

São Paulo, 26 de fevereiro de 2.021.

A

SP URBANISMO

a/c Sr. Ronaldo Fernandes de Paula

Prezados Senhores:

Tendo em vista o contrato firmado entre esta empresa e a SP URBANISMO, por intermédio do Processo nº 7810.2020/0001146-2, vimos através da presente entregar o Laudo Técnico de Avaliação para os imóveis descritos abaixo e com a apuração dos seguintes valores de mercado para data-base de DEZEMBRO/20, como segue:

DESCRIÇÃO					VALORES DE MERCADO (R\$)							INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA CONSTRUÇÃO		
Laudo	Matrícula	Endereço		Área do Terreno (m²)	Área Construída Útil (m²)	Venda				Aluguel (R\$)	Aluguel Arredondado (R\$)	Vida útil (anos)	Vida Aparente (anos)	Vida Remanesc. (anos)
		Local	Bairro			Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Total (R\$)	Total Arredondado (R\$)					
27	69.113 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 1 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.114 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 2 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.115 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 3 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.116 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 4 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.117 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 5 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.118 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 6 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.119 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 7 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.120 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 8 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.121 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 9 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.122 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 10 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.123 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 11 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.124 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 12 quadra 8	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.125 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 13 quadra 8	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.126 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 14 quadra 8	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.127 - 15ª CRI	R. Tito Flavio, lote 15 quadra 8	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.128 - 15ª CRI	R. Claudio Santos, lote1 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.129 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote2 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.130 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote3 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.131 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote4 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.132 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote5 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.133 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote6 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.134 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote7 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.135 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote8 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.136 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote9 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.137 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote10 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.138 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote11 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.139 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote12 quadra 9	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.140 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote13 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.141 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote14 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.142 - 15ª CRI	R.Claudio Santos, lote15 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil

DESCRIÇÃO						VALORES DE MERCADO (R\$)						INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA CONSTRUÇÃO		
Laudo	Matrícula	Endereço		Área do Terreno (m²)	Área Construída Útil (m²)	Venda				Aluguel (R\$)	Aluguel Arredondado (R\$)	Vida útil (anos)	Vida Aparente (anos)	Vida Remanesce. (anos)
		Local	Bairro			Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Total (R\$)	Total Arredondado (R\$)					
27	69.143 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 1 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.144 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 2 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.145 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 3 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.146 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 4 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.147 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 5 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.148 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 6 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.149 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 7 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.150 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 8 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.151 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 9 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.152 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 10 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.153 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 11 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.154 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 12 quadra 10	VL SABRINA	780,00	ZERO	588.371,05	ZERO	588.371,05	588.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.155 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 13 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.156 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 14 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.157 - 15ª CRI	R. Renato Serra, lote 15 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	942.250,20	ZERO	942.250,20	942.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.158 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 1 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.159 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 2 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.160 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 3 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.161 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 4 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.162 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 5 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.163 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 6 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.164 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 7 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.165 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 8 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.166 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 9 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.167 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 10 quadra 11	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.168 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 11 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	706.652,78	ZERO	706.652,78	706.500,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.169 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 12 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	706.652,78	ZERO	706.652,78	706.500,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.170 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 13 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00	ZERO	706.652,78	ZERO	706.652,78	706.500,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.171 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 1 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.172 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 2 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.173 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 3 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.174 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 4 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.175 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 5 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.176 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 6 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.177 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 7 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.178 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 8 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.179 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 9 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.180 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 10 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.181 - 15ª CRI	R.Irineu Portela, lote 11 quadra 12	VL SABRINA	780,00	ZERO	441.256,22	ZERO	441.256,22	441.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
27	69.182 - 15ª CRI	R.Agostinho Aragão, lote 1 quadra 13	VL SABRINA	5.974,43	ZERO	5.697.785,00	ZERO	5.697.785,00	5.700.000,00	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil

Sendo o que tínhamos a apresentar, subscrevemo-nos.

Atenciosamente.



ENG. CIVIL: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR
CREASP Nº 0600809292

PLANO DE TRABALHO

1 - INTRODUÇÃO

2 – VISTORIA

2.1 – Características da Micro Região

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR PRÉVIO DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

3.2 – Valor do Capital Terreno

3.3 – Valor Capital Construção

4 – AVALIAÇÃO

4.1 - Valor do Capital Terreno

4.2 - Valor do Capital Construção

4.3 - Valor do Capital Imóvel

5 - ENCERRAMENTO

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o valor real de venda correspondente aos terrenos situados nas Ruas Tito Flávio quadra 8 lotes de 1 a 15, Cláudio Santos quadra 9 lotes de 1 a 15, Renato Serra quadra 10 lotes de 1 a 15, Irineu Portela quadra 11 lotes de 1 a 13, e Irineu Portela quadra 12 lotes de 1 a 11 e Agostinho Aragão quadra 13 lote 1, no bairro denominado por Vila Sabrina, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo, com as seguintes características:

QUADRA 8 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R. Tito Flavio, lote 1	69.113- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 2	69.114- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 3	69.115- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 4	69.116- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 5	69.117- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 6	69.118- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 7	69.119- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 8	69.120- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 9	69.121- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 10	69.122- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 11	69.123- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 12	69.124- 15º CRI	780,00
R. Tito Flavio, lote 13	69.125- 15º CRI	1170,00
R. Tito Flavio, lote 14	69.126- 15º CRI	1170,00
R. Tito Flavio, lote 15	69.127- 15º CRI	1170,00

QUADRA 9 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R. Claudio Santos, lote1	69.128- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote2	69.129- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote3	69.130- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote4	69.131- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote5	69.132- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote6	69.133- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote7	69.134- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote8	69.135- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote9	69.136- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote10	69.137- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote11	69.138- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote12	69.139- 15º CRI	780,00
R. Claudio Santos, lote13	69.140- 15º CRI	1170,00
R. Claudio Santos, lote14	69.141- 15º CRI	1170,00
R. Claudio Santos, lote15	69.142- 15º CRI	1170,00

AMBIENTAL LTDA

QUADRA 10 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R. Renato Serra, lote 1	69.143- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 2	69.144- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 3	69.145- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 4	69.146- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 5	69.147- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 6	69.148- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 7	69.149- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 8	69.150- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 9	69.151- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 10	69.152- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 11	69.153- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 12	69.154- 15º CRI	780,00
R. Renato Serra, lote 13	69.155- 15º CRI	1170,00
R. Renato Serra, lote 14	69.156- 15º CRI	1170,00
R. Renato Serra, lote 15	69.157- 15º CRI	1170,00

QUADRA 11 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R.Irineu Portela, lote 1	69.158- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 2	69.159- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 3	69.160- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 4	69.161- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 5	69.162- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 6	69.163- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 7	69.164- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 8	69.165- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 9	69.166- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 10	69.167- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 11	69.168- 15º CRI	1170,00
R.Irineu Portela, lote 12	69.169- 15º CRI	1170,00
R.Irineu Portela, lote 13	69.170- 15º CRI	1170,00

QUADRA 12 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R.Irineu Portela, lote 1	69.171- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 2	69.172- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 3	69.173- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 4	69.174- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 5	69.175- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 6	69.176- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 7	69.177- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 8	69.178- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 9	69.179- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 10	69.180- 15º CRI	780,00
R.Irineu Portela, lote 11	69.181- 15º CRI	780,00

QUADRA 13 - VILA SABRINA		
ENDEREÇO	MATRÍCULA	ÁREA
R.Agostinho Aragão, lote 1	69.182- 15º CRI	5.974,43

Deve-se ressaltar que quando das diligências levadas a cabo no local, fora observado que houvera invasões por favela em algumas das quadras em exame que abrigam os lotes avaliando.

Neste diapasão, fica claro que a situação fática do ano de 2020 é diversa da encontra no ano de 2019, uma vez que com a invasão instaurada pela favela nas quadras 11 e 12 e a influência que trouxe nas demais quadras (08, 09, 10 e 13) refletirá de maneira contundente no valor de mercado das mesmas, acarretando acentuada desvalorização em todas as quadras, seja pela ocupação direta por favela (quadras 11 e 12), ou pela situação de favela na sua circunvizinhança dentro do raio de 200 m medido do limítrofe do terreno (quadras 08, 09, 10 e 13).

Em razão do acima exposto não resta a menor dúvida da depreciação dos imóveis ora avaliando, acarretando uma diferença significativa entre os valores obtidos em 2019 com os atuais, uma vez que para tanto, deverá ser empregado o preconizado nos subitens 5.6.1.1 e 5.6.1.4 das Normas do CAJUFA 2019 que trata do assunto.

No sentido de melhor ilustrar a situação atual, será plotado a seguir fotos aéreas do local que demonstram a ocupação em 2019 e em 2020, como segue:

FOTO AÉREA DO LOCAL NO FINAL DE 2019



FOTO N° 01 – Vista panorâmica aérea atual do local onde se nota as quadras 11 e 12 totalmente ocupadas por invasão se caracterizando como favela.



AMBIENTAL LTDA
SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS

2 - VISTORIA

2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" aos imóveis avaliando, constatou o signatário estarem os mesmos situados

em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos, e etc.. Ressaltando que a pavimentação das ruas se encontra parcialmente prejudicada em função do acesso constante de caminhões, não havendo o recapeamento ou operação tapa buraco pela municipalidade nas referidas vias públicas.

Tendo em vista a ocupação parcial dos lotes por estacionamento irregular de caminhões por período prolongado, fora pesquisado no site da CETESB se o local se encontra inserido na lista de áreas contaminadas, sendo tal pesquisa infrutífera, ou seja, o órgão ambiental competente não classifica tais quadras como áreas contaminadas ou com indícios de contaminação.

Contudo, compulsando o site da Prefeitura de São Paulo - Licença de Construção - SLC (Consulta Preliminar), fora verificado que a municipalidade classifica os lotes avaliando como de potencial contaminação, conforme quadro abaixo:

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel						
SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
066.647.0001-8	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0002-6	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0003-4	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0004-2	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0005-0	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0006-9	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0007-7	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0008-5	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0009-3	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0010-7	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0011-5	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0012-3	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0013-1	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0014-1	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.647.0015-8	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel						
SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
066.646.0001-3	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0002-1	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0003-1	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0004-8	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0005-6	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0006-4	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0007-2	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0008-0	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0009-9	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0010-2	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0011-0	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0012-9	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0013-7	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0014-5	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO
066.646.0015-3	NÃO	NÃO	POTENCIAL	NÃO	NÃO	NÃO

SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS

Para melhor entendimento de área contaminada e potencial de contaminação, será transcrito abaixo as definições contidas no site da Prefeitura de São Paulo - Secretaria do Verde (https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/servicos/areas_contaminadas/index.php?p=242418 - perguntas frequentes), como segue:

“Qual a diferença entre área contaminada e área potencial de contaminação?”

Área potencial de contaminação é aquela onde estão sendo ou foram desenvolvidas atividades capazes de alterar as condições do solo e da água subterrânea. Área contaminada é aquela onde foi comprovada a existência de contaminação. ”

Isto posto o fato do local em análise ser classificado como de potencial contaminação, não necessariamente ocorrerá a confirmação da efetiva contaminação, a necessidade de se proceder um procedimento técnico denominado investigação confirmatória ou detalhada no qual deverão ser recolhidas amostras do solo e do lençol freático que após a competente análise laboratorial e de posse dos resultados obtidos comparados com os parâmetros estabelecidos pela tabela dos Valores e Orientadores para Solos e Águas Subterrâneas da CETESB será possível confirmar a hipotética contaminação, seu grau e extensão.

Caso os resultados das análises indicarem possível contaminação do solo e/ou do lençol freático será necessário a execução de um Plano de Recuperação de Área Degradada ou Contaminada o qual definirá os procedimentos técnicos necessários para tal mister e seus eventuais custos.

Todavia o presente laudo avaliatório não tem o condão de aquilatar e avaliar a hipotética contaminação, tendo como objetivo precípuo de determinar o valor de mercado dos imóveis ora em análise, não sendo considerado qualquer depreciação em função da hipotética contaminação, uma vez que, não fora fornecido pela SP Urbanismo dados relativos aos estudos supramencionados que trariam subsídios de custos que refletiriam em uma possível depreciação dos bens.

Por outra banda, há que se depreciar o valor dos lotes inseridos nas diversas quadras, seja pela ocupação direta por favela (quadras 11 e 12), ou pela situação de favela na sua circunvizinhança dentro do raio de 200 m medido do limítrofe do terreno (quadras 08, 09, 10 e 13). Para tanto, será empregado o preconizado nos subitens 5.6.1.1 e 5.6.1.4 das Normas do CAJUFA 2019 que trata do assunto nos subitens anteriormente elencados.

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.

Os terrenos estão situados em zona residencial/comercial de padrão médio, existindo a presença de residências, pequenos comércios e prestações de serviços diversos, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZDE e enquadrado no setor 066.



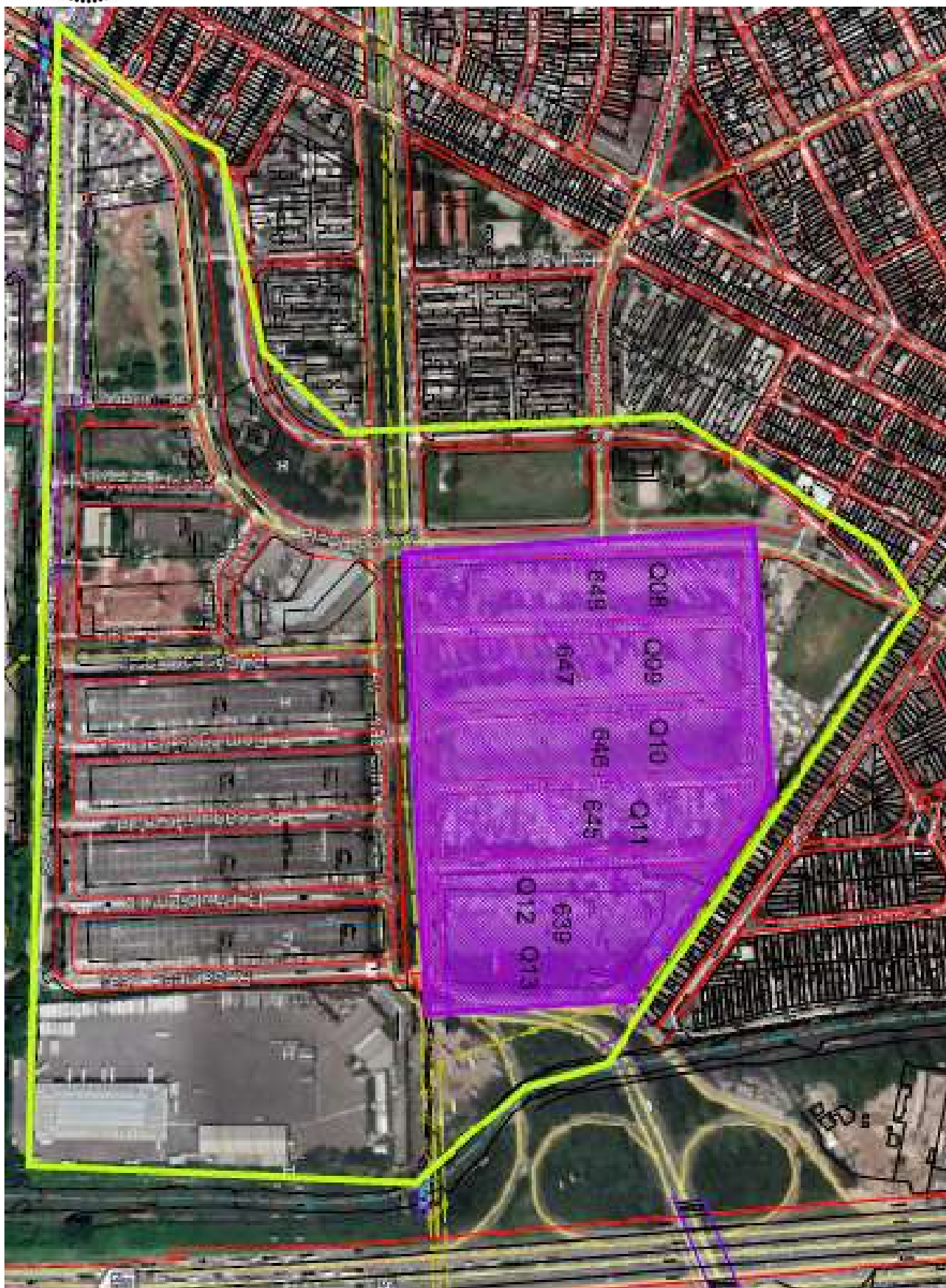


FOTO Nº 02 – Vista aérea panorâmica do local onde se constata a ocupação parcial por favela (quadras 11 e 12) e pela ocupação irregular por caminhões (quadras 08, 09, 10 e 13).



FOTO Nº 03 – Vista da Rua Cláudio Santos, via interditada, estando o observador postado na Avenida João Simão de Castro, onde se nota estacionamento irregular de caminhões.



FOTO Nº 04 – Vista da Rua Tito Flávio, estando o observador postado na Avenida João Simão de Castro onde se nota estacionamento irregular de caminhões.



No que tange a eventual edificação erigida sobre o terreno acima descrito, foi constatado que não existe benfeitorias a serem consideradas para o presente caso.

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA OS IMÓVEIS AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

O presente trabalho obedecerá aos ditames estabelecidos pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP de 2.011 e pelas Normas para Avaliações de Imóveis na Capital do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA de 2.013, todas elas alicerçadas na NBR 14653 partes 1 e 2.

O valor real de venda para o imóvel avaliando, será obtido mediante a justa remuneração do capital propriedade representado pela adição do valor do terreno e o valor da construção, denominado como Método da Composição, sendo a avaliação do terreno determinada pelo Método Comparativo Direto.

3.2. Método da Composição é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

3.2.1. A avaliação do terreno deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia será utilizado o Método Residual.

Assim, tem-se:

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

Onde:

V_i = valor do imóvel;

V_t = valor do terreno;

V_c = valor da construção;

F_c = fator de comercialização.

3.2 - Valor do Capital Terreno

O valor do terreno será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

Onde:

V_t = valor do terreno;

V_{ut} = valor básico do m^2 unitário do terreno;

A_t = área do terreno;

$\sum f_n$ = somatória dos fatores compulsados;

n = número de fatores compulsados.

Quanto aos fatores de homogeneização a serem empregados no presente caso se destaca os seguintes:

C_f = coeficiente de frente;

C_p = coeficiente de profundidade;

C_e = coeficiente de esquina;

C_a = coeficiente de área;

C_{top} = coeficiente de topografia;

C_{sup} = Coeficiente de superfície.

a) Determinação do Valor Básico do Metro Quadrado Unitário do Terreno
Avaliando

Para a determinação do valor básico do metro quadrado unitário final, foram utilizados os seguintes critérios:

1.) Foram feitas pesquisas de diversos valores, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP de 2.011 e Normas para Avaliações de Imóveis na Capital do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA de 2.013.

2.) Para a atualização de valores para o local avaliando, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais da última planta genérica de valores (índices fiscais), publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

a.1) Equivalência de Paradigma

No caso avaliando, deve-se classificar os imóveis, conforme as características de zoneamento existentes nas Normas Específicas para Avaliações de Imóveis, zoneamento este, que especifica a testada de referência e respectivas profundidades mínima e máxima a serem respeitadas nas diversas localidades, como também a condição de esquina ou várias frentes, que se caracterizam como fatores de forma, além de levar em conta a questão da topografia e superfície do terreno.

a.1.1) Influência de Frente

A influência de frente ou testada, será levada em conta no valor unitário do terreno, através da relação entre a efetiva (Fe) e a de referência (Fr), segundo modelo:

$$Cf = (Fe / Fr)^{n1}$$

Onde:

Cf = coeficiente de frente;

Fe = frente efetiva do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

n1 = expoente variável dependendo da zona.

Condições básicas:

$$0,5 Fr < Fe < 2 Fr$$

a.1.2) Influência de Profundidade

A influência de profundidade será levada em conta no valor unitário obtido, através do modelo:

$$Cp = (Pe / Pm)^{n2} \quad \text{para } m = mi, ma.$$

Onde:

Cp = coeficiente de profundidade;

P_e = profundidade equivalente;

P_m = profundidade máxima e mínima recomendadas para a zona em estudo;

n_2 = expoente variável dependendo da zona.

Condições:

$$P_{mi} < P_e < P_{ma} \quad C_p = 1$$

$$0,5 \quad P_{mi} < P_e < P_{mi} \quad C_p = (P_{mi} / P_e)^{n_2}$$

Para P_e inferior a 0,5 P_{mi} adota-se $C_p = (0,5)^{n_2}$

$$P_{ma} < P_e < 3 \quad P_{ma} \quad C_p = 1 / (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^{n_2} \}$$

a.1.3) Influência de Esquina ou Frentes

Os lotes de esquina ou frentes múltiplas deverão ser avaliados observando-se as vantagens de suas características especiais.

Para que se possa fixar um coeficiente de majoração aos valores obtidos, utilizar-se-á, o critério preconizado nas Normas para Avaliações de Imóveis, como segue:

$$C_e = (z + 20) \cdot a_1 \cdot q_1 + \dots + a_n \cdot q_n$$

$$20 \cdot a_1 \cdot q_1$$

Onde:

C_e = coeficiente de esquina;

z = características da zona;

a_1 = testada para via pública de maior valor ou a testada menor no caso de vias de igual valor;

$a_2 \dots a_n$ = diversas testadas;

$q_1 \dots q_n$ = valores básicos por m^2 correspondente as testadas $a_1 \dots a_n$.

a.1.4 - Coeficiente de Área (C_a)

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$C_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{\frac{1}{4}}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for inferior a } 30\%$$

ou,

$$C_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{\frac{1}{8}}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for superior a } 30\%$$

a.1.5) Influência de Superfície

A influência de superfície será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir uma superfície seca, inundável ou alagadiço, como segue:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

a.1.6) Influência de Topografia

A influência de topografia será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir topografia plana, em declive ou em aclave, como segue:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

a.2) Equivalência de Localização

A transposição dos valores dos elementos comparando para o local avaliando, conforme aduzimos anteriormente será realizada quando necessária, utilizando os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal.

a.3) Equivalência de Tempo

A atualização dos valores dos elementos comparando para a data da avaliação, quando for o caso, se dará através do coeficiente do índice econômico do IPC da Fipe da data da avaliação e da data da pesquisa do elemento comparando.

a.4) Elasticidade da Oferta

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

a.4) Sequência de Cálculos

Os cálculos para fixação do valor do metro quadrado dos terrenos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$V_{ut} = \frac{V_t \cdot F_o}{A} \cdot \frac{F_{pav}}{F_{pcomp}} \cdot \frac{I_{eav}}{I_{ecomp}} \cdot \frac{I_{fav}}{I_{fcomp}}$$

Onde :

V_{ut} = valor unitário do terreno do elemento comparando para o local avaliando;

V_t = preço à vista do elemento comparando;

F_o = fator de redução da oferta;

A = área do terreno do elemento;

I_{eav} = índice econômico do elemento avaliando;

I_{ecomp} = índice econômico do elemento comparando;

I_{fav} = índice fiscal do elemento avaliando;

I_{fcomp} = índice fiscal do elemento comparando;

F_{pav} = fator de ponderação do elemento avaliando

F_{pcomp} = fator de ponderação do elemento avaliando

Sendo F_p definido como segue:

$$F_p = [(\sum f_n - n) + 1]$$

Onde, $\sum f_n$ corresponde aos seguintes fatores:

C_f = coeficiente de frente;

C_p = coeficiente de profundidade;

C_e = coeficiente de esquina;

C_a = coeficiente de área;

C_{top} = fator de topografia;

C_{sup} = fator de superfície;

n = número de fatores empregados.

3.3 - Valor do Capital Construção

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP – VERSÃO de 2017 e EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – CAJUFA – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" (R8N) elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Com o citado valor unitário já devidamente obtido, para o mês da realização do presente Laudo, torna-se possível a determinação do valor de construção, mediante a utilização do seguinte processo matemático:

$$V_c = V_{uc} \cdot A_c \cdot F_{oc}$$

Onde:

V_c = valor da construção;

V_{uc} = valor do m² unitário da construção, de acordo com as classificações existentes no ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP de 2017 e EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – CAJUFA – 2007 e, para o mês do Laudo;

A_c = área da construção;

F_{oc} = depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$



INSPECT AMBIENTAL LTDA

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Valor do Capital Terreno

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 2ª Zona - testada de referência: $Fr = 10,00$ m.

- profundidade: $mi = 25,00$ m.

$ma = 40,00$ m.

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

- Superfície: 100% seca = 1,000

- Topografia: Plana = 1,000

- Índice econômico: Janeiro/21 = 1487,9370

- Índice Fiscal = 169,00 / 2010.

- Intervalo característico de área: 200 a 500 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado para a situação paradigma monta em R\$

1.180,53/m², devidamente apurado no Anexo I deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente aos terrenos.

Todavia, em virtude da ocupação direta por favela (quadras 11 e 12), ou pela situação de favela na sua circunvizinhança dentro do raio de 200 m medido do limítrofe do terreno (quadras 08, 09, 10 e 13), será empregado o preconizado nos subitens 5.6.1.1 e 5.6.1.4 das Normas do CAJUFA 2019 que trata do assunto, como segue:

5.6.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão (valor pleno), deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

5.6.1.4. No caso de terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m (duzentos metros), contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para os imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a '1,0000':

- » inicialmente igual a '0,6667', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.6.1.1'.
- » inicialmente igual a '0,3333', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.6.1.2'.

- **Valor do Capital-Terreno para os lotes ns. 1 a 12 da quadra 08, lotes ns. 1 a 12 da quadra 09, lotes ns. 1 a 12 da quadra 10, com área de 780,00 m²**

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente aplicando-se também o subitem 5.6.1.4 das Normas da CAJUFA 2019, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 1.180,53 / \text{m}^2$$

$$A_t = 780,00 \text{ m}^2$$

$$F_e = 15,00 \text{ m}$$

$$P_e = 52,00 \text{ m}$$

$$C_f = 1,0840$$

$$C_p = 0,8770$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_a = 1,0000$$

$$C_{top} = 1,0000$$

$$C_{sup} = 1,0000$$

$$C_{fv} = 0,6667$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.180,53 / \text{m}^2 \times 780,00 \text{ m}^2 \times [(1,0840 + 0,8770 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1] \times 0,6667$$

$$V_t = R\$ 589.963,95 \text{ (Janeiro/21).}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/20, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$V_t = R\$ 589.963,95 \times (1 - 0,27\%)$$

$$V_t = R\$ 588.371,05 \text{ (dezembro/20)}$$

- **Valor do Capital-Terreno para os lotes 1 a 10 da quadra 11 e lotes ns. 1 a 11 da quadra 12, com área de 780,00 m²**

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente aplicando-se também o subitem 5.6.1.1 das Normas da CAJUFA 2019, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = R\$ 1.180,53 / \text{m}^2$$

$$A_t = 780,00 \text{ m}^2$$

$$F_e = 15,00 \text{ m}$$

$$Pe = 52,00 \text{ m}$$

$$Cf = 1,0840$$

$$Cp = 0,8770$$

$$Ce = 1,0000$$

$$Ca = 1,0000$$

$$Ctop = 1,0000$$

$$Csup = 1,0000$$

$$Cfv = 0,5000$$

Portanto:

$$Vt = Vut \cdot At \cdot [(\sum fn - n) + 1]$$

$$Vt = R\$ 1.180,53/\text{m}^2 \times 780,00 \text{ m}^2 \times [(1,0840 + 0,8770 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1] \times 0,5000$$

$$Vt = R\$ 442.450,84 \text{ (Janeiro/21)}.$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/20, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$Vt = R\$ 442.450,84 \times (1 - 0,27\%)$$

$V_t = R\$ 441.256,22$ (dezembro/20)

- **Valor do Capital-Terreno para os lotes ns. 13 a 15 da quadra 08, lotes ns. 13 a 15 da quadra 09, lotes ns. 13 a 15 da quadra 10, com área de 1.170,00 m²**

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente aplicando-se também o subitem 5.6.1.4 das Normas da CAJUFA 2019, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = R\$ 1.180,53 / m^2$$

$$A_t = 1.170,00 m^2$$

$$F_e = 22,50 m$$

$$P_e = 52,00 m$$

$$C_f = 1,1490$$

$$C_p = 0,8770$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_a = 1,0000$$

$$C_{top} = 1,0000$$

$$C_{sup} = 1,0000$$

$$C_{fv} = 0,6667$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 1.180,53/m^2 \times 1.170,00 \text{ m}^2 \times [(1,1490 + 0,8770 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1] \times 0,6667$$

$$V_t = R\$ 944.801,78 \text{ (Janeiro/21).}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/20, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$V_t = R\$ 944.801,78 \times (1 - 0,27\%)$$

$$V_t = R\$ 942.250,20 \text{ (dezembro/20)}$$

- **Valor do Capital-Terreno para os lotes 11 a 13 da quadra 11, com área de 1.170,00 m²**

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente aplicando-se também o subitem 5.6.1.1 das Normas da CAJUFA 2019, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = R\$ 1.180,53 / m^2$$

$$A_t = 1.170,00 m^2$$

$$F_e = 22,50 m$$

$$P_e = 52,00 m$$

$$C_f = 1,1490$$

$$C_p = 0,8770$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_a = 1,0000$$

$$C_{top} = 1,0000$$

$$C_{sup} = 1,0000$$

$$C_{fv} = 0,5000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 1.180,53/m^2 \times 1.170,00 m^2 \times [(1,1490 + 0,8770 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1] \times 0,5000$$

$$V_t = R\$ 708.565,91 \text{ (Janeiro/21).}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que

se reportar para data base de Dezembro/20, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$V_t = R\$ 708.565,91 \times (1 - 0,27\%)$$

$$V_t = R\$ 706.652,78 \text{ (dezembro/20)}$$

- **Valor do Capital-Terreno para os lotes ° 01 da quadra 13, com área de 5.947,43 m²**

Antes de passar a aplicação da expressão matemática mencionada anteriormente que determinaria o valor de mercado do terreno em estudo, deve-se destacar que o terreno avaliando encerra uma metragem passível de receber incorporação, devendo então, diferente do apurado para o terreno paradigma, ajustar a sua classificação quanto ao zoneamento normativo e desta forma apurar o justo e real valor de mercado em virtude desta potencialidade.

Assim, tem-se:

Zona = Grupo II - 5ª Zona - testada de referência: $Fr = 16,00$ m.

- profundidade: $mi = nihil$.

$ma = nihil$.

- coeficiente de esquina: Se aplica.

-Superfície: 100% seca = 1,000

- Topografia: Plana = 1,000

- Índice econômico: Janeiro/21 = 1.411,0713

- Índice Fiscal = 169,00 / 2010.

- Intervalo característico de área: 800 a 2.500 m²

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente aplicando-se também o subitem 5.6.1.4 das Normas da CAJUFA 2019, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$V_{ut} = R\$ 1.180,53 / m^2$

$A_t = 5.974,43 m^2$

$Fe = 171,00 m$

$Pe = 34,93 m$

$Cf = 1,0000$

$Cp = 1,0000$

$$Ce = 1,1000$$

$$Ca = 1,1150$$

$$C_{top} = 1,0000$$

$$C_{sup} = 1,0000$$

$$C_{fv} = 0,6667$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 1.180,53/m^2 \times 5.974,43 \text{ m}^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,1000 + 1,1150 + 1,0000 + 1,0000 - 6) + 1] \times 0,6667$$

$$V_t = R\$ 5.713.210,66 \text{ (Janeiro/21).}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/20, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$V_t = R\$ 5.713.210,66 \times (1 - 0,27\%)$$

$$V_t = R\$ 5.697.785,00 \text{ (dezembro/20)}$$

4.2 - Valor do Capital Construção

O valor da construção erigida sobre os terrenos, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP de 2017 e EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – CAJUFA – 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Com o citado valor unitário já devidamente obtido, para o mês da realização do presente Laudo, torna-se possível a determinação do valor de construção, mediante a utilização do seguinte processo matemático:

$$V_c = V_{uc} \cdot A_c \cdot F_{oc}$$

Onde:

V_c = valor da construção;

V_{uc} = valor do m^2 unitário da construção, de acordo com as classificações existentes no ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP de 2017 e EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – CAJUFA – 2007, para o mês do Laudo;

A_c = área da construção;

F_{oc} = depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

Contudo como o presente imóvel é desprovido de qualquer edificação existente sobre o terreno, o valor do capital construção será nulo, ou igual a zero, assim:

$V_c = Z E R O$ (dezembro/20)

4.3 - Valor do Capital-Imóvel

O valor do capital-imóvel será obtido a partir da somatória dos valores de terreno e construção, obtidos nos itens anteriores, assim:

- **Valor do Capital-Imóvel para os lotes ns. 1 a 12 da quadra 08, lotes ns. 1 a 12 da quadra 09, lotes ns. 1 a 12 da quadra 10, com área de 780,00 m²**

CAPITAL TERRENO	R\$ 588.371,05
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>Z E R O</u>
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 588.371,05

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-IMÓVEL, em números redondos, será de:

Vci = R\$ 588.000,00 - (quinhentos e oitenta e oitomil reais) – data base – dezembro/20

- **Valor do Capital-Imóvel para os lotes ns. 1 a 10 da quadra 11e lotes ns. 1 a 11 da quadra 12, com área de 780,00 m²**

CAPITAL TERRENO	R\$ 441.256,22
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>Z E R O</u>
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 441.256,22

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**Vci = R\$ 441.000,00 - (quatrocentos e quarenta e um mil reais) – data base
–dezembro/20**

- **Valor do Capital-Imóvel para os lotes ns. 13 a 15 da quadra 08, lotes ns. 13 a 15 da quadra 09, lotes ns. 13 a 15 da quadra 10, com área de 1.170,00 m²**

CAPITAL TERRENO	R\$ 942.250,20
-----------------	----------------

CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>Z E R O</u>
--------------------	----------------

CAPITAL IMÓVEL	R\$ 942.250,20
----------------	----------------

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**Vci = R\$ 942.000,00 - (novecentos e quarenta e dois mil reais) – data base –
dezembro/20**

- **Valor do Capital-Imóvel para os lotes ns. 11 a 13 da quadra 11, com área de 1.170,00 m²**

CAPITAL TERRENO	R\$ 706.652,78
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>Z E R O</u>
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 706.652,78

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-IMÓVEL, em números redondos, será de:

Vci = R\$ 706.500,00 - (setecentos e seis mil e quinhentos reais) – data base – dezembro/20

- **Valor do Capital-Imóvel para os lotes ° 01 da quadra 13, com área de 5.947,43 m²**

CAPITAL TERRENO	R\$ 5.697.785,00
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>Z E R O</u>
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 5.697.785,00

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**Vci = R\$ 5.700.000,00 - (cinco milhões e setecentos mil reais) – data base –
dezembro/20**

Desta forma, tem-se os valores dos capital-
imóveis para os lotes de terreno em pauta, de forma resumida, os seguintes
valores:

QUADRA 8 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R. Tito Flavio, lote 1	69.113- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 2	69.114- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 3	69.115- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 4	69.116- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 5	69.117- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 6	69.118- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 7	69.119- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 8	69.120- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 9	69.121- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 10	69.122- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 11	69.123- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 12	69.124- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Tito Flavio, lote 13	69.125- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Tito Flavio, lote 14	69.126- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Tito Flavio, lote 15	69.127- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		9.887.203,20	R\$ 9.882.000,00

QUADRA 9 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R. Claudio Santos, lote1	69.128- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote2	69.129- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote3	69.130- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote4	69.131- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote5	69.132- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote6	69.133- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote7	69.134- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote8	69.135- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote9	69.136- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote10	69.137- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote11	69.138- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote12	69.139- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Claudio Santos, lote13	69.140- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Claudio Santos, lote14	69.141- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Claudio Santos, lote15	69.142- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		9.887.203,20	R\$ 9.882.000,00

QUADRA 10 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R. Renato Serra, lote 1	69.143- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 2	69.144- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 3	69.145- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 4	69.146- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 5	69.147- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 6	69.148- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 7	69.149- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 8	69.150- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 9	69.151- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 10	69.152- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 11	69.153- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 12	69.154- 15º CRI	588.371,05	588.000,00
R. Renato Serra, lote 13	69.155- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Renato Serra, lote 14	69.156- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
R. Renato Serra, lote 15	69.157- 15º CRI	942.250,20	942.000,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		9.887.203,20	R\$ 9.882.000,00

QUADRA 11 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R. Irineu Portela, lote 1	69.158- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 2	69.159- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 3	69.160- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 4	69.161- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 5	69.162- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 6	69.163- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 7	69.164- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 8	69.165- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 9	69.166- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 10	69.167- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R. Irineu Portela, lote 11	69.168- 15º CRI	706.652,78	706.500,00
R. Irineu Portela, lote 12	69.169- 15º CRI	706.652,78	706.500,00
R. Irineu Portela, lote 13	69.170- 15º CRI	706.652,78	706.500,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		6.532.520,54	R\$ 6.529.500,00

QUADRA 12 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R.Irineu Portela, lote 1	69.171- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 2	69.172- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 3	69.173- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 4	69.174- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 5	69.175- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 6	69.176- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 7	69.177- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 8	69.178- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 9	69.179- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 10	69.180- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
R.Irineu Portela, lote 11	69.181- 15º CRI	441.256,22	441.000,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		4.853.818,42	R\$ 4.851.000,00

QUADRA 13 - VILA SABRINA			
ENDEREÇO	MATRÍCULA	VALOR	VALOR ARREDONDADO
R.Agostinho Aragão, lote 1	69.182- 15º CRI	5.697.785,00	R\$ 5.700.000,00
VALOR TOTAL DA QUADRA:		5.697.785,00	R\$ 5.700.000,00

INSPECT
AMBIENTAL LTDA
SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS

5 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.S as., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 50 (cinquenta) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 02 (dois) anexos.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2.021.



INS
AMBIEN
SOLUÇÕES AM


ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR

* PERITO JUDICIAL

* Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo

* CREA nº 060809292

* CRECI nº 40.304

* Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

* Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

* Membro Titular do IBAPE

* Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP

* Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos

* Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.

* Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

A N E X O I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado.

INSPECT
AMBIENTAL LTDA
SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

* ELASTICIDADE DE FONTE (Ff)

Quando os valores obtidos na pesquisa imobiliária provêm de ofertas, se dará um desconto para compensar a eventual superestimativa natural das transações imobiliárias na ordem de 10%, no caso de uma transação não será, por óbvio, dado nenhum desconto.

Fo = 0,90

* FATOR DE SUPERFÍCIE (Fs)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

* FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftop)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em alicive até 10%	5%
Em alicive até 20%	10%
Em alicive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

* COEFICIENTE DE FRENTE (Cf)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da testada dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

* COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (Cp)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da profundidade dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-2011.

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^2$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^2$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{1 - (P_{ma} / P_e)\} \cdot (P_{ma} / P_e)^2]$$

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

* COEFICIENTE DE ESQUINA (Ce)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência de frentes múltiplas dos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE.SP 2011.

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

* COEFICIENTE DE ÁREA (Ca)

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$Ca = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{for inferior a } 30\%$$

ou,

$$Ca = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{for superior a } 30\%$$

FATOR DE PONDERAÇÃO

$$FP = (\sum F_n - n) + 1$$

Onde:

FP: Fator de Ponderação;

F_n : Fatores de homogeneização;

n: Número de fatores.

CARACTERÍSTICAS PARADIGMA PARA O TERRENO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Diversos	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Sabrina	Insc. Munic.:	Diversas
Matrícula: 60113 a 69182 do 15º CRI	Zoneamento: Z.D.E.	Setor: 066	Quadra:

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL PARADIGMA			
Área Total:	500,00 m²	Superfície:	Seca
Topografia:	Plana	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Zona IBAPE:	GRUPO I - 2ª Zona	Profundidade:	25,00 a 40,00 m
Testada:	10,00 m	Esquina/múltiplas frentes:	Não se aplica
Intervalo característico de área:	200m² - 500m²		

DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
$FP = (\sum F_n - n) + 1 = 1,000$			

DADOS ECONÔMICOS	
Data Base da Avaliação:	jan/21
Índice Econômico(IPC FIPE):	1.487,9370
Índice Fiscal:	169,00 /2010
R8N:	R\$ 1.554,54 /m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Av. Manuel Antônio Gonçalves (ao lado do nº 166)	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Jardim Guança	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	678.000,00	Sector: 066	Quadra: 554
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	339,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	302,00 /2010	Profundidade:	33,90 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	VMX Administradora Profissional de Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2631-9494	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	678.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
	FP = (ΣF _n - n) + 1	=	1,000
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 1 =	$\frac{V_t \cdot F_o}{A}$	$\cdot \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$\cdot \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$	
V _{ut} 1 =	R\$ 1.007,28 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Soldado José Rufino Costa, nº 377	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Parque Novo Mundo	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	850.000,00	Sector: 066	Quadra: 253
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	330,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	299,00 /2010	Profundidade:	30,00 m
Testada:	11,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Mirante Intermediação de Negócios e Administração	Informante:	
Telefone:	(11) 2971-7963	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	850.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,019
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,019
		FP = (ΣF _n - n) + 1	= 1,019
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V _{ut} 2 =	$\frac{V_t \cdot F_o}{A}$	$\frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$\frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}}$
		$\frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$	
V _{ut} 2 =	R\$ 1.285,54 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Praça Yedo, nº 72	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Jardim Japão	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	745.000,00	Setor: 065	Quadra: 035
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	307,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, tele- fone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	297,00 /2010	Profundidade:	38,38 m
Testada:	8,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Mirante Intermediação de Negócios e Administração	Informante:	
Telefone:	(11) 2971-7963	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	745.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	0,956
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,956
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 03 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com} \cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp} \cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$		
Vut 03 =	R\$ 1.299,49 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Emanuele Saporiti, nº 235	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Maria Alta	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	760.000,00	Sector: 065	Quadra: 054
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	285,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	297,00 /2010	Profundidade:	28,50 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Melhem Imóveis Ltda	Informante:	
Telefone:	(11) 2949-0666	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	760.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		Ftop =	1,000
Superfície		Fs =	1,000
Coefficiente de Frente		Cf =	1,000
Coefficiente de Profundidade		Cp =	1,000
Coefficiente de Esquina		Ce =	1,000
Coefficiente de Área		Ca =	1,000
		Σ =	6,000
	FP =	(ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 04 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{l \text{ fiscal av}}{l \text{ fiscal comp}}$	
Vut 04 =	R\$ 1.365,66 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Padre Sabóia de Medeiros (em frente ao nº 324)	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Maria Alta	Tipo de Ocupação:	Terreno com construção sem valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	750.000,00	Sector: 065	Quadra: 018
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	280,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	296,00 /2010	Profundidade:	18,67 m
Testada:	15,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	WW Imoveis Ltda	Informante:	
Telefone:	(11) 2633-3030	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	750.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,084
Coefficiente de Profundidade		C _p =	0,864
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,949
	FP = (ΣF _n - n) + 1	=	0,949
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 05 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com} \cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp} \cdot \frac{l \text{ fiscal } av}{l \text{ fiscal } comp}$		
Vut 05 =	R\$ 1.451,01 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Av Nossa Senhora do Loreto nº 334	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Medeiros	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	450.000,00	Sector: 068	Quadra: 476
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	208,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	277,00 /2010	Profundidade:	20,80 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	MGP Imobiliária	Informante:	
Telefone:	(11) 2632-2000	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	450.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	0,912
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,912
		FP =	(ΣF _n - n) + 1 = 0,912
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 06 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$\frac{Fp av}{Fp com}$	$\frac{le av}{le comp}$
		$\frac{l fiscal av}{l fiscal comp}$	
Vut 06 =	R\$ 1.302,38 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Ataliba Vieira nº 1210	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Medeiros	Tipo de Ocupação:	Terreno com construção sem valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	425.000,00	Sector: 068	Quadra: 267
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	230,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	290,00 /2010	Profundidade:	23,00 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Mirante Intermediação de Negócios e Administração	Informante:	
Telefone:	(11) 2971-7963	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	425.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	0,959
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,959
	FP = (ΣF _n - n) + 1	=	0,959
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 07 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{l \text{ fiscal av}}{l \text{ fiscal comp}}$	
Vut 07 =	R\$ 1.010,41 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Canhoneira Mearim nº 661	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Maria Alta	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	500.000,00	Sector: 065	Quadra: 064
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	232,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	298,00 /2010	Profundidade:	23,20 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Lopes Imobiliária	Informante:	
Telefone:	(11) 2971-4600	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	500.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	0,963
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	5,963
		FP =	(ΣF _n - n) + 1 = 0,963
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 08 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com} \cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp} \cdot \frac{l \cdot fiscal \cdot av}{l \cdot fiscal \cdot comp}$		
Vut 08 =	R\$ 1.141,88 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Hiroshima nº 223	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Maria Alta	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	700.000,00	Sector: 065	Quadra: 093
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	315,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	296,00 /2010	Profundidade:	31,50 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Lopes Imobiliária	Informante:	
Telefone:	(11) 2971-4600	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	700.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
	FP = (ΣF _n - n) + 1	=	1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 09 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}} \cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}} \cdot \frac{l \text{ fiscal av}}{l \text{ fiscal comp}}$		
Vut 09 =	R\$ 1.141,89 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Av. Roland Garros nº 521	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mdeiros	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	1.500.000,00	Sector:	066 Quadra: 260
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	945,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	237,00 /2010	Profundidade:	59,06 m
Testada:	16,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	MMX IMOVEIS LTDA - ME	Informante:	
Telefone:	(11) 3798-3131	Data da Pesquisa:	JAN/21 le = 1.487,9370
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.500.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,099
Coefficiente de Profundidade		C _p =	0,823
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,083
		Σ =	6,004
	FP = (ΣF _n - n) + 1	=	1,004
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 10 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com} \cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp} \cdot \frac{l \cdot fiscal \cdot av}{l \cdot fiscal \cdot comp}$		
Vut 10 =	R\$ 1.014,29 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Tenente Sotomano nº 80	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Jardim Brasil	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	525.000,00	Sector: 067	Quadra: 416
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	360,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	223,00 /2010	Profundidade:	30,00 m
Testada:	12,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	IMOBILIARIA NOVOLAR LTDA - EPP	Informante:	
Telefone:	(11) 2632-4000	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	525.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,037
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,037
	FP = (ΣFn - n) + 1	=	1,037
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 11 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{I \text{ fiscal av}}{I \text{ fiscal comp}}$	
Vut 11 =	R\$ 959,06 /m²		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Antônio de Alencar (em frente ao nº 384)	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Jardim Brasil	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	480.000,00	Sector: 066	Quadra: 206
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	297,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	207,00 /2010	Profundidade:	29,70 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Morar Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2209-6400	Data da Pesquisa:	JAN/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	480.000,00
		le =	1.487,9370
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F _{top} =	1,000
Superfície		F _s =	1,000
Coefficiente de Frente		C _f =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C _p =	1,000
Coefficiente de Esquina		C _e =	1,000
Coefficiente de Área		C _a =	1,000
		Σ =	6,000
	FP = (ΣFn - n) + 1		= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 12 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Ep \text{ av}}{Ep \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{I \text{ fiscal av}}{I \text{ fiscal comp}}$	
Vut 12 =	R\$ 1.187,53 /m²		



TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Av. Manuel Antônio Gonçalves (ao lado do n° 166)	R\$ 1.007,28
2	R. Soldado José Rufino Costa, n° 377	R\$ 1.285,54
3	Praça Yedo, n° 72	R\$ 1.299,49
4	R. Emanuele Saporiti, n° 235	R\$ 1.365,66
5	R. Padre Sabóia de Medeiros (em frente ao n° 324)	R\$ 1.451,01
6	Av Nossa Senhora do Loreto n° 334	R\$ 1.302,38
7	R. Ataliba Vieira n° 1210	R\$ 1.010,41
8	R. Canhoneira Mearim n° 661	R\$ 1.141,88
9	R. Hiroshima n° 223	R\$ 1.141,89
10	Av. Roland Garros n° 521	R\$ 1.014,29
11	R. Tenente Sotomano n° 80	R\$ 959,06
12	R. Antônio de Alencar (em frente ao n° 384)	R\$ 1.187,53
	SOMATÓRIA	R\$ 14.166,42

MÉDIA SANEADA

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, excluindo-se dos cálculos aqueles valores que extrapolarem este intervalo.

Média Aritimética = R\$ 1.180,53 /m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 826,37 /m²

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.534,70 /m²

Como todos os elementos comparando não extrapolaram o intervalo da média saneada, o valor do metro quadrado básico homogeneizado para o local avaliando será aquele representado pela média aritmética, como segue:

Vut = R\$ 1.180,53 /m² - DATA BASE JAN/20

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU					
		III	PONTOS	II	PONTOS	I	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	x	3	x
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	x
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	3	0,5 a 2,00	x	0,40 a 2,50	x

TOTAL DE PONTOS: 12 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU III

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\begin{aligned}\bar{x} &: \text{média} &= & 1.180,53 \\ t_{(c;n-1)} &: \text{distribuição} &= & 1,363 \\ n &: \text{número de elementos} &= & 12 \\ D &: \text{desvio padrão} &= & 161,28 \\ X_{\min} &= \bar{x} - t * [D / (\sqrt{n} - 1)] &= & 1.114,25 \\ X_{\max} &= \bar{x} + t * [D / (\sqrt{n} - 1)] &= & 1.246,82\end{aligned}$$

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\begin{aligned}A &: \text{amplitude} \\ A &= [(\bar{x} - X_{\min}) + (X_{\max} - \bar{x}) * 100] / \bar{x} = 11,23\% \\ A &= 11,23\% \leq 30\% \therefore \text{GRAU III}\end{aligned}$$

GRAU DE PRECISÃO

ESTATISTICA	VALOR
Valor Unitário (R\$/m²)	1.180,53
Desvio Padrão da Amostr	161,28
Elementos empregados	12
Grau de liberdade	11
Amplitude (%)	11,23%
Grau de Precisão	III

A N E X O I I

Mapeamento dos Elementos Comparando em Relação ao Avaliando



INSPECT
AMBIENTAL LTDA
SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS

