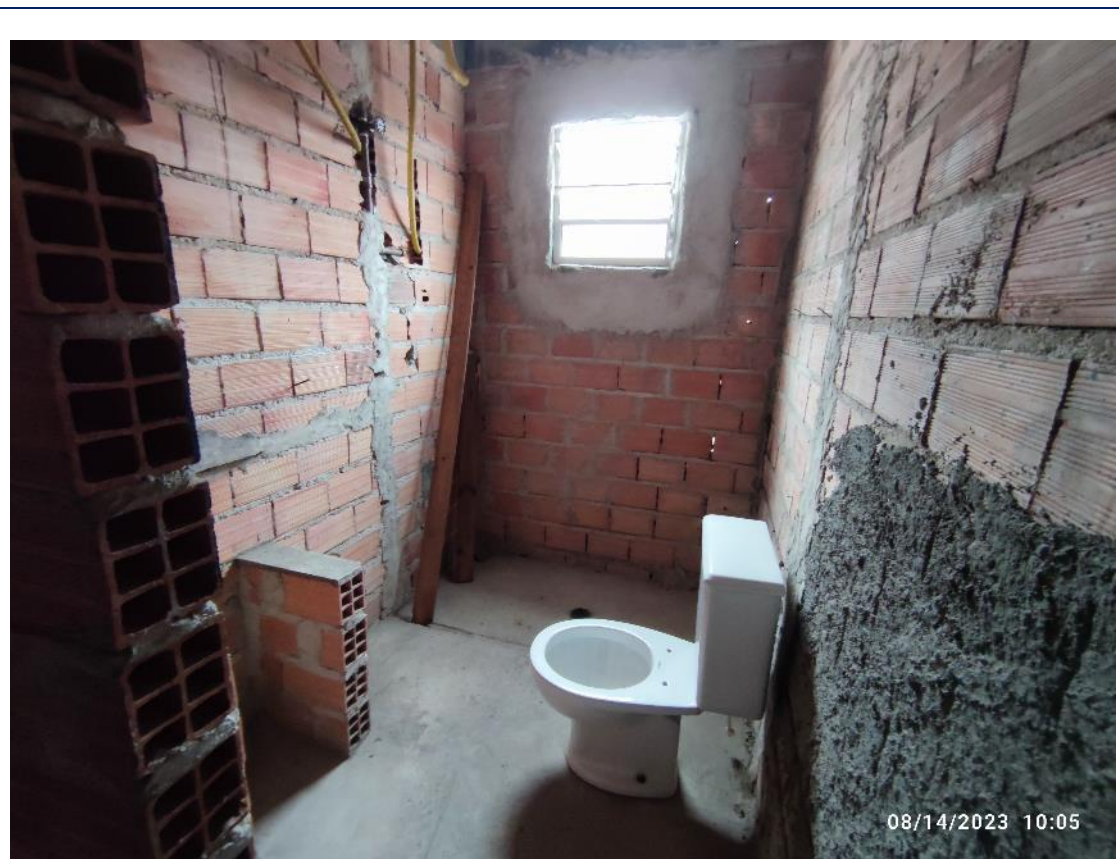


Foto 17 – Mais uma vista da obra do terceiro pavimento.



6. DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

6.1. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

Nos autos, foram apresentados como principais documentos de interesse à perícia os materiais relacionados na Tabela 1.

Tabela 1 – Principais documentos disponibilizados nos autos.

Documento	Data	Fls.
Procuração - Autor	14/01/2021	9
Contrato particular de compra e venda	30/11/1992	14/16
Memorial descritivo	-	17
Carnê de IPTU	2016	55
Procuração - Ré	24/06/2022	186

Ademais, integram o presente trabalho os apêndices relacionados na Tabela 2.

Tabela 2 – Apêndices do laudo pericial.

Documento	Fornecedor	Apêndice
Elementos comparativos para avaliação do imóvel	Perito	1
Planilhas de cálculo para avaliação do imóvel	Perito	2



6.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na presente avaliação foram levadas em consideração as seguintes normas técnicas:

- ✓ ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ✓ ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ✓ Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" complementa os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP" e "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".



6.3. SOBRE A EQUAÇÃO PARA ESTIMAR O VALOR DO IMÓVEL

Para estimar o valor do imóvel (composto pela parcela de terreno e pela parcela de benfeitoria), este signatário seguiu as diretrizes da norma “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP” (VEIU), atualização 2019.

Neste contexto, a fórmula-base para determinação do valor do imóvel foi reproduzida na Equação 1.

$$V_I = (V_T + V_B) F_{AM} \quad 1$$

Sendo:

V_T o Valor do terreno, unidade [R\$];

V_B o Valor da Benfeitoria, unidade [R\$];

F_{AM} o Fator de Ajuste ao Mercado, que pode ser maior ou menor que a unidade em função das diferentes condições do mercado em estudo em relação às condições encontradas e utilizadas como referência para determinação dos índices do VEIU.



6.4. SOBRE A DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta aos preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes similares àquele que se pretende avaliar, seguindo-se ao tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

O tratamento por fatores trata-se de procedimento preferencial e utilizado no presente trabalho, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

Este método estabelece o valor unitário de terreno mediante pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis àquelas do avaliando, o que é necessário para que não sejam produzidos resultados que distorçam a realidade.



Realizada a pesquisa mercadológica, os comparativos de ofertas para venda com características dos terrenos¹ e das benfeitorias² constam na pesquisa de mercado.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, foram adotados os seguintes critérios:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando e homogeneizações, resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, contidos no intervalo de 50% para mais ou para menos;
- Recomenda-se que alguns dados de mercado sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente;
- Após a homogeneização dos paradigmas, foram utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio foi o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média). Caso o valor calculado não tenha sido adotado, a escolha do signatário foi devidamente fundamentada;

¹ Tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência.

² Tais como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda



- Os fatores de homogeneização possuem, para cada tipologia, critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Os fatores de homogeneização que resultaram em aumento de heterogeneidade dos valores foram descartados, sendo que a verificação foi 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 foi maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte em um aumento da heterogeneidade.

Finalmente, através do processo de Tratamento por Fatores, para seleção dos elementos comparativos utilizados na homogeneização foi observado o conjunto de dados de cada elemento.



6.4.1. Cálculo do Valor Unitário do terreno avaliando

Para o cálculo do valor unitário do terreno do imóvel, foi empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela Equação

2.

$$V_T = V_{UT} A_T \quad 2$$

Sendo:

V_T o Valor Total (em R\$) do terreno;

V_{UT} o Valor Unitário (em R\$/área) do terreno avaliando;

A_T a área do terreno avaliando;

No cálculo de V_{UT} (Valor Unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofreram as seguintes transformações:

- Redução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não foi aplicado referido desconto;
- A região do imóvel classifica-se na **2ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Médio**, enquadrando no **Grupo I: Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal**, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:



Frente de referência: 10,00 m;

Profundidade mínima para a região: 25,00 m;

Profundidade máxima para a região: 40,00 m;

- Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, foi 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”;
- O coeficiente de correção pela localização não foi empregado, tendo em vista a similaridade dos locais pesquisados em relação ao local da avaliação;

Para o cálculo do valor unitário de terreno, foram selecionados **10 (dez)** elementos comparativos, que foram homogeneizados para o local da avaliação. A relação dos elementos e seus respectivos cálculos integram os apêndices do presente trabalho.

O valor unitário homogeneizado do terreno avaliando³ corresponde a:

$$V_{UT} = 811,17 \text{ R\$/m}^2$$

(oitocentos e onze reais e dezessete centavos)

Válido para Setembro/2023

³ Memória de cálculo pormenorizada conforme Apêndice 2 do laudo pericial.



6.4.2. Cálculo do Valor Total do terreno avaliando

Considerando que $V_{UT} = 811,17 \text{ R\$/m}^2$ e $A_T = 125,00 \text{ m}^2$, o valor total do terreno (V_T) foi calculado através da Equação 2.

$$V_T = 811,17 \text{ R\$/m}^2 * 125,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 101.396,25$$

(Cento e um mil, trezentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos)

Válido para Setembro/2023



6.5. SOBRE A DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias (construções), foi utilizado o Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP em 2019.

A publicação resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

O trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653 - Avaliação de bens e das normas do IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.



O Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **valores de venda** das edificações;
- Descreve 29 padrões em 6 grupos: barracos, casas, apartamentos, escritórios, galpões e coberturas;
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao R_8N do SindusCon/SP;
- Deve-se enquadrar a construção em apreço em um dos padrões.

A fórmula básica para aplicação deste estudo foi descrita na Equação 3.

$$V_B = R_8N PC A_c F_{OC} \quad 3$$

Sendo:

V_B é o Valor da Benfeitoria, unidade [R\$];

R_8N é o Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R_8N do SindusCon/SP, unidade: [R\$/m²];

PC é o índice (adimensional) referente ao Padrão Construtivo;

A_c é a área construída, unidade: [m²];

F_{OC} é o Fator (adimensional) de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.



6.5.1. Valores Unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_8N do SindusCon/SP, conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Valores relativos aos padrões construtivos.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



6.5.2. Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, foi multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação leva em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

O F_{OC} é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela Equação 4.

$$F_{OC} = R + K (1 - R) \quad 4$$

Sendo:

R é o coeficiente residual correspondente ao padrão – conforme Tabela 4;

K é o coeficiente de Ross-Heidecke – conforme Tabela 5;



Tabela 4 – Vide referencial (I_R) e valor residual (R) para as tipologias construtivas relacionadas nos estudos do IBAPE – SP.

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial I _R (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



Tabela 5 – Estado de conservação - Ec.

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O Fator K é obtido mediante dupla entrada na Tabela 6, onde:

- Na linha, entra-se 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;
- Na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas na Tabela 5;

O estado de conservação da edificação foi fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.



Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	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	0,597	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	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



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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	0,253	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



6.5.3. Cálculo do valor da benfeitoria do imóvel

Sobre o terreno avaliando encontra-se erigido:

[...]

Um imóvel de uso residencial, consistente em uma casa com três pavimentos, composta por garagem, varanda, dormitórios, banheiro, cozinha e quintal dos fundos, classificado, nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa Simples**”, com área total construída de **185,06 m²** e estado de conservação “**entre regular e necessitando de reparos simples**”.

[...]

Tendo em vista as características construtivas, a idade e as condições de conservação, os critérios adotados e a metodologia dos trabalhos, tem-se que **o valor da benfeitoria é de R\$ 385.200,48 (trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos reais e quarenta e oito centavos)**, conforme Tabela 7.



Tabela 7 – Principais informações relacionadas com a determinação do Valor da Benfeitoria.

Categoria	Grupo I: Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal / 2ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Médio
Tipologia Construtiva	2.4 – Padrão Simples
Vida Referencial (I _R)	70 anos
Valor Residual (R)	20%
Área Construída (A _C)	200,00 m ²
Idade da Edificação (I _E)	30 anos
Estado da Edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Porcentagem da Vida Referencial (I _E /I _R)	42,86%
Coefficiente de Ross/Heideck (K)	0,638
Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F _{oc}):	$R + K \times (1-R)$ $0,20 + 0,638 \times (1-0,20)$ 0,710
Índice Referente ao padrão construtivo (PC)	1,497
Valor da Benfeitoria (V _B)	$R_8N^* \times PC \times A_c \times F_{oc}$ $1.957,54 \times 1,497 \times 185,06 \times 0,710$ R\$ 385.200,48



6.6. SOBRE O FATOR DE AJUSTE AO MERCADO

No caso em epígrafe, o F_{AM} foi determinado pelo Método Iterativo

A partir da pesquisa de mercado (Apêndice 1) e do memorial de cálculo (Apêndice 2), o perito apurou que o F_{AM} que equilibra os valores unitários dos conjuntos de terrenos nus e edificados é de 0,685.

Portanto: $F_{AM} = 0,685$.



6.7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Determinadas todas variáveis, retomou-se a Equação 1 para calcular o Valor do Imóvel (V_I).

$$V_I = (V_T + V_B) F_{AM}$$
$$V_I = (R\$ 101.396,25 + R\$ 385.200,48) 0,685$$
$$V_I = R\$ 333.318,76$$

Sendo:

V_I é o Valor do Imóvel – principal resultado a ser obtido no presente trabalho;

V_T é o Valor do Terreno, de **R\$ 101.396,25**, determinado conforme Capítulo 6.4;

V_B é o Valor da Benfeitoria, de **R\$ 385.200,48**, determinado conforme Capítulo 6.5.

Portanto, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 335.000,00

(trezentos e trinta e cinco mil reais)

Válido para **Setembro/2023**

Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP

1/2 Lote da Quadra 05, Lote 2B, do loteamento designado Vila Rica

Matrícula não disponibilizada nos autos



6.8. VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL AVALIANDO

A partir dos índices FipeZAP+, desenvolvidos em conjunto pela Fipe e pelo ZAP+, índices que acompanham o comportamento de preços de imóveis prontos, residenciais e comerciais em diversas cidades brasileiras, para 3 dormitórios ou mais no estado de São Paulo tem-se uma rentabilidade do aluguel mensal entre 0,35% e 0,43%.

Com base nestes parâmetros, o perito adotou uma taxa média de 0,39%. Aplicando esta taxa de rentabilidade do aluguel mensal (de 0,39%) sobre o valor total do imóvel (de R\$ 333.318,76, sem arredondamentos), tem-se um valor locativo mensal de R\$ 1.299,94.

Portanto, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

LOCAÇÃO MENSAL

R\$ 1.300,00

(mil e trezentos reais)

Válido para **Setembro/2023**

Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP

1/2 Lote da Quadra 05, Lote 2B, do loteamento designado Vila Rica

Matrícula não disponibilizada nos autos



7. CONCLUSÕES

Através do estudo dos autos, das tratativas realizadas com as partes litigantes, das reuniões e/ou vistorias realizadas, o signatário concluiu que:

1. Conforme as pesquisas de mercado realizadas e cálculos demonstrados no presente trabalho, **o valor atual de mercado do imóvel avaliando, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias**, e o valor locativo mensal são de:

VALORES	
VENDA R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)	LOCAÇÃO MENSAL R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)
Válidos para Setembro/2023	
Rua Jaguari, nº 118 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP	
1/2 Lote da Quadra 05, Lote 2B, do loteamento designado Vila Rica	
Matrícula não disponibilizada nos autos	



8. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos a serem respondidos nesta perícia.

9. ENCERRAMENTO

O presente laudo conta com 75 (setenta e cinco) folhas digitalizadas, sendo esta última assinada digitalmente pelo perito.

Integram o presente trabalho 2 (dois) apêndices.

Apêndice 1 – Elementos comparativos para avaliação do imóvel

Apêndice 2 – Planilhas de cálculo para avaliação do imóvel

Ribeirão Pires, 21 de setembro de 2023

Gian Carlo Calobrezi

Engenheiro Civil

CREA-SP: 5.069.768.832



Apêndice 1 – Elementos comparativos para avaliação do imóvel

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	R. Rosa Sabag Eid, 86			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	73,6700 / 2022		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial
	Área Construída (A _c):	155,00 m ²	Idade Real:	20 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Simples	Coefficiente de Padrão (PC):	1,497
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	20/70 = 28,57%
	Estado de Conservação:	(03 - Regular)	CUB (R ₈ N):	R\$ 1.957,54 (ago/2023)
	Fator "K":	0,795	Residual "R":	20%
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{oc} :			R\$ 379.862,34
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 333.220,00	Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	NEWCORE	Contato:	(11) 95819-6257
	Telefone:	Adrian	Data da Pesquisa:	20/09/2023
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t)/Fam - V _b		V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (333.220,00 x 0,90)/Fam - 379.862,34		V _u = 57.944,96 ÷ 125,00	
	V _t = R\$ 57.944,96		V _u = 463,56	

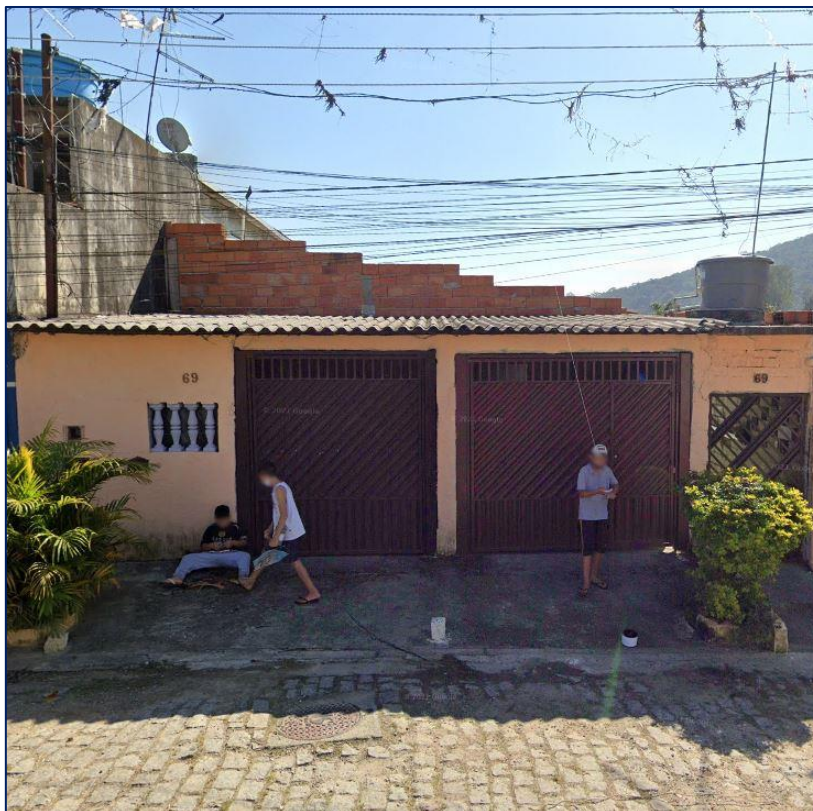


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	R. Jamaica, 20					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	73,6700 / 2022				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa		Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	125,00 m ²		Idade Real:	10 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Simples		Coefficiente de Padrão (PC):	1,497	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos		% I _R :	10/70 = 14,29%	
	Estado de Conservação:	(03 - Regular)		CUB (R ₈ N):	R\$ 1.957,54 (ago/2023)	
	Fator "K":	0,895	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,916
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{oc} :				R\$ 335.498,45	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 350.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)	
	Imobiliária:	LOPES Vitória Garden		Contato:	(11) 91751-8384	
	Telefone:	Talita		Data da Pesquisa:	20/09/2023	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t)/Fam - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (350.000,00 x 0,90)/Fam - 335.498,45			V _u = 124.355,57 ÷ 125,00		
	V _t = R\$ 124.355,57			V _u = 994,84		

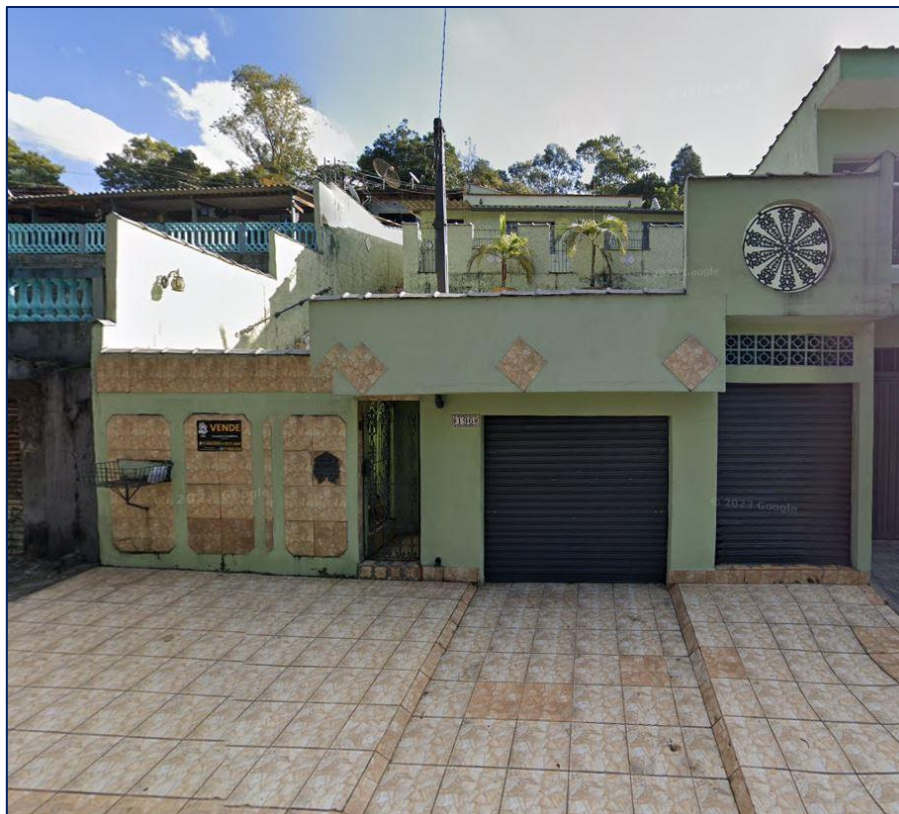




ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Joaquim Ferreira dos Santos, 69					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	76,6700 / 2022				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}):	10,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	200,00 m ²	Idade Real:	35 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Simples	Coefficiente de Padrão (PC):	1,497		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	35/70 = 50%		
	Estado de Conservação:	(04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)		CUB (R ₈ N):	R\$ 1.957,54 (ago/2023)	
	Fator "K":	0,574	Residual "R":	20%	F _{OC} = R + K x (1-R):	0,660
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :			R\$ 386.583,30		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 450.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)	
	Imobiliária:	Furtado Imóveis		Contato:	(11) 99960-1978	
	Telefone:	Marcos		Data da Pesquisa:	20/09/2023	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t)/Fam - V _b		V _u = V _t ÷ A _t			
	V _t = (450.000,00 x 0,90)/Fam - 386.583,30		V _u = 204.657,58 ÷ 250,00			
	V _t = R\$ 204.657,58		V _u = 818,63			



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Estrada da Sondália, 196					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	64,9600 / 2022				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	300,00 m ²	Testada (F _{pr}):	10,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	113,00 m ²	Idade Real:	35 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Simples	Coefficiente de Padrão (PC):	1,497		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	35/70 = 50%		
	Estado de Conservação:	(04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)		CUB (R ₈ N):	R\$ 1.957,54 (ago/2023)	
	Fator "K":	0,574	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,660
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{oc} :			R\$ 218.419,56		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 355.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)	
	Imobiliária:	TENDO Imóveis		Contato:	(11) 98824-3613	
	Telefone:	Alves		Data da Pesquisa:	20/09/2023	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t)/Fam - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (355.000,00 x 0,90)/Fam - 218.419,56			V _u = 248.003,79 ÷ 300,00		
	V _t = R\$ 248.003,79			V _u = 826,68		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Rua Atlântida, 44				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	72,8700 / 2022			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	300,00 m ²	Testada (F _{pr}):	12,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	181,00 m ²	Idade Real:	35 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Simples (-)	Coefficiente de Padrão (PC):	1,251	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	35/70 = 50%	
	Estado de Conservação:	(04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)	CUB (R ₈ N):	R\$ 1.957,54 (ago/2023)	
	Fator "K":	0,574	Residual "R":	20%	
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,660	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :		R\$ 292.366,21		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 370.000,00		Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	ABS Emp. Imob.		Contato:	(13) 3061-2053
	Telefone:	Francisco		Data da Pesquisa:	20/09/2023
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t)/Fam - V _b		V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (370.000,00 x 0,90)/Fam - 292.366,21		V _u = 193.765,18 ÷ 300,00		
	V _t = R\$ 193.765,18		V _u = 645,88		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6				
LOCALIZAÇÃO	R. Adolfo Soncine			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	73,6700 / 2023		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Em aclave até 10%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 160.000,00	Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	Select Imob	Contato:	(11) 94006-2326
	Telefone:	Heloisa	Data da Pesquisa:	20/09/2023
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_t)/Fam - V_b		V_u = V_t ÷ A_t	
	V_t = (160.000,00 x 0,90)/Fam - 00.000,00		V_u = 144.000,00 ÷ 250,00	
	V_t = R\$ 144.000,00		V_u = 576,00	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7			
LOCALIZAÇÃO	R. Reinaldo Manoel, 15		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	73,6700 / 2023	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Plana	Consistência:
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 180.000,00	Natureza: Oferta (F _t = 0,90)
	Imobiliária:	Jaime Ramos	Contato:
	Telefone:	Jaime	Data da Pesquisa:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_t) / Fam - V_b$		$V_u = V_t \div A_t$
	$V_t = (180.000,00 \times 0,90) / Fam - 00.000,00$		$V_u = 162.000,00 \div 250,00$
	V_t = R\$ 162.000,00		V_u = 648,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8					
LOCALIZAÇÃO	Rua Parati, 1				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás		X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos		X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo		X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	34,4800 / 2023			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}):	10,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Em aclave até 20%	Consistência:	Seco	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 130.000,00	Natureza:	Oferta (F _t = 0,90)	
	Imobiliária:	TENDO Imóveis	Contato:	(11) 98824-3613	
	Telefone:	Alves	Data da Pesquisa:	20/09/2023	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_t)/Fam - V_b		V_u = V_t ÷ A_t		
	V_t = (130.000,00 x 0,90)/Fam - 00.000,00		V_u = 117.000,00 ÷ 250,00		
	V_t = R\$ 117.000,00		V_u = 468,00		





Apêndice 2 – Planilhas de cálculo para avaliação do imóvel



1ª Rodada
Desenvolvimento

			1			
			Fator Transposição - FI			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
Paradigma			73,6700	-	-	-
1	125,00	413,16	73,6700	1,0000	0,00	413,16
2	125,00	941,91	73,6700	1,0000	0,00	941,91
3	250,00	784,60	76,6700	0,9609	-30,70	753,90
4	300,00	804,31	64,9600	1,1341	107,84	912,15
5	300,00	622,57	72,8700	1,0110	6,83	629,40
6	250,00	576,00	73,6700	1,0000	0,00	576,00
7	250,00	648,00	73,6700	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	34,4800	2,1366	531,93	999,93
Média		657,32	-	-	-	734,31
Desvio Padrão		202,45	-	-	-	217,46
Coef. de Variação		30,80%	-	-	-	29,61%

			2			
			Coeficiente de Profundidade - Cp			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Profundidade Equivalente (Pe)	Coeficiente de Profundidade (Cp)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m²)
Paradigma			25-40	-	-	-
1	125,00	413,16	25,00	1,0000	0,00	413,16
2	125,00	941,91	25,00	1,0000	0,00	941,91
3	250,00	784,60	25,00	1,0000	0,00	784,60
4	300,00	804,31	30,00	1,0000	0,00	804,31
5	300,00	622,57	25,00	1,0000	0,00	622,57
6	250,00	576,00	25,00	1,0000	0,00	576,00
7	250,00	648,00	25,00	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	25,00	1,0000	0,00	468,00
Média		657,32	-	-	-	657,32
Desvio Padrão		202,45	-	-	-	202,45
Coef. de Variação		30,80%	-	-	-	30,80%
			p	0,50		
			Pmi	25,00		
			Pma	40,00		



			3			
			Coeficiente de Testada - Cf			
Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	Frente Projetada (Fp)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Variação V3 (R\$/m ²)	Vu3 Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m ²)
Paradigma			10,00	-	-	-
1	125,00	413,16	5,00	1,1487	61,44	474,60
2	125,00	941,91	5,00	1,1487	140,06	1.081,97
3	250,00	784,60	10,00	1,0000	0,00	784,60
4	300,00	804,31	10,00	1,0000	0,00	804,31
5	300,00	622,57	12,00	0,9642	-22,29	600,28
6	250,00	576,00	10,00	1,0000	0,00	576,00
7	250,00	648,00	10,00	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	10,00	1,0000	0,00	468,00
Média		657,32	-	-	-	679,72
Desvio Padrão		202,45	-	-	-	230,55
Coef. de Variação		30,80%	-	-	-	33,92%
			f	0,20		

			4				
			Fator Topografia - Ft				
Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Variação V4 (R\$/m ²)	Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m ²)
Paradigma			Plana	1,00	-	-	-
1	125,00	413,16	Plana	1,0000	1,0000	0,00	413,16
2	125,00	941,91	Plana	1,0000	1,0000	0,00	941,91
3	250,00	784,60	Plana	1,0000	1,0000	0,00	784,60
4	300,00	804,31	Plana	1,0000	1,0000	0,00	804,31
5	300,00	622,57	Plana	1,0000	1,0000	0,00	622,57
6	250,00	576,00	Em aclave até 10%	0,9500	1,0526	30,32	606,32
7	250,00	648,00	Plana	1,0000	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	Em aclave até 20%	0,9000	1,1111	52,00	520,00
Média		657,32		-	-	-	667,61
Desvio Padrão		202,45		-	-	-	202,45
Coef. de Variação		30,80%		-	-	-	30,32%



Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	5					Vu5 Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m²)
			Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Variação V5 (R\$/m²)		
Paradigma			Seco	1,00	-	-	-	
1	125,00	413,16	Seco	1,00	1,0000	0,00	413,16	
2	125,00	941,91	Seco	1,00	1,0000	0,00	941,91	
3	250,00	784,60	Seco	1,00	1,0000	0,00	784,60	
4	300,00	804,31	Seco	1,00	1,0000	0,00	804,31	
5	300,00	622,57	Seco	1,00	1,0000	0,00	622,57	
6	250,00	576,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	576,00	
7	250,00	648,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	648,00	
8	250,00	468,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	468,00	
Média		657,32	-	-	-	-	657,32	
Desvio Padrão		202,45	-	-	-	-	202,45	
Coef. de Variação		30,80%	-	-	-	-	30,80%	

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
Paradigma			-	-
1	125,00	413,16	1,1487	474,60
2	125,00	941,91	1,1487	1.081,97
3	250,00	784,60	0,9609	753,90
4	300,00	804,31	1,1341	912,15
5	300,00	622,57	0,9752	607,11
6	250,00	576,00	1,0526	606,32
7	250,00	648,00	1,0000	648,00
8	250,00	468,00	2,2477	1.051,93
Média		657,32	-	767,00
Desvio Padrão		202,45	-	240,57
Coef. de Variação		30,80%	-	31,37%
			Equilíbrio do Fam	Vun,m - com benfeitoria 765,95
				Vun,m - sem benfeitoria 768,75



Exclusão dos Fatores											
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4		5	
		Fator Localização (FL)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)	
		Variação V1 (R\$/m ²)	Vu(-1) (R\$/m ²)	Variação V2 (R\$/m ²)	Vu(-2) (R\$/m ²)	Variação V3 (R\$/m ²)	Vu(-3) (R\$/m ²)	Variação V4 (R\$/m ²)	Vu(-4) (R\$/m ²)	Variação V5 (R\$/m ²)	Vu(-5) (R\$/m ²)
1	474,60	0,00	474,60	0,00	474,60	61,44	413,16	0,00	474,60	0,00	474,60
2	1.081,97	0,00	1.081,97	0,00	1.081,97	140,06	941,91	0,00	1.081,97	0,00	1.081,97
3	753,90	-30,70	784,60	0,00	753,90	0,00	753,90	0,00	753,90	0,00	753,90
4	912,15	107,84	804,31	0,00	912,15	0,00	912,15	0,00	912,15	0,00	912,15
6	607,11	6,83	600,28	0,00	607,11	-22,29	629,40	0,00	607,11	0,00	607,11
8	606,32	0,00	606,32	0,00	606,32	0,00	606,32	30,32	576,00	0,00	606,32
9	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00
10	1.051,93	531,93	520,00	0,00	1.051,93	0,00	1.051,93	52,00	999,93	0,00	1.051,93
Média	767,00		690,01		767,00		744,60		756,71		767,00
Desvio Padrão	240,57		230,55		240,57		217,46		240,57		240,57
Coef. de Variação	31,37%		33,41%		31,37%		29,21%		31,79%		31,37%

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		30,80%		
Localização (FL)	Obrigatório	29,61%	33,41%	Usar
Profundidade (Cp)	Obrigatório	30,80%	31,37%	Usar
Frente Projetada (Cf)	Obrigatório	33,92%	29,21%	Não usar
Topografia (Ft)	Complementar	30,32%	31,79%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	30,80%	31,37%	Usar
Todos			31,37%	



1ª Rodada

Conclusão:

Realizar nova rodada, “retirando” a influência do Fator Frente Projetada

Ou seja, $C_f = 1,00$

2ª Rodada

Desenvolvimento

			1			
			Fator Transposição - FI			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
Paradigma			73,6700	-	-	-
1	125,00	463,56	73,6700	1,0000	0,00	463,56
2	125,00	994,84	73,6700	1,0000	0,00	994,84
3	250,00	818,63	76,6700	0,9609	-32,03	786,60
4	300,00	826,68	64,9600	1,1341	110,84	937,52
5	300,00	645,88	72,8700	1,0110	7,09	652,97
6	250,00	576,00	73,6700	1,0000	0,00	576,00
7	250,00	648,00	73,6700	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	34,4800	2,1366	531,93	999,93
Média		680,20	-	-	-	757,43
Desvio Padrão		202,13	-	-	-	215,90
Coef. de Variação		29,72%	-	-	-	28,50%



Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	2			
			Coeficiente de Profundidade - Cp			
			Profundidade Equivalente (Pe)	Coeficiente de Profundidade (Cp)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m²)
Paradigma			25-40	-	-	-
1	125,00	463,56	25,00	1,0000	0,00	463,56
2	125,00	994,84	25,00	1,0000	0,00	994,84
3	250,00	818,63	25,00	1,0000	0,00	818,63
4	300,00	826,68	30,00	1,0000	0,00	826,68
5	300,00	645,88	25,00	1,0000	0,00	645,88
6	250,00	576,00	25,00	1,0000	0,00	576,00
7	250,00	648,00	25,00	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	25,00	1,0000	0,00	468,00
Média		680,20	-	-	-	680,20
Desvio Padrão		202,13	-	-	-	202,13
Coef. de Variação		29,72%	-	-	-	29,72%
			p	0,50		
			Pmi	25,00		
			Pma	40,00		

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	4				
			Fator Topografia - Ft				
			Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m²)
Paradigma			Plana	1,00	-	-	-
1	125,00	463,56	Plana	1,0000	1,0000	0,00	463,56
2	125,00	994,84	Plana	1,0000	1,0000	0,00	994,84
3	250,00	818,63	Plana	1,0000	1,0000	0,00	818,63
4	300,00	826,68	Plana	1,0000	1,0000	0,00	826,68
5	300,00	645,88	Plana	1,0000	1,0000	0,00	645,88
6	250,00	576,00	Em alicive até 10%	0,9500	1,0526	30,32	606,32
7	250,00	648,00	Plana	1,0000	1,0000	0,00	648,00
8	250,00	468,00	Em alicive até 20%	0,9000	1,1111	52,00	520,00
Média		680,20		-	-	-	690,49
Desvio Padrão		202,13		-	-	-	202,13
Coef. de Variação		29,72%		-	-	-	29,27%



Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	5					Vu5 Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m ²)
			Fator Consistência do Terreno					
			Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Variação V5 (R\$/m ²)		
Paradigma			Seco	1,00	-	-	-	
1	125,00	463,56	Seco	1,00	1,0000	0,00	463,56	
2	125,00	994,84	Seco	1,00	1,0000	0,00	994,84	
3	250,00	818,63	Seco	1,00	1,0000	0,00	818,63	
4	300,00	826,68	Seco	1,00	1,0000	0,00	826,68	
5	300,00	645,88	Seco	1,00	1,0000	0,00	645,88	
6	250,00	576,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	576,00	
7	250,00	648,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	648,00	
8	250,00	468,00	Seco	1,00	1,0000	0,00	468,00	
Média		680,20	-	-	-	-	680,20	
Desvio Padrão		202,13	-	-	-	-	202,13	
Coef. de Variação		29,72%	-	-	-	-	29,72%	

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)
Paradigma			-	-
1	125,00	463,56	1,0000	463,56
2	125,00	994,84	1,0000	994,84
3	250,00	818,63	0,9609	786,60
4	300,00	826,68	1,1341	937,52
5	300,00	645,88	1,0110	652,97
6	250,00	576,00	1,0526	606,32
7	250,00	648,00	1,0000	648,00
8	250,00	468,00	2,2477	1.051,93
Média		680,20	-	767,72
Desvio Padrão		202,13	-	215,90
Coef. de Variação		29,72%	-	28,12%
			Equilíbrio	Vun,m - com benfeitoria
			do	767,10
			Fam	Vun,m - sem benfeitoria
				768,75



Exclusão dos Fatores											
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4		5	
		Fator Localização (FL)		Coeficiente de Profundidade (Cp)		Coeficiente de Frente Projetada (Cf)		Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)	
		Variação V1 (R\$/m ²)	Vu(-1) (R\$/m ²)	Variação V2 (R\$/m ²)	Vu(-2) (R\$/m ²)	Variação V3 (R\$/m ²)	Vu(-3) (R\$/m ²)	Variação V4 (R\$/m ²)	Vu(-4) (R\$/m ²)	Variação V5 (R\$/m ²)	Vu(-5) (R\$/m ²)
1	463,56	0,00	463,56	0,00	463,56	0,00	463,56	0,00	463,56	0,00	463,56
2	994,84	0,00	994,84	0,00	994,84	0,00	994,84	0,00	994,84	0,00	994,84
3	786,60	-32,03	818,63	0,00	786,60	0,00	786,60	0,00	786,60	0,00	786,60
4	937,52	110,84	826,68	0,00	937,52	0,00	937,52	0,00	937,52	0,00	937,52
5	652,97	7,09	645,88	0,00	652,97	0,00	652,97	0,00	652,97	0,00	652,97
6	606,32	0,00	606,32	0,00	606,32	0,00	606,32	30,32	576,00	0,00	606,32
7	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00	0,00	648,00
8	1.051,93	531,93	520,00	0,00	1.051,93	0,00	1.051,93	52,00	999,93	0,00	1.051,93
Média	767,72		690,49		767,72		767,72		757,43		767,72
Desvio Padrão	215,90		202,13		215,90		215,90		215,90		215,90
Coef. de Variação	28,12%		29,27%		28,12%		28,12%		28,50%		28,12%

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		29,72%		
Localização (FL)	Obrigatório	28,50%	29,27%	Usar
Profundidade (Cp)	Obrigatório	29,72%	28,12%	Usar
Frente Projetada (Cf)	Obrigatório	29,72%	28,12%	Usar
Topografia (Ft)	Complementar	29,27%	28,50%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	29,72%	28,12%	Usar
Todos			28,12%	



Saneamento Amostral		
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	Saneamento 1
1	463,56	
2	994,84	994,84
3	786,60	786,60
4	937,52	937,52
5	652,97	652,97
6	606,32	606,32
7	648,00	648,00
8	1.051,93	1.051,93
Média	767,72	811,17
Desvio padrão	209,63	183,43
Coefficiente de Variação	27,31%	22,61%
Média + 30%	998,03	1.054,52
Média - 30%	537,40	567,82
Elementos	8	7

Grau de fundamentação da avaliação:

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

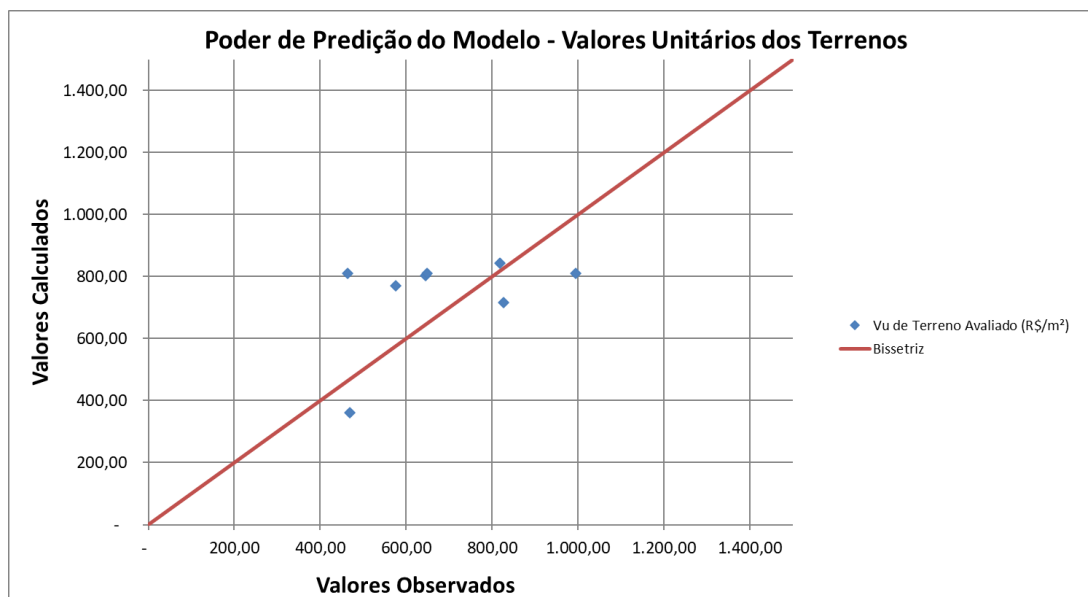


Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeiizado (R\$/m²)	1			2		
				Fator Transposição - Ft			Coeficiente de Profundidade - Cp		
				Índice Fiscal	Ft	Variação	Pe	Cp	Variação
Paradigma	Rua Jaguari, 118			73,67			25-40		
Avaliando	Rua Jaguari, 118	125,00	811,17	73,67	1,0000	0,0000	25,00	1,0000	0,0000
1	R. Rosa Sabag Eid, 86	125,00	811,17		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2	R. Jamaica, 20	125,00	811,17		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3	Rua Joaquim Ferreira dos Santos, 69	250,00	811,17		0,9609	-0,0391		1,0000	0,0000
4	Estrada da Sondália, 196	300,00	811,17		1,1341	0,1341		1,0000	0,0000
5	Rua Atlântida, 44	300,00	811,17		1,0110	0,0110		1,0000	0,0000
6	R. Adolfo Soncine	250,00	811,17		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
7	R. Reinaldo Manoel, 15	250,00	811,17		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
8	Rua Parati, 1	250,00	811,17		2,1366	1,1366		1,0000	0,0000

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeiizado (R\$/m²)	4				5			
				Fator de Topografia				Fator de Consistência do Solo			
				Topografia	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Consistência do Terreno	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	Rua Jaguari, 118			Plana	1,00			Seco	1,00		
Avaliando	Rua Jaguari, 118	125,00	811,17	Plana	1,00	1,0000	0,0000	Seco	1,00	1,0000	0,0000
1	R. Rosa Sabag Eid, 86	125,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
2	R. Jamaica, 20	125,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
3	Rua Joaquim Ferreira dos Santos, 69	250,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
4	Estrada da Sondália, 196	300,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
5	Rua Atlântida, 44	300,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
6	R. Adolfo Soncine	250,00	811,17		1,05	1,0526	0,0526		1,00	1,0000	0,0000
7	R. Reinaldo Manoel, 15	250,00	811,17		1,00	1,0000	0,0000		1,00	1,0000	0,0000
8	Rua Parati, 1	250,00	811,17		1,11	1,1111	0,1111		1,00	1,0000	0,0000



Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Variação Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma	Rua Jaguari, 118					
Avaliando	Rua Jaguari, 118	125,00	811,17	1,0000	811,17	101.396,25
1	R. Rosa Sabag Eid, 86	125,00	811,17	1,0000	811,17	101.396,16
2	R. Jamaica, 20	125,00	811,17	1,0000	811,17	101.396,16
3	Rua Joaquim Ferreira dos Santos, 69	250,00	811,17	1,0407	844,20	211.050,46
4	Estrada da Sondália, 196	300,00	811,17	0,8818	715,26	214.579,44
5	Rua Atlântida, 44	300,00	811,17	0,9891	802,36	240.708,19
6	R. Adolfo Soncine	250,00	811,17	0,9500	770,61	192.652,71
7	R. Reinaldo Manoel, 15	250,00	811,17	1,0000	811,17	202.792,33
8	Rua Parati, 1	250,00	811,17	0,4449	360,89	90.221,67



2ª Rodada

Conclusão:

Avaliação realizada com êxito.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 335.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2023 a 01/02/2026

		Dados calculados	
Fator de correção do período	884 dias		1,106415
Percentual correspondente	884 dias		10,641464 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)		R\$ 370.648,90
Sub Total	(=)		R\$ 370.648,90
Valor total	(=)		R\$ 370.648,90

[Retornar](#) [Imprimir](#)