

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

Referência: Processo **Nº. 1009199-20.2014.8.26.0008**

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS, arquiteto, CAU No. 20.418-8 - SP, perito nomeado por Vossa Excelência e compromissado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** que **ANTONIO GERALDO CONTE**, move contra **JANETE OLIVEIRA SANTOS DEL BIANCO E OUTRO**, processo Nº. **1009199-20.2014.8.26.0008**, após vistorias no local, estudos dos autos e demais diligências, vem, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO

1. RESUMO

1.1. OBJETIVO

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

- Rua Canto do Junco, N° 30 – Santana – Capital.

Trata-se de imóvel comercial - escritório.



Vista frontal do imóvel avaliando.

1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel situa-se pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, no setor 072, quadra 147, com índice fiscal 813,00/10.

Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento) o imóvel está situado em Zona - ZMp

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

O **terreno** possui formato irregular, topografia plana, medindo 7,00m de frente para a Rua Canto do Junco, 6,90m nos fundos, 12,00m do lado direito da frente aos fundos e 16,30m do lado esquerdo da frente aos fundos.

Área total: 97,64m².

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão escritório simples.

Trata-se de escritório comercial, composto de galpão no térreo, salas para escritórios e banheiros no piso superior.

A **área total construída:** 203,00 m².

1.3. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada através do "**Método da Composição**", baseado na NBR 14653, aliadas a Norma/13 – CAJUFA.

Este método determina que o valor do imóvel seja obtido através da soma das parcelas terreno + benfeitoria.

O valor do terreno é de:

$$V_t = \text{R\$ } 324.227,00/\text{m}^2$$

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

O valor da benfeitoria é de:

$$V_b = \text{R\$ } 187.985,00$$

1.4. CONCLUSÃO

O VALOR DO IMÓVEL

- Para a data da avaliação (abril/2017):

$$V_i = \text{R\$ } 512.212,00 \text{ (quinhentos e doze mil, duzentos e doze reais).}$$

2. OBJETIVO

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

- Rua Canto do Junco, N° 30 – Santana – Capital.

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

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

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

3. O IMÓVEL

O imóvel vistoriado localiza-se a:

- **Rua Canto do Junco, Nº. 30 - Santana – Capital.**

Trata-se de imóvel comercial - escritório.



Vista frontal do imóvel avaliando.

3.1. Características Gerais

Situação:

O imóvel avaliando, situa-se no endereço acima, na quadra compreendida pelas ruas Alphonsus de Guimarães, Rua Maria Rosa de Siqueira e Rua Canto do Junco, junto à Praça Dr. Antônio Mercado.



Vista da quadra em que se localiza o imóvel.

Mapa Fiscal:

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2017 o imóvel em questão está assim enquadrado:

Setor	:	072
Quadra	:	147
Índice Fiscal	:	813,00/10

Melhoramentos Públicos:

A região que contém a unidade avalianda, é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos como: energia elétrica, telefone, rede

viária, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e outros (exceto gás encanado).

Serviços Comunitários:

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

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

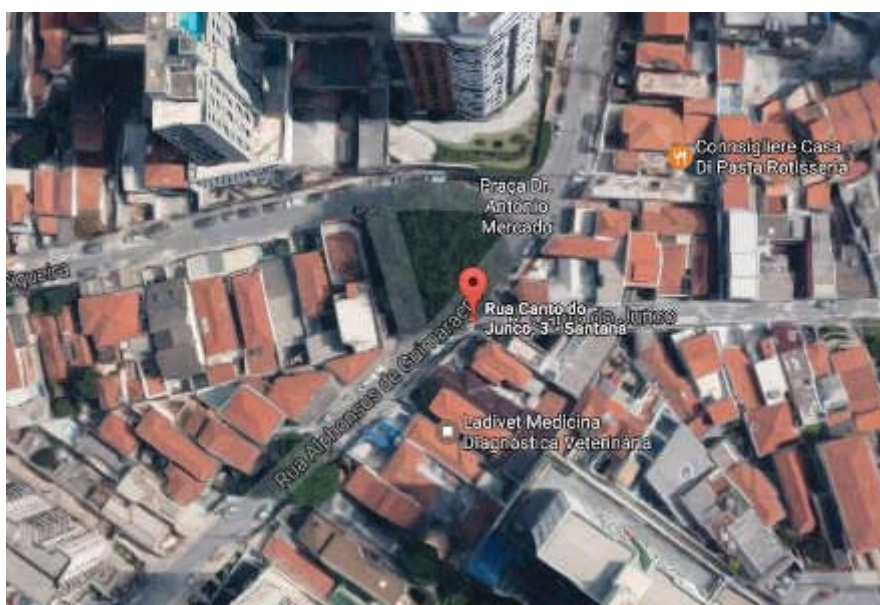
Características Locais:

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

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

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

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



Vista geo-econômica da região.

3.2. O Terreno

Formato:

O terreno possui formato irregular, topografia plana, medindo 7,00m de frente para a Rua Canto do Junco, 6,90m nos fundos, 12,00m do lado direito da frente aos fundos e 16,30m do lado esquerdo da frente aos fundos.

Área total de 97,64m².

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 44.186 do 3º C.R.I..

3.4. A Benfeitoria

Situação:

Trata-se de um prédio comercial, composto de galpão no térreo, salas para escritório e banheiros no piso superior.

No estudo de "**Edificações - Valores de Venda - 2002**", o imóvel se enquadra no **padrão "escritório simples"**.

Área Construída Total : 203,00m²

Obs.: Valores extraídos do IPTU da P.M.S.P..

3.5 A Vistoria

- **Do Prédio:** Na data da vistoria o imóvel encontrava-se fechado. Aparentemente em sua área externa, em bom estado de conservação para o seu padrão construtivo.

Edificação em alvenaria, sendo a fachada revestida com cerâmica, portões de ferro e vitrôs de ferro e vidros lisos.

- As fotos a seguir, foram tiradas na realização da vistoria.



Vista da Rua Canto do Junco.



Vista parcial do imóvel.



Outra Vista do imóvel.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Destaca-se que em qualquer metodologia escolhida, deve-se apresentar todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência, conforme ditado na Norma CAJUFA/04.

4.1 Modelos de regressão linear (científico)

4.1.1. Grau de Fundamentação

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

4.1.2. Grau de precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o

intervalo admissível para saneamento de amostragem será de 30 % para mais ou menos da amostra.

4.2. Modelo por tratamento por fatores

4.2.1. Grau de Fundamentação

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

4.2.2. Grau de Precisão

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

4.3. Nível de Precisão

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

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

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

- a) *A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto: idoneidade e à completa identificação das fontes;*
- sua atualidade;
 - descrição das características;
 - semelhança com o imóvel objeto da avaliação.
- b) *A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:*
- uniformidade dos elementos entre si;
 - contemporaneidade dos elementos;
 - número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.
- c) *O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:*

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

4.4. Métodos de Avaliação

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

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

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

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

5. AVALIAÇÃO

O valor total do imóvel situado a **Rua Canto do Junco, Nº. 30 – Santana – Capital**, será determinado através do "**Método Composição**", que atende as prescrições emanadas pela norma NB 14653 da ABNT e CAJUFA/13.

A metodologia aplicada, refere-se a soma de duas parcelas. A primeira corresponde ao valor do terreno e a outra, ao valor das construções.

O **valor do terreno** foi calculado com base no valor unitário médio obtido, e; os elementos comparativos, foram, ainda homogeneizados, de acordo com o que estabelecem as normas em vigor.

O **valor da construção**, foi determinado pela classificação do imóvel, de acordo com trabalho "**Edificações - Valores de Venda – 2002**", realizado pela Comissão de Peritos, e da aplicação dos correspondentes valores atualizados.

5.1. Método Comparativo

5.1.1. Valor Unitário do Terreno

Para se chegar a um **VALOR UNITÁRIO**, foi realizada ampla pesquisa de terreno nas imediações, através das imobiliárias, jornais e

locais.

No **Anexo No. 2** a esta avaliação, apresentado os elementos que foram selecionados por melhores condições comparativas, salientando-se que todos os elementos, sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliação".

A referida pesquisa abrangeu "**seis**" elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário ao imóvel avaliando à Rua Canto do Junco, nº 30:

$$\mathbf{q = R\$ 2.711,81/m^2}$$

5.1.2. Valor do Terreno

Em função das características locais, adotaram-se os limites de profundidade de 20,00 m + recuo frontal (Mi) e 40,00 m (Ma) e a testada de referência de 10,00 m

Finalmente, o valor do terreno foi calculado mediante a seguinte fórmula:

$$Vt = q \times S \times \left(\frac{a}{r} \right)^{0,25} \times \left(\frac{f}{Mi} \right)^{0,5}$$

onde:

Vt = valor do terreno

q = valor unitário do m² de terreno : R\$ 2.711,81/m²

S = área do terreno : 97,64m²

a = testada efetiva do lote : 7,00 m

r = testada de referência : 10,00 m

Mi = profundidade mínima : 25,00 m

f = profundidade equivalente : 13,95 m

Ma = profundidade máxima : 40,00 m

Substituindo-se obtém:

$$V_t = \text{R\$ } 2.711,81/\text{m}^2 \times 97,64 \text{ m}^2 \times \left(\frac{7,00}{10,00} \right)^{0,25} \times \left(\frac{25,00}{13,95} \right)^{0,5}$$

$$V_t = \underline{\underline{\text{R\$ } 324.227,00}}$$

5.1.3. Valor das Benfeitorias

De acordo com o estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002", o imóvel se enquadra no padrão "escritório simples", cujo valor unitário varia no intervalo de **1,130 a 1,674 de R8N**.

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

O valor de **R8N = R\$ 1.297,15 mar/2017**, foi extraído para o mês da avaliação do presente laudo (abril/2017).

Obs.: Valores extraídos da Revista Construção

Portanto, adotando-se o índice de **1,402** do intervalo fixado pela norma e, depreciando o imóvel em **45 anos**, cujo fator de depreciação (**Kd**), referentes é **0,5092** estipulado através do "**Ross - Heidecke**" dada por:

$$\mathbf{Kd = R + K* x (1 - R)}$$

onde:

Kd = depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

Finalmente, o valor das benfeitorias será calculado pela fórmula:

$$\mathbf{Vb = R8N x m2 x I x Kd}$$

onde:

Vb = valor da benfeitoria

R8N = índice SINDUSCON : R\$ 1.297,15

m2 = área construída do imóvel: 203,00m²

i = índice do intervalo padrão : 1,402

Kd = coeficiente de depreciação : 0,5092

Substituindo-se, obtém:

$$V b = R\$ 1.297,15 \times 203,00m^2 \times 1,402 \times 0,5092$$

$$Vb = R\$ 187.985,00$$

5.2. Valor Total:

Terreno	R\$	324.227,00
Benfeitoria	R\$	187.985,00
TOTAL	R\$	512.212,00

5.3. Resumo da Avaliação

Imóvel:

- Rua Canto do Junco, nº 30 – Santana – Capital.
- Valor: **R\$ 512.212,00** (quinhentos e doze mil, duzentos e doze reais).

6. CONCLUSÃO

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia concluiu que o **VALOR TOTAL DO IMÓVEL** para as condições de mercado importa em:


- na época da avaliação (abril/2017):

Vi = R\$ 512.212,00 (quinhentos e doze mil, duzentos e doze reais).

7. ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V. Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente Laudo, composto de 24 (vinte e quatro) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada. Acompanha anexos.

São Paulo, 16 de abril de 2017.



Arqtº Luiz Paulo Gião de Campos

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

Depreciação pelo obsolescência e estado de conservação
 $F_{de} = R + K \times (1 - R)$

Estado	Depreciação
Nova	0,00%
Entre nova e regular	0,32%
Regular	2,52%
Entre regular / reparos simples	6,19%
Reparos simples	16,10%
Reparos simples / importantes	33,70%
Reparos importantes	52,50%
Reparos importantes / residual	75,20%
Sem valor	100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa) Item 4.5.4,

$Fa = Ia / Ip$, onde:

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 480,3518 (base 199, jul/94)

Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Fe)

$Fe = ILa / ILc$, onde:

ILa : índice local do imóvel de referência = 962,34 exercício 2016

ILc : índice local do comparativo

Observações:

3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 01

Localização:

Planta : Rua Alphonsus de Guimarães, 110
Número :
Cidade : 072
Distrito : 146
Zona : ZM-3
CEP : 020,91

Ofertante / Preço:

Ofertante : Guelfi Imóveis
Endereço : 0
Preço : 2142,28,70 Contato : João Carlos
Propri : R\$ 900.000,00
Condições : à vista
Data : mar/2017

Terreno:

Forma : Terreno plano / declive até 5%
Nível : Acima do nível do mar 1,00 m
Solo : Suelo
Frente 1 : 20,00m Frente 2 :
Área : 200,00m² P. Elev. : 10,00m

Construção:

Tipologia : Casa térrea
Faixa : Valor médio Unidade : 1,611
Techo : 13 anos
Estado : Regular
Área : 200,00m² Custo : 0,8784

Valor da Construção:

$$V_c = 200,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.297,15 \times 0,8784 = R\$ 367.163,44$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_u = \frac{R\$ 900.000,00 \times 0,50 + R\$ 367.163,44}{200,00m^2} = R\$ 2.214,18$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$C_p = \left(\frac{12,50}{25,00} \right)^{0,25} = 0,7071$$

Fator frente

$$C_f = \left(\frac{20,00}{10,00} \right)^{0,25} = 1,1892$$

Esquina e Frentes Múltiplas

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

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Solo : 1,00
Área : 1,00

Atualização e Transporte

Atualização : (480,3518 / 480,3518) =
Transporte : (962,34 / 920,91) =

Cálculo de Vu:

$$V_u = R\$ \frac{2.214,18}{V_c \text{ médio}} \times 1,4142 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0450$$

V_u 01 = R\$ 2.751,58 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVETE NOGUEIRA AIMOLA, liberado nos autos em 25/05/2017 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009199-20.2014.8.26.0008 e código 401FD6B.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 02

Localização:

Frente : Rua Joaquim Parrini de Souza, 57
 2ª Avenida :
 Setor : 072
 Quadra : 156
 Lote : ZM-p
 UF : 572,99

Foto:

Ofertante / Preço:

Ofertante : Lupa Imóveis
 Avreco : 0
 Valor : 2833.60,00 - Condição : À vista
 Preço : R\$ 1.350.000,00
 Condição : 9 vista
 Data : mar/2017

Terreno:

Tipo : Terreno plano / declive até 5%
 Nivel : Adm e do nível do rua até 1,00 m
 Solo : Escal
 Frente : 10,00m - Frente 2 :
 Área : 270,00m² - L. Lote : 27,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
 Preço : Valor médio - Unidade : 1,611
 Idade : 20 anos
 Estado : Entre regular / reformas simples
 Área : 240,00m² - Fator : 0,0002

Valor da Construção:

$V_C = 240,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.257,15 \times 0,0002 = R\$ 401.394,75$

Unitário Básico Terreno:

$V_T = R\$ 1.350.000,00 \times 0,99 = R\$ 401.394,75$
 $V_U = R\$ 401.394,75 / 270,00m^2 = R\$ 813.605,25$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

Re entre Frente Para = 1,0000
 = { / } 0,50 = Incidência
 = { / } 0,50 = Incidência
 Composição = II × I + I × II = I × II /

Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$CF = \{ 10,00 / 10,00 \}^{0,25} = 1,0000$ **Fator frente (1/C_f) : 1,0000**

Esquina e Frontes Múltiplas

$C_e = \frac{(I + J) \times K + L}{K \times L} =$ **Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000**

Topografia e Consistência do Solo

Taxação : 1,00 - Item : 1,00 - Solo : 1,00 **Fator topografia : 1,0000**
 Área : 1,00 - 5,7-3

Atualização e Transporte

Atualização : { 180,3518 / 280,3518 } = **Fator atualização : 1,0000**
 Transporte : { 902,34 / 572,99 } = **Fator transporte : 0,9891**

Cálculo de Vu:

$V_U = (R\$ 813.605,25 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9891)$

V_u 02 = R\$ 2.980,36 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVETE NOGUEIRA AIMOLA, liberado nos autos em 25/05/2017 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009199-20.2014.8.26.0008 e código 401FD6B.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 03

Localização:

Frente : Rua Nª Rosa de Siqueira, 115
 Nº Frente :
 Sexo : 072
 Quadra : 088
 Zona : ZM-p
 Nº L : 564,71

Foto:

Ofertante / Preço:

Orientante : Lupa Imóveis
 Endereço : 0
 Foto : 2813.60.00 Contato : Antonia
 Preço : R\$ 500.000,00
 Condições : à vista
 Data : mar/2017

Terreno:

Tipo : Terreno plano / declive até 5%
 Nível : Acima do nível do mar até 1,00 m
 Solo : Seco
 Frente 1 : 6,80m Frente 2 :
 Área : 188,50m² F. Equiv. : 27,72m

Construção:

Tipo : Casa Média
 Forma : Valor médio Unidade : 1,611
 Área : 155,06m²
 Estab. : Regular
 Área : 155,06m²
 Coef. : 0,9162

Valor da Construção:

$V_c = 155,06m^2 \times 1,611 \times 341.297,15 \times 0,9162 = R\$ 296.706,45$

Unitário Básico Terreno:

$V_t = R\$ 500.000,00 \times 0,50 = R\$ 250.000,00$
 $V_u = R\$ 250.000,00 / 188,50m^2 = R\$ 1.326,57$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$F_p = \left(\frac{C_{p1}}{C_{p2}} \right)^{0,75} = \left(\frac{1,0000}{1,0000} \right)^{0,75} = 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = \left(\frac{6,80}{10,00} \right)^{0,25} = 0,9081$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \left(\frac{1}{1} \right)^{0,25} = 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 com 1,00 Solo : 1,00
 Nível : 1,00 E.P.3

Atualização e Transporte

Atualização : $\left(\frac{480,3518}{480,3518} \right) = 1,0000$
 Transporte : $\left(\frac{962,34}{964,71} \right) = 0,9975$

Cálculo de Vu:

$$V_u = V_t \times F_p \times C_f \times C_e \times Top \times Solo \times Atual \times Trans$$

V_u 03 = R\$ 2.990,78 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVETE NOGUEIRA AIMOLA, liberado nos autos em 25/05/2017 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009199-20.2014.8.26.0008 e código 401FD6B.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 04

Localização:

Frente : Rua Canabó da Junco, 104.
 2ª Frente :
 Bairro : 072
 Quadra : 147
 Zona : ZM-p
 DF : 962,34

Foto:

Ofertante / Preço:

Ofertante : Mirante Imóveis
 Endereço :
 Foto : 2971,79,00 Cobrindo : 5,46m
 Preço : R\$ 500.000,00
 Condições : à vista
 Data : Mar/2017

Terreno:

Topo : Terreno plano / acive até 5%
 Nivel : Acima do nível da rua até 1,00 m
 Sub : Solo
 Frente 1 : 6,80m Frente 2 :
 Área : 170,30m² P. Lado : 29,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
 Forma : Valor médio (Anexo : 1,611)
 Idade : 10 anos
 Estado : Lento regular / reparos simples
 Área : 125,00m² Rq : 0,8753

Valor da Construção:

$V_C = 125,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.297,15 \times 0,8753 = R\$ 228.660,98$

Unitário Básico Terreno:

$U_T = R\$ 600.000,00 \times 0,95 = R\$ 228.660,98$
 $U_V = R\$ 311.339,02 / 170,00m^2 = R\$ 1.831,41$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$C_p = \frac{P_{entra}}{P_{saída}} = \frac{1,0000}{1,0000} = 1,0000$

Fator frente

$C_f = \left(\frac{6,80}{10,00} \right)^{0,25} = 0,9081$

Esquina e Frentes Múltiplas

$C_e = \frac{(1 + \dots) \times \dots}{\dots} = \dots$

Topografia e Consistência do Solo

Nivelada : 1,00 Item : 1,00 Solo : 1,00
 Nivel : 1,00 S.T.S. : 1,00

Atualização e Transporte

Atualização : { 480.3515 / 480.3515 } =
 Transporte : { 962,34 / 962,34 } =

Cálculo de Vu:

$V_u = \left(R\$ 1.831,41 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \right)$

Vu 04 = R\$ 2.016,77 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVETE NOGUEIRA AIMOLA, liberado nos autos em 25/05/2017 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009199-20.2014.8.26.0008 e código 401FD6B.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 05

Localização:

Frente : Rua M^a Rosa de Siqueira, 162
 Pl. Bloco :
 Setor : 073
 Quadra : 087
 Zona : ZM-a
 IPT : 955,24

Ofertante / Preço:

Ofertante : Mirante Imóveis
 Fundação : II
 Renda : 2971,79,00 Contato : Suellen
 Preço : R\$ 800.000,00
 Correções : a visus
 Data : mar/2017

Terreno:

Topog : Terreno plano e inclivo até 5%
 Nível : Adido do nível da rua até 2,00 m
 Solo : Scot
 Frente 1 : 7,00m Frente 2 :
 Área : 180,00m² P. Equiv. : 25,71m

Valor da Construção:

$V_c = 170,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.297,15 \times 0,9500 = R\$ 337.934,79$

Unitário Básico Terreno:

$U_t = R\$ 800.000,00 \times 1,00 = R\$ 337.934,79 = R\$ 402.465,21$
 $V_u = R\$ 402.465,21 / 180,00m^2 = R\$ 2.569,25$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

De outro Prof e Fm = 1,0000
 Dimensão = 0
 Fator profundidade (1/C_p) : 1,0000

Fator frente

$C_f = \{ 7,00 / 10,00 \}^{0,92} = 0,9147$ Fator frente (1/C_f) : 1,0933

Esquina e Frentes Múltiplas

$C_e = \frac{(1 + \dots) \times \dots}{\dots} = \dots$
 Aplicação = $\frac{1}{1 + 0 + \dots} = \dots$
 Fator esquina(s) = 1/C_e : 1,0000

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 sem 1,00 Solo : 1,00
 Nível : 1,00 - 5,73

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

Atualização e Transporte

Atualização : { 480,3518 / 400,3518 } =
 Transporte : { 962,34 / 955,24 } =
 Fator atualização : 1,0000
 Fator transporte : 1,0074

Cálculo de Vu:

$V_u = \{ R\$ 2.569,25 \times 1,0000 \times 1,0933 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0074 \}$
 $V_u / V_u \text{ média} = R\$ 2.829,76 / m^2$

Foto:

Construção:

Tipo : Casa Média
 Faixa : Valor médio Unidade : 1,611
 Idade : 5 anos
 Estado : Regular
 Área : 170,00m² Fixo : 0,9500

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

COMPARATIVO Nº 06

Localização:

Frente : Rua MP Rosa de Siqueira, 140
 2ª Frente :
 Solar : 072
 Quadra : 087
 Zona : ZM-p
 ZFI : 955,24

Foto:

Ofertante / Preço:

Ofertante : Lopes Triveles
 Endereço :
 Valor : 2971,46,00 Condato : Marcas
 Preço : R\$ 850.000,00
 Condições : à vista
 Data : mar/2017

Terreno:

Tipo : Terreno plano / declive até 5%
 Área : Acima do nível da rua até 1,00 m
 Solo : seco
 Frente 1 : 7,00 m Frente 2 :
 Área : 189,00 m² P. Equiv. : 27,00m

Construção:

Tipo : Casa Média
 Valor : Valor mínimo
 Unidade : 1,400
 Janela : 10 anos
 Sistema : Regular
 Área : 100,00 m² Tax : 0,0163

Valor da Construção:

$V_C = 100,00 \text{ m}^2 \times 1,409 \times \text{R\$ } 1.257,15 \times 0,9102 = \text{R\$ } 301.386,98$

Unitário Básico Terreno:

$U_t = \text{R\$ } 850.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 301.386,98 = \text{R\$ } 63.603,02$
 $V_u = \text{R\$ } 63.603,02 / 189,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2,452,93$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$P_f = \frac{\text{Profundidade}}{\text{Limite Profundidade}} = \frac{7,00}{10,00} = 0,70$
 $C_p = \frac{1}{P_f} = \frac{1}{0,70} = 1,4286$

Fator frente

$C_f = \left(\frac{7,00}{10,00} \right)^{0,25} = 0,9247$

Esquina e Frentes Múltiplas

$C_e = \frac{1}{C_p} = 1,4286$
 $C_s = 1,0000$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 Solo : 1,00
 Nivel : 1,00 S.Z.A. : 1,00

Atualização e Transporte

Atualização : $\left(\frac{480,3518}{480,3518} \right) = 1,0000$
 Transporte : $\left(\frac{952,24}{952,24} \right) = 1,0074$

Cálculo de Vu:

$V_u = \text{R\$ } 2,452,93 \times 1,0000 \times 1,0933 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0074$
 $V_u = \text{R\$ } 2,701,64 / \text{m}^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVETE NOGUEIRA AIMOLA, liberado nos autos em 25/05/2017 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009199-20.2014.8.26.0008 e código 401FD6B.

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS
Arquiteto

4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL	UNITÁRIO	D
01	Rua Alphonsus de Guimaraens, 119	R\$ 2.751,58 /m²	
02	Rua Joaquim Pereira de souza, 07	R\$ 2.980,36 /m²	
03	Rua Mª Rosa de Siqueira, 115	R\$ 2.990,78 /m²	
04	Rua Canto do Junco, 194	R\$ 2.016,77 /m²	
05	Rua Mª Rosa de Siqueira, 152	R\$ 2.829,76 /m²	
06	Rua Mª Rosa de Siqueira, 140	R\$ 2.701,54 /m²	
SOMATÓRIO		R\$ 16.270,88	
MÉDIA GERAL		R\$ 2.711,81	
<i>(item 4.1.3.)</i>			
Limite mínimo (-30%)		R\$ 1.898,27	
Limite máximo (+30%)		R\$ 3.525,36	
Elementos coerentes: 6 ou 100,00%			
MÉDIA SANEADA		R\$ 2.711,81 /m²	

FOTOS DOS PARADIGMAS



Rua Alphonsus de Guimaraens, 119



Rua Antônio Pereira de Souza, 67



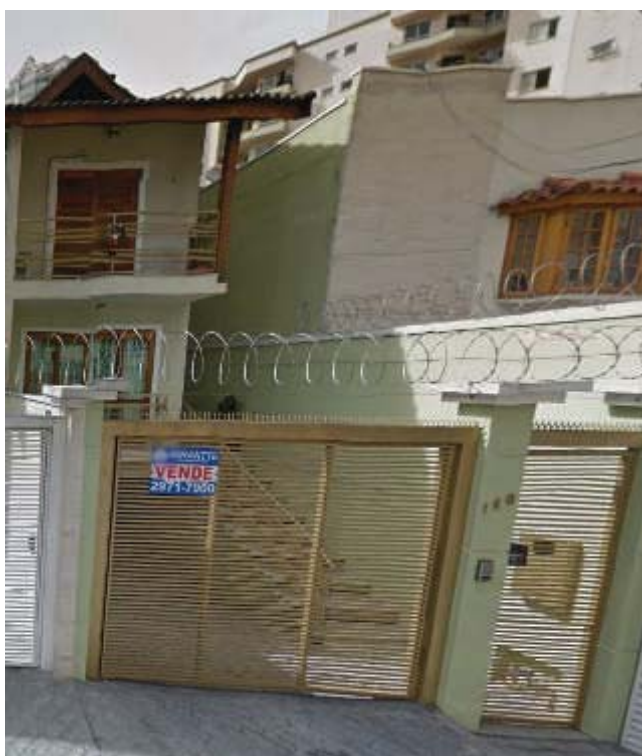
Rua Maria Rosa de Siqueira, 115



Rua Canto do Junco, 194 (10 A)



Rua Maria Rosa de Siqueira, 162



Rua Maria Rosa de Siqueira, 140