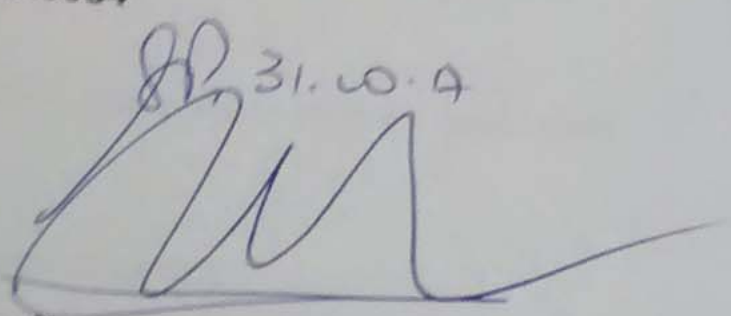


M

204

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA

*J. Dirame sobre o laudo no fato legal.
Autado em Cartão*
PROCESSO nº. 0010143-73.2012.8.26.0084

31.10.14


José Mandarino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO requerida por ROSEMEIRE MARTINS MOREIRA MACENA em face de ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA MACENA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL



80

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnico

OBJETIVO

Presente ação de extinção de condomínio requerida por Rosemeire Martins Moreira Macena face de Antonio Marcos de Oliveira Macena foi determinado pela Exma. Juíza a avaliação do imóvel por meio de perícia, conforme determinado à fl. 72 dos autos, tendo sido o perito nomeado com a nomeação para realizar este trabalho, ou seja:

Objeto da perícia (fl. 72):

Nomeio perito judicial JOSÉ MANDARINO NETO para avaliação do imóvel objeto desta ação..."



Autora não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.

Réu não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.

106
Q

2. MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 76.255 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e está caracterizado conforme descrito a seguir, ou seja:

  5)
Fig. 1 de 1

L. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Cidade da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL 12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula ficha Capital

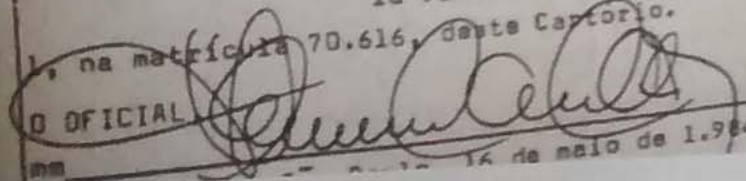
76.255 01 São Paulo, 16 de maio de 1984

IMÓVEL:— Um terreno, sito à rua Quatorze, lote 20, da quadra Q, Loteamento Parque Veredas do Itaim, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 5,00 m. de frente, do lado direito de quem da rua olha mede 25,00 m. e divide com o lote 19, do lado esquerdo mede 25,00 m. e divide com o lote 21 aos fundos mede 5,00 m. e divide com parte dos lotes 32 e 33 encerrando a área de 125,00m².

CONTRIBUINTE:— 192.049.0063-5/0064-3 (área maior).

PROPRIETÁRIA:— PAULISTA S/A. COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº.1.085, 8º andar, CGC. sob nº. 60.837.192/0001-17.

REGISTRO ANTERIOR:— Transcrição nº.131.289 e R.1 na matrícula 31.057 - Loteamento registrado sob nº. 1, na matrícula 70.616, deste Cartório.

O OFICIAL 

16 de maio de 1.984.

12.º Ofício de Registro de Imóveis
Cidade da Capital de São Paulo - SP

343401

Observação:
Conforme consta nos autos às fls. 54/59, o imóvel não está registrado em nome da Autora e do Réu, embora os mesmos tenham os direitos sobre o mesmo de acordo com o documento "Compromisso de Compra e Venda nº 968", datado de 22/01/1996.

3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - PMSP

Segundo os mapas fiscais do município, o imóvel está classificado para fins tributários sob o contribuinte sob nº 192.125.0020-9, conforme descrito a seguir, ou seja:



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	192.125.0020-9
Local do Imóvel	R MARASCA 20, QD. Q. LT 20
Cep	08141-700
Código	43633-0
Área do Terreno (m ²)	125
Área da Estada	5,00
Fração Ideal	1,0000
Área Construída (m ²)	30
Ano da Construção	1996
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	9.308,00
Data de Emissão	26/07/2006


Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2006.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

3. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - PMSP

Segundo os mapas fiscais do município, o imóvel está classificado para fins tributários sob o contribuinte sob nº 192.125.0020-9, conforme descrito a seguir, ou seja:



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nº do Contribuinte	: 192.125.0020-9
Local do Imóvel	: R MARASCA 20, QD. Q. LT 20
Cep	: 08141-700
Codlog	: 43633-0
Área do Terreno (m²)	: 125
Testada	: 5,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 30
Ano da Construção	: 1996
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 9.308,00
Data de Emissão	: 26/07/2006

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se venhiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2006.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

4. VISTORIA

4.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 18/10/2017 e, desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

O imóvel está sendo habitado pelo Réu e seus familiares.

4.2 Local

O imóvel avaliado está situado na Rua Marasca nº 108, Jardim Camargo Novo, Distrito do Iaim Paulista, Município de São Paulo/SP.

No terreno do imóvel está edificada uma benfeitoria assobradada.

O terreno do imóvel tem frente para a Rua Marasca. Esta rua tem intensidade de tráfego baixa.

Este imóvel está localizado no quarteirão compreendido entre as Ruas Junco Florido, Margaridas dos Campos, Daniel Muller e a própria Marasca.

4.3 Região

A região onde se situa o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja: redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia; iluminação pública, coleta de lixo; guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.

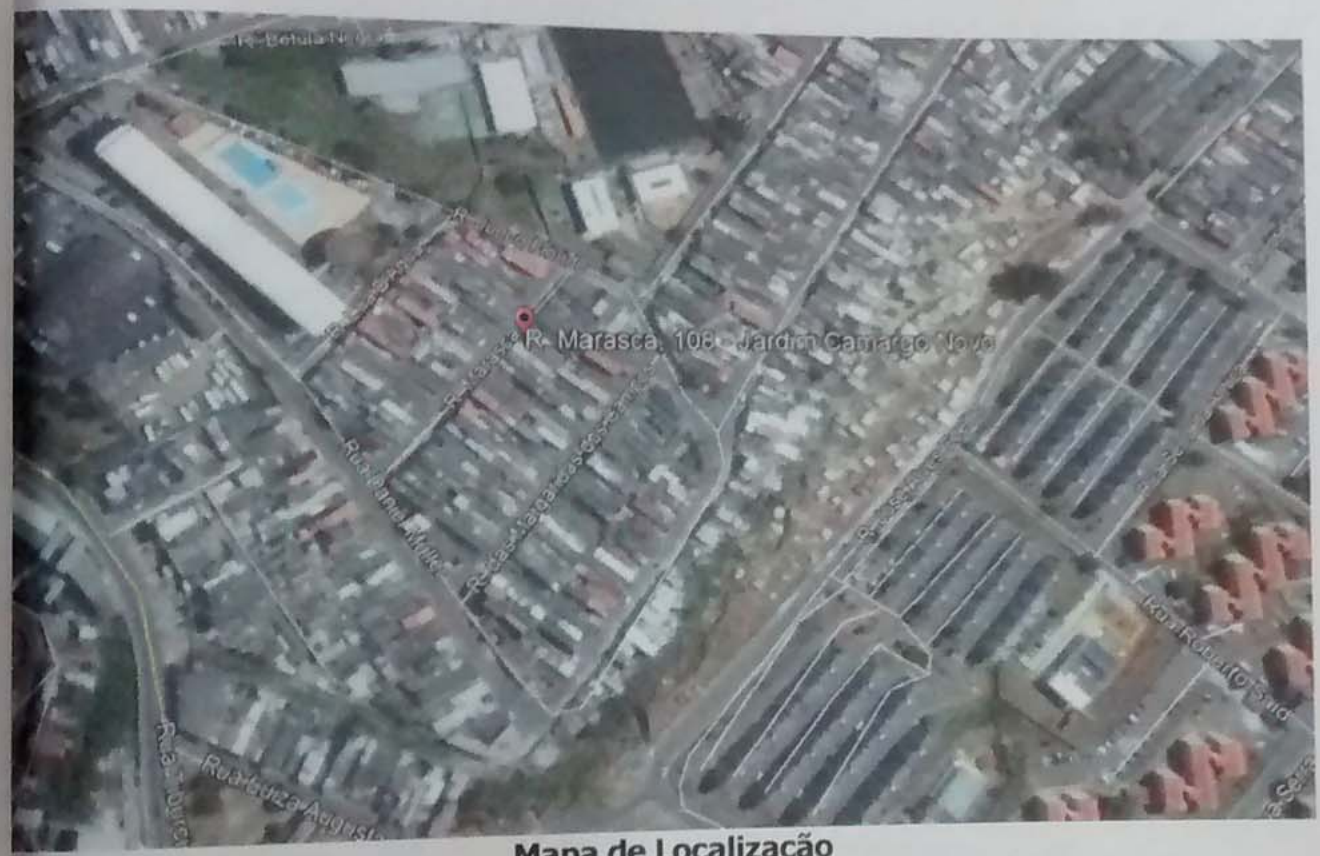
409
Q

M

MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnico

região é formada por uma ocupação mista residencial e de comércio local, predominantemente formada por imóveis residenciais horizontais e verticais. O padrão construtivo das edificações na região é assemelhado a padrões proletário, econômico e simples.



Mapa de Localização



Foto nº. 1- Vista da frente do imóvel



Foto nº. 2- Vista da frente do imóvel

112
Q

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Tem formato retangular.

Sua topografia é em acentuado declive em relação ao nível da Rua Marasca.

O solo apresenta consistência firme e seca.

As suas medidas são:

Frente : 5,00m;

Frente aos fundos: 25,00m;

Fundos: 5,00m;

Área total: 125,00m²

I. CARACTERIZAÇÃO DA BENFEITORIA

sobre o terreno descrito existe edificada uma construção assobradada.

A edificação foi construída sem atendimento a projeto arquitetônico planejado, não contemplando detalhes personalizados nas fachadas. A edificação apresenta características de autoconstrução.

A edificação pode ser subdividida em duas construções distintas, ou seja:

- Construção 1 - localizada na parte frontal, mais antiga e acabada, térrea;

- Construção 2- localizada na parte adjacente pelos fundos da primeira, assobradada de dois pavimentos, térreo e inferior. Ressalta-se que esta nova edificação se trata de uma ampliação da edificação mais antiga, estando em fase de construção no pavimento térreo e finalizada no pavimento inferior.

A benfeitoria mais antiga e acabada (Construção 1) caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade inferior. O estado de conservação desta benfeitoria é considerado como necessitando de reparos de simples a importantes.

A idade aparente desta benfeitoria se apresenta em torno de 18 (dezoito) anos.

A benfeitoria em fase de construção (Construção 2) encontra-se edificada nas partes de fundações, estruturas e paredes de vedação, estando no pavimento inferior acabada e, no pavimento térreo, sem emboço, piso em concreto faltando acabamento, teto de laje em fase de execução.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - VERSÃO 2002" pode ser classificada como

assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico".

Na parte externa dentro do terreno, contém um corredor lateral descoberto de acesso às Construções 1 e 2 (pavimento térreo), localizado no lado esquerdo, seguido de uma escada de concreto de acesso ao pavimento inferior da Construção 2.

A Construção 1 é caracterizada por:

Uma garagem na parte frontal para a rua e, dois cômodos (cozinha e dormitório) e um banheiro.

Área construída- 30,00m²

A Construção 2 é caracterizada por:

- No pavimento térreo: três cômodos (sala, cozinha e dormitório) e um banheiro;

- No pavimento inferior: área de serviço, área de lazer com churrasqueira.

Área construída- 90,00m²



Foto nº 5 - Vista da garagem

STI
Q



Foto nº 6 - Vista do corredor lateral descoberto



Foto nº 7 - Vista da cozinha da Construção 1

92



Foto nº 8 - Vista da cozinha da Construção 1



Foto nº 9 - Vista do dormitório da Construção 1



Foto nº 10 - Vista do dormitório e parcial da cozinha da Construção 1



Foto nº 11 - Vista do banheiro da Construção 1

12



Foto nº 12 - Vista parcial da Construção 2



Foto nº 13 - Vista parcial do pavimento térreo da Construção 2



Foto nº 14 - Vista parcial da parte interna do pavimento térreo da Construção 2



Foto nº 15 - Vista da escada de acesso ao pavimento inferior da Construção 2

120

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnico



Foto nº 16 - Vista parcial do pavimento inferior da Construção 2



Foto nº 17 - Vista parcial do pavimento inferior da Construção 2

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Cálculo do valor do terreno

O valor do terreno foi estabelecido em função de sua respectiva área e dos elementos de pesquisa obtidos no mercado, conforme apresentado no Anexo I.

Fórmula de cálculo

$$Vt = At * Vut$$

onde:

Vt - valor terreno

At - área do terreno do imóvel

Vut - valor unitário básico

Observação:

Em face das características inerentes à localização do imóvel e das dimensões do terreno, os intervalos são definidos em norma para a 1ª Zona Residencial de Padrão Popular.

Desse modo, temos:

$$At = 125,00m^2$$

$$Vut = R\$ 1.109,80/m^2$$

$$Vt = 125,00 * 1.109,80$$

$$Vt = 138.725,00$$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Cálculo do valor do terreno

O valor do terreno foi estabelecido em função de sua respectiva área e dos elementos de pesquisa obtidos no mercado, conforme apresentado no Anexo I.

Fórmula de cálculo

$$V_t = A_t * V_{ut}$$

Onde:

V_t - valor terreno

A_t - área do terreno do imóvel

V_{ut} - valor unitário básico

Observação:

Em face das características inerentes à localização do imóvel e das dimensões do terreno, os intervalos são definidos em norma para a 1ª Zona Residencial de Padrão Popular.

Desse modo, temos:

$$A_t = 125,00m^2$$

$$V_{ut} = R\$ 1.109,80/m^2$$

$$V_t = 125,00 * 1.109,80$$

$$V_t = 138.725,00$$

Q. 22

5.2 Cálculo do valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias foi calculado pelo critério estabelecido pelo método dos preços de venda do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - VERSÃO 2002/2006".

De acordo com o método, para o cálculo correspondente ao valor da benfeitoria foram aplicados os fatores de influência, quais sejam aqueles relativos à idade e ao padrão construtivo da mesma, ou seja:

a) Idade das benfeitorias

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

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Os parâmetros adotados tendo em consideração o referido estudo foram os seguintes:

Construção 1-

Área total construída: 30,00m²

Tipo de construção: Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva, Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico

Estado da edificação: necessitando de reparos de simples a importantes(f)

Idade aparente: 18 anos

Custo unitário do tipo H8-N (SINDUSCON): R\$ 1.322,57/m² (Setembro/2017)

Construção 2-

Área total construída: 90,00m²

Tipo de construção: Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva, Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico

Estado da edificação: necessitando de reparos importantes(g)

Idade aparente: 0 anos

Custo unitário do tipo H8-N (SINDUSCON): R\$ 1.322,57/m² (Setembro/2017)

Q.128

Fórmulas de calculo
 $Vub = h * H8-N$
 $Vb = Ab * Vub * Foc$

onde:

- Ab - área da benfeitoria
- Vub - custo básico unitário da benfeitoria
- Foc - fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação da benfeitoria
- h - coeficiente relativo ao padrão construtivo da benfeitoria

Construção 1 (Vb1)

Depreciação pelo obsoletismo e ao estado de conservação:
 $Foc = R + K(1-R)$

$Foc = 0,2 + 0,597 (1-0,2)$ sendo: $R = 0,2; K = 0,597$
 $Foc = 0,678$

Calculo do valor da benfeitoria:

$Ab = 30,00m^2$
 $h = 0,786$
 $Foc = 0,706$
 $H8-N = 1.322,57/m^2$

$Vb1 = 30,00 * 0,786 * 0,678 * 1.322,57$

$Vb1 = 21.144,24$

Construção 2 (Vb2)

Depreciação pelo obsoletismo e ao estado de conservação:

$Foc = R + K(1-R)$ sendo: $R = 0,2; K = 0,469$
 $Foc = 0,2 + 0,469 (1-0,2)$ $Foc = 0,575$

124
Q

Calculo do valor da benfeitoria:

$$Ab = 90,00m^2$$

$$h = 0,786$$

$$Foc = 0,575$$

$$H8-N = 1.322,57/m^2$$

$$vb2 = 90,00 * 0,786 * 0,575 * 1.322,57$$

$$vb2 = 53.796,20$$

Calculo do valor das benfeitorias (Vb)

$$vb = vb1 + vb2$$

$$vb = 21.144,24 + 53.796,20$$

$$vb = 74.940,44$$

5.3 Calculo do valor do imóvel

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = 138.725,00 + 74.940,44$$

$$Vi = 213.665,44$$

Considerando-se os elementos de pesquisa e o estado geral do imóvel avaliando, em números arredondados, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 214.000,00
(Duzentos e quatorze mil reais)
Mês base: Setembro/2017

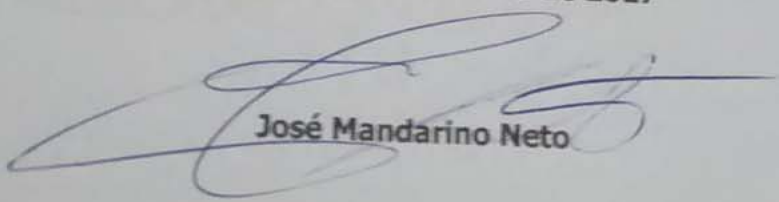
ENCERRAMENTO

presente laudo compõe-se de 22 (vinte e duas) folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

presenta-se a este Laudo os seguintes anexos:

Anexo I - Elementos de pesquisa de mercado - fls. 23/36

São Paulo, 19 de outubro de 2017



José Mandarino Neto

520
Q

Anexo I
ELEMENTOS DE PESQUISA
DE MERCADO

52

PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

EMENTO Nº 01

Casa assobradada
Endereço: Rua Marasca nº 56
Bairro: Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 400.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00 m²

Largura : 5,00 m

Situação : Meio da Quadra

Formato : Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 30 anos

Área Total : 250,00 m²

INFORMAÇÃO

Imobiliária- HF Imóveis

Contato - Sr. Hélio

Placa no local

Fone: 2561 3252



regeneração

$$p \text{ de oferta} = 0,90$$

$$p \text{ a vista} = 400.000,00 \times 0,90 = 360.000,00$$

valor da benfeitoria

$$p = 0,2 + 0,740 (1-0,2) \quad \text{Foc} = 0,792$$

$$100 \times 0,786 \times 0,792 \times 1.322,57 = 205.828,92$$

valor do terreno

$$i = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000$$

$$d = (360.000,00 - 205.828,92 / 125,00) \times 1,0000$$

$$Vu1 = R\$ 1.233,37/m^2$$

MEMORANDO Nº 02

Casa assobradada

Endereço: Rua Marasca nº 24

Bairro Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP

melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

VALORES ECONOMICOS

Valor : 240.000,00

VALORES DO TERRENO

Área : 125,00 m²

Profundidade : 5,00 m

VALORES DA CONSTRUÇÃO

Idade : 30 anos

Área Total : 140,00 m²

Fonte de Informação

Proprietário

Contato - Sr. Aristoteles

Situação : Meio da Quadra

Formato : Regular

Placa no local

Fone: 97046 8278



Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = 240.000,00 x 0,90 = 216.000,00

1- Valor da benfeitoria

Foc = 0,2 + 0,538 (1-0,2) Foc = 0,630

140,00 * 0,786 * 0,630 * 1.322,57 = 91.687,43

2- Valor do terreno

Ca = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000

Vu2 = (216.000,00 - 91.687,43/125,00) x 1,0000

Vu2 = R\$ 994,50/m²

EMENTO Nº 03

tipo: Terreno
endereço: Rua Junco Florido esquina Rua Orvalheira
bairro: Bairro Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP
melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

VALORES ECONOMICOS
valor : 170.000,00
VALORES DO TERRENO
área : 160,00 m²
frente : 12,00 m
VALORES DA CONSTRUÇÃO

Situação : Esquina
Formato : Irregular

SOURCE DE INFORMAÇÃO
proprietário
contato - Sr. Welcio

Placa no local
Fone: 95119 3798



Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor à vista = $170.000,00 \times 0,90 = 153.000,00$

1- Valor do terreno

$Ca = (160,00/125,00)^{0,20} = 1,0506$

$Vu3 = (153.000,00 / 160,00) \times 1,0506$

$Vu3 = R\$ 1.004,64/m^2$

MENTO Nº 04

Terreno

Endereço: Rua Louro Rosa, vizinho lado direito nº 7
Bairro Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP

melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

VALORES ECONOMICOS

Valor : 160.000,00

VALORES DO TERRENO

Área : 125,00 m²

Largura : 5,00 m

VALORES DA CONSTRUÇÃO

Situação : Meio da Quadra
Formato : Regular

FONTES DE INFORMAÇÃO

Proprietário

Contato - Sr. Anderson

Placa no local

Fone: 98131 2917



homogeneização

valor de oferta = 0,90

valor à vista = 160.000,00 x 0,90 = 144.000,00

1- Valor do terreno

$$G = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000$$

$$V_{v4} = (144.000,00 / 125,00) \times 1,0000$$

$$V_{v4} = R\$ 1.152,00/m^2$$

MEMORIAL Nº 05

Casa assobradada
Endereço: Rua Orvalheira nº 56
Bairro Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP

VALORES ECONOMICOS
: 240.000,00

VALORES DO TERRENO
: 125,00 m²
: 5,00 m

VALORES DA CONSTRUÇÃO
: 20 anos
Total : 80,00 m²

DETALHAMENTO DE INFORMAÇÃO
Proprietário
Nome - Sr. Emerson

Situação : Meio da Quadra
Formato : Regular

Placa no local
Fone: 95233 2 4345



ELEMENTO Nº 05

Tipo: Casa assobradada
Endereço: Rua Orvalheira nº 56
Bairro: Bairro Jardim Camargo Novo, Distrito do Itaim Paulista, Município de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 240.000,00

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00 m²

Testada : 5,00 m

Situação : Meio da Quadra
Formato : Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Idade : 20 anos

Área Total : 80,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Proprietário

Contato - Sr. Emerson

Placa no local
Fone: 95233 2 4345





QTE

homogeneização

$$\text{fator de oferta} = 0,90$$

$$\text{valor à vista} = 240.000,00 \times 0,90 = 216.000,00$$

1- Valor da benfeitoria

$$\text{Foc} = 0,2 + 0,809 (1-0,2) \quad \text{Foc} = 0,847$$

$$80,00 * 0,786 * 0,847 * 1.322,57 = 70.439,23$$

2- Valor do terreno

$$\text{Ca} = (125,00/125,00)^{0,20} = 1,0000$$

$$\text{Vu5} = (216.000,00 - 70.439,23/125,00) \times 1,0000$$

$$\text{Vu5} = \text{R\$ } 1.164,49/\text{m}^2$$



21/19

ELEMENTOS DE PESQUISA - CÁLCULO DA MÉDIA

Elemento	Valores (R\$/m ²)
n ^o 01	1.233,37
n ^o 02	994,50
n ^o 03	1.004,64
n ^o 04	1.152,00
n ^o 05	1.164,49
Média	1.109,80

Verificação dos limites:

Inferior - $1.109,80 * 0,70 = 776,86$

Superior - $1.109,80 * 1,30 = 1.442,74$

Conclusão

As médias saneadas são iguais às médias obtidas, ou seja:

$Vut = R\$ 1.109,80/m^2$

CONSIDERAÇÕES:

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral considerado como homogeneizante, conforme determina a Norma, foram os seguintes:

- Fator de oferta;
- Fatores padrão construtivo e depreciação;
- Fator de área.

Fator de oferta

A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) foi descontada do valor total pela aplicação do fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Fator depreciação

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

Fator padrão construtivo

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

- Fator de área;

Em zona residencial horizontal popular aplica-se o fator de área, utilizado dentro dos limites de área previstos.



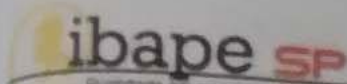


MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnico

59

Face às características da região geoeconômica do imóvel, de acordo com a norma citada, os parâmetros de cálculo considerados foram para a Zona de Uso 1ª Zona- Residencial de Padrão popular, conforme estabelecido na Tabela 1, ou seja:



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE PROJETO
INSTITUTO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Esportes do Fator		Múltiplas frentes de esquina	Coef de área			
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Esportes do Fator Frente	Esportes do Fator Profundidade						
	F _r	P _m	P _m	"F"	"P"	C _e	C _a			
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,25	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2000	2000 (1)	Conservar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esportada de frentes múltiplas (1) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia de um limite superior indefinido
5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)	
6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)	

Grupo I
Zonas de uso residencial horizontal

Grupo II
Zonas ocupação e/ou incorporação