

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.020.

A

SP URBANISMO

a/c Arq. Marcelo Fonseca Ignatios

Prezados Senhores:

Tendo em vista o contrato firmado entre esta empresa e a SP URBANISMO, por intermédio do Pregão Eletrônico nº 001/2019 e Processo nº 7810.2019/0000599-1, vimos através da presente entregar o Laudo Técnico de Avaliação para o imóvel descrito abaixo e com a apuração do valor de venda para data-base de DEZEMBRO/19, como segue:

DESCRIÇÃO				
Laudo	Matricula	Endereço		Área do Terreno (m²)
		Local	Bairro	
18	82.886 - 14º CRI	R.Diogo de Faria nº 1.230 esquina R.José Magalhães	VL. MARIANA	1.789,68

VALORES DE MERCADO (R\$)						INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA CONSTRUÇÃO		
Venda				Aluguel (R\$)	Aluguel Arredondado (R\$)	Vida útil (anos)	Vida Aparente (anos)	Vida Remanesc. (anos)
Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Total (R\$)	Total Arredondado (R\$)					
16.556.722,40	208.926,52	16.765.648,92	16.800.000,00	Nhil	Nhil	70	20	50

Sendo o que tínhamos a apresentar, subscrevemo-nos.

Atenciosamente.



ENG. CIVIL: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR  
CREASP Nº 0600809292



# INSPECT AMBIENTAL LTDA

## PLANODETRABALHO

### 1 -INTRODUÇÃO

### 2 –VISTORIA

2.1 – Características da MicroRegião

2.2 - Características do ImóvelVistoriando

### 3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR PRÉVIO DE VENDA PARA O IMÓVELAVALIANDO

3.1 – MetodologiaAplicada

3.2 – Valor do CapitalTerreno

3.3 – Valor CapitalConstrução

### 4 –AVALIAÇÃO

4.1 - Valor do CapitalTerreno

4.2 - Valor do CapitalConstrução

4.3 - Valor do Capital

### 5 -ENCERRAMENTO

## 1 -INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o valor real de venda correspondente ao imóvel situado à Rua Diogo De Faria nº 1230, Matricula nº 82.886 do 14º CRI, esquina com a Rua José Magalhães, no bairro denominado por Vila Mariana, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.

O mencionado imóvel, o qual se encontra cadastrado com o número de contribuinte 042.016.0026-2, está localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais denominadas por Rua Dr. Bacelar e Rua Estado de Israel, encerrando uma área de terreno da ordem de 1.789,68 metros quadrados e uma área construída da ordem de 263,00 metros quadrados, conforme verificado "in loco", em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.

No sentido de melhor visualizar a situação do imóvel avaliando, será plotada a seguir foto aérea da micro região.





## 2 -VISTORIA

### 2.1 – Características da MicroRegião

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado 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, etc..

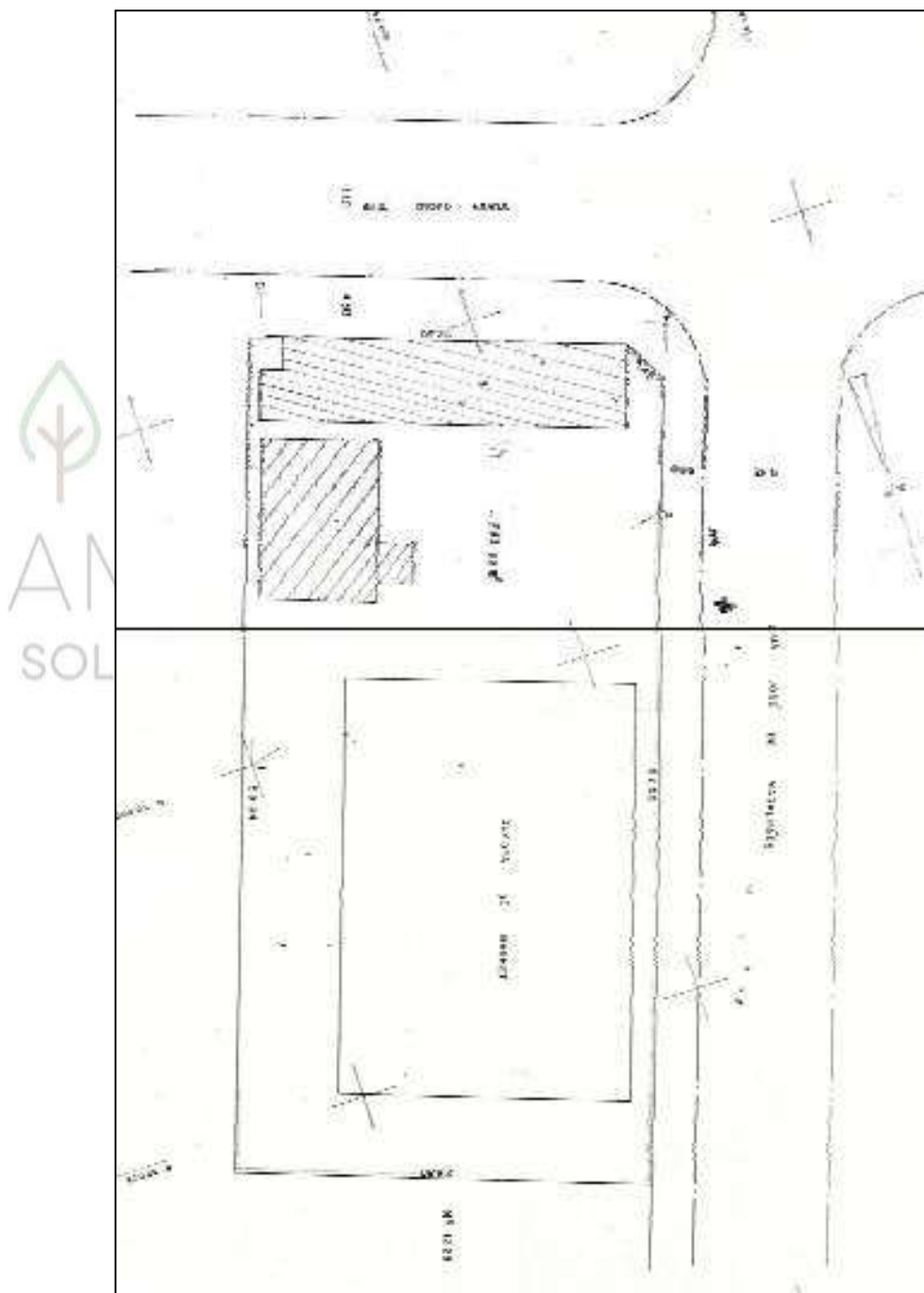
### 2.2 - Características do ImóvelVistoriando

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.

O terreno está situado em zona residencial/comercial de padrão médio, existindo a presença de residências, comércio e prestações de serviços diversos, possuindo umatopografiaplana,



uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública, encerrando uma área de terreno da ordem de 1.789,68 m², estando incluído no zoneamento municipal como ZM e enquadrado no setor 042 quadra 016.



**FOTO Nº 01** – Vista frontal do terreno em estudo, onde se nota as suas características, estando o observador postado na confluência das Ruas Diogo de Faria e José Magalhães.



**FOTO Nº 02** – Outra vista do terreno em estudo, onde se nota as suas características, estando o observador postado na Rua José Magalhães.



**FOTO Nº 03** – Vista da Rua Diogo de Faria, estando o observador de costas para o imóvel avaliando, onde pode-se observar os melhoramentos públicos que aservem.



No interior do terreno fora observada a presença de construções edificadas junto aos recuos de frente, de fundos e lateral esquerdo do terreno, que encerra uma área construída de 263,00 m<sup>2</sup> de acordo com o lançado noIPTU.

No que diz respeito as características construtivas dos acabamentos aplicados nas e dependências da construção em estudo, pode-se constatar o que segue:

- Áreas Secas



Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura a base de tinta látex.

Forro: Forro emPVC.

Esquadrias: Alumínio.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejos com junta á prumo até a altura do teto.

Forro: Forro emPVC.

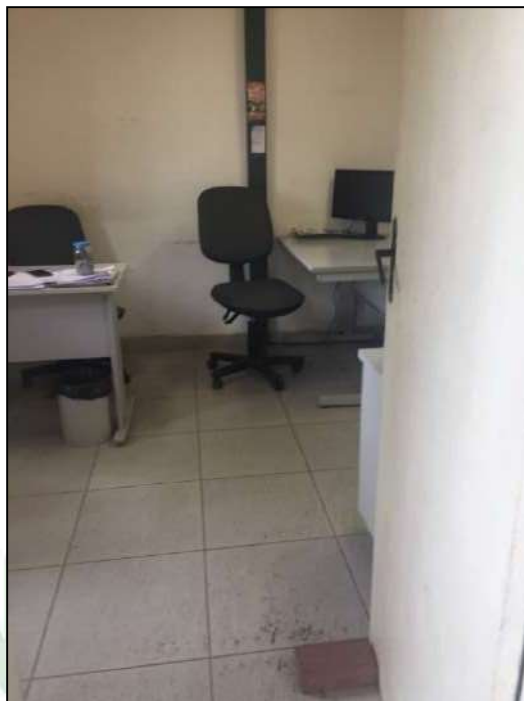
Esquadrias: Alumínio.

Tais construções servem a Coordenadoria de Planejamento e Obras (CPO), para escritório e depósito de materiais de obras, não sendo levado em conta na apuração do valor de mercado do imóvel.

**FOTO N° 04** – Vista geral das benfeitorias existentes no interior do terreno avaliando.



**FOTO Nº 05** – Vista de uma das salas de trabalho, onde se nota assuas características construtivas.



**FOTO Nº 06** – Vista de um dos WCs existentes, onde pode-se observar as suas características construtivas.



**FOTO Nº 07** – Vista de um outra sala de trabalho, onde pode-se observar as suas características construtivas.



**FOTO Nº 08** – Vista do vestiário que serve ao edifício, onde pode-se observar as suas características construtivas.





## **3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL 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:

$$C_f = (F_e / F_r)^{n_1}$$

Onde:

C<sub>f</sub> = coeficiente de frente;

F<sub>e</sub> = frente efetiva do terreno;

F<sub>r</sub> = frente de referência do terreno;

n<sub>1</sub> = expoente variável dependendo da zona.

Condições básicas:

$$0,5 F_r < F_e < 2 F_r$$

## a.1.2) Influência de Profundidade

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

$$C_p = (P_e / P_m)^{n_2} \quad \text{para } m = m_i, m_a.$$

Onde:

$C_p$  = 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:

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

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

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

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

## 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:



$$Ce = (z_{+20})_{a1} \cdot q1 + \dots + a_n \cdot qn$$

$$20 a1 \cdot q1$$

Onde:

Ce = coeficiente de esquina;

z = características da zona;

a1 = testada para via pública de maior valor ou a testada menor no caso de vias de igual valor;

a2 ... an = diversas testadas;

q1 ... qn = valores básicos porm<sup>2</sup>correspondente as testadas a1 ...an.

## a.1.4 - 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:

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

ou,

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

## 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;

Ifav = índice fiscal do elementoavaliando;

Ifcomp = índice fiscal do elemento comparando;

Fpav = fator de ponderação do elemento avaliando

Fpcomp = fator de ponderação do elemento avaliando

Sendo Fp definido comosegue:

$$Fp = [(\sum fn - n) + 1]$$

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

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

Ce = coeficiente de esquina;

Ca = coeficiente de área;

Ctop = fator de topografia;

Csup = 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 decálculos 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 m<sup>2</sup> 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 omês do

Laudo;

$A_c$  = área da construção;

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

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

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/20 = 1.411,0713

- Índice Fiscal = 484,00 / 2010

- Intervalo característico de área: 200 a 500m<sup>2</sup>

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado para a situação paradigma monta em R\$ 8.434,66/m<sup>2</sup>, devidamente apurado no Anexo I deste trabalho, pode-se obter



então o valor correspondente ao terreno.

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 destapotencialidade.

Assim, tem-se:

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

- profundidade:  $mi = \text{nihil}$ .

$ma = \text{nihil}$ .

- coeficiente de esquina: Seaplica.

-Superfície: 100% seca = 1,000

- Topografia: Plana = 1,000

- Índice econômico: Janeiro/20 = 1.411,0713

- Índice Fiscal = 1.078,00 / 2010

- Intervalo característico de área: 800 a 2.500m<sup>2</sup>

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 8.434,66/\text{m}^2$$

$$A_t = 1.789,68 \text{ m}^2$$

$$F_e = 22,20 \text{ m}$$

$$P_e = 80,61 \text{ m}$$

$$C_f = 1,0000$$

$$C_p = 1,0000$$

$$C_e = 1,1000$$

$$C_a = 1,0000$$

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

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

Portanto:

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

$$V_t = \text{R\$ } 8.434,66/\text{m}^2 \times 1.789,68 \text{ m}^2 \times [(1,0000 + 1,0000 + 1,1000 + 1,0000 +$$

$$1,0000 + 1,0000 - 6) + 1]$$

$$V_t = \text{R\$ } 16.604.876,54 \text{ (Janeiro/20).}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/19, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$V_t = \text{R\$ } 16.604.876,54 \times (1 - 0,29\%)$$

$$V_t = \text{R\$ } 16.556.722,40 \text{ (dezembro/19)}$$

#### 4.2 - 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 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<sup>2</sup> 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”.

Assim, pode-se enquadrar as construções como equiparado a residência padrão econômico – intervalo médio - para construção em função de suas características construtivas.

A classificação, segundo o trabalho já mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte sequência matemática:

$$V_{uc} = R_{8N} \times 1,070$$

Onde :

$$R_{8N} = R\$ 1.433,00/m^2 - (\text{SINDUSCON JANEIRO}/20).$$

Portanto:

$$V_{uc} = R\$ 1.533,31/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída 263,00 m<sup>2</sup>, uma idade aparente de 20 anos, restando apurar a depreciação desta edificação através do obsolescência e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

Isto posto, e sabendo-se que a construção avaliada possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte sequência matemática:

Idade do Imóvel (Ie) = 20 anos;

Valor Residual(R) = 20 %;

Vida Referencial(Ir) = 70anos;



Estado de Conservação= Necessitando de reparos importantes (g);

$$K = 0,3995$$

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3995 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5196$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

$$Vc = R\$ 1.533,31/m^2 \times 263,00 m^2 \times 0,5196$$

$$Vc = R\$ 209.534,17 \text{ (Janeiro/20)}$$

Tendo em vista que o Laudo Avaliatório tem que se reportar para data base de Dezembro/19, far-se-á a retroação do valor encontrado através da variação do Índice correspondente ao IPC da FIPE para o mês em questão.

$$Vt = R\$ 209.534,17 * (1 - 0,29\%)$$

$$Vt = R\$ 208.926,52 \text{ (dezembro/19)}$$

## 4.3 - Valor do Capital-Imóvel



## INSPECT AMBIENTAL LTDA

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

CAPITALTERRENO	R\$ 16.556.722,40
CAPITALCONSTRUÇÃO	<u>R\$ 208.926,52</u>
CAPITALIMÓVEL	R\$16.765.648,92

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

**Vci = R\$ 16.800.000,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais) – data base –  
DEZEMBRO/19**

## 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 33 (trinta e três) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 02 (dois) anexos.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.020.



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.

arquivoword: 966ass



## **A N E X O I**

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado.

## 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.

$F_o = 0,90$

### \* 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 alargado	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:

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

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 ( $1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  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 ( $C_e$ )

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 ( $C_a$ )

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:

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

ou,

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

## 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:	R. Dr. Diogo de Faria nº 1230, esquina R. José Magalhães	Situação:	Esquina
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Insc. Munic.:	042.016.0026-2
Matricula: 82.886 do 14º CRI	Zoneamento: Z.M.	Setor: 042	Quadra: 016

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL PARADIGMA			
Área Total:	1.500,00 m²	Superfície:	Seca
Topografia:	Plana	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Zona IBAPE:	GRUPO II - 5ª Zona	Profundidade:	Não se aplica a Não se aplica
Testada:	16,00 m (Não se aplica)		
Intervalo característico de área:	800	2500 Esquina/múltiplas frentes:	Aplica-se

DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,000
		FP =	(ΣF <sub>n</sub> - n) + 1 = 1,000

DADOS ECONÔMICOS	
Data Base da Avaliação:	jan/20
Índice Econômico(IPC FIPE):	1.411,0713
Índice Fiscal:	1078,00 /2010
R8N:	R\$ 1.433,00 /m²

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>			
Endereço:	Rua Jorge Chammas (em frente ao nº 131)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	4.245.000,00	Setor: 036	Quadra: 135
<b>DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL</b>			
Área Total:	530,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	994,00 /2010	Profundidade:	35,33 m
Testada:	15,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
<b>IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO</b>			
Ofertante:	Achei Aqui Investimentos Imobiliários	Informante:	
Telefone:	(11) 99755-0016	Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	4.245.000,00
<b>DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA</b>			
<b>FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)</b>			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,100
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	0,878
		Σ =	5,978
		FP =	(ΣFn - n) + 1 = 0,978
<b>CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO</b>			
V <sub>ut 01</sub> =	$\frac{V_t \cdot F_o}{A} \cdot \frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}} \cdot \frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}} \cdot \frac{I_{fiscal} \text{ av}}{I_{fiscal} \text{ comp}}$		
V <sub>ut 01</sub> =	R\$ 7.993,04 /m²		



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço:	Av Lins de Vasconcelos, nº 2950		Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo		Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana		Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	8.000.000,00		Setor: 039	Quadra: 071
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL				
Área Total:	1.115,00 m²		Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano		Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	833,00 /2010		Profundidade:	37,17 m
Testada:	30,00 m		Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²		Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:				
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO				
Ofertante:	Baru Imóveis LTDA - EPP		Informante:	
Telefone:	(11) 3926-8771		Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90		Valor: R\$	8.000.000,00
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 02 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$\frac{Fp av}{Fp com}$	$\frac{le av}{le comp}$	$\frac{I fiscal av}{I fiscal comp}$
Vut 02 =	R\$ 8.356,63 /m²			



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua França Pinto nº 358	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	3.125.000,00	Setor: 037	Quadra: 038
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	313,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	1111,00 /2010	Profundidade:	20,87 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:	BASE IMÓVEIS	Informante:	
Telefone:	(11) 5581-1800	Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	3.125.000,00
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 =	0,822
		Σ =	5,822
FP =		(ΣFn - n) + 1	= 0,822
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 03 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}} \cdot \frac{I \text{ fiscal av}}{I \text{ fiscal comp}}$
Vut 03 =	R\$ 10.605,26 /m²		





## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Dr. Clemente Jobim (em frente ao nº 60)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Jardim da Glória	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	15.000.000,00	Setor: 039	Quadra: 041
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	2.310,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	664,00 /2010	Profundidade:	92,40 m
Testada:	25,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Marc Negócios Imobiliários	Informante:	
Telefone:	(11) 3346-8800	Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1.411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	15.000.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,000
FP = (ΣF <sub>n</sub> - n) + 1		= 1,000	
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 04 =	$\frac{V_t * F_o}{A}$	$\frac{F_p \text{ av}}{F_p \text{ com}}$	$\frac{I_e \text{ av}}{I_e \text{ comp}} * \frac{I_{\text{fiscal av}}}{I_{\text{fiscal comp}}}$
Vut 04 =	R\$ 9.487,95 /m²		



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Domingos de Moraes (ao lado do nº 3057)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	4.800.000,00	Setor: 042	Quadra: 149
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	600,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	1445,00 /2010	Profundidade:	60,00 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:	Rodnei Machado Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5594-1690	Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1.411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	4.800.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	0,892
		Σ =	5,892
FP = (ΣFn - n) + 1 =		0,892	
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 05 =	$\frac{Vt * Fo}{A}$	$\frac{Fp av}{Fp com}$	$\frac{le av}{le comp} * \frac{l fiscal av}{l fiscal comp}$
Vut 05 =	R\$ 6.023,18 /m²		



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Avenida Lins de Vasconcelos, 2819	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	4.500.000,00	Setor: 039	Quadra: 071
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	680,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Declive de até 5%	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	780,00	Profundidade:	61,82 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:	Mega Brasil Consultoria Imobiliária LTDA	Informante:	
Telefone:	(11) 5080-2525	Data da Pesquisa:	JAN/20
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	4.500.000,00
		le =	1.411,0713
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		Ftop =	0,950
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 =	0,906
		Σ =	5,856
		FP =	(ΣFn - n) + 1 = 0,856
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\$ 9.617,83 /m²		



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Colônia da Glória nº 373	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	11.394.500,00	Setor: 039	Quadra: 145
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	1.753,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Declive de 5% a 10%	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	725,00	Profundidade:	46,13 m
Testada:	38,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Conservação:	Foc: Valor Construção: R\$ 0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	BASE IMÓVEIS	Informante:	
Telefone:	(11) 5581-1800	Data da Pesquisa:	JAN/20 le = 1.411,0713
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	11.394.500,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	0,900
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	5,900
FP = (ΣFn - n) + 1 = 0,900			
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 07 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp}$
			$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
Vut 07 =	R\$ 9.664,83 /m²		



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Marcelino Champagnat nº 242	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção s/ valor comercial
Valor Imóvel: R\$	1.060.000,00	Setor: 039	Quadra: 150
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	250,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, tele- fone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	717,00	Profundidade:	27,29 m
Testada:	9,16 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Lello Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5593-3336	Data da Pesquisa:	JAN/20
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.060.000,00
		le =	1.411,0713
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	0,799
		Σ =	5,799
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 0,799
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 08 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \text{ comp}}$
			$\cdot \frac{I \text{ fiscal av}}{I \text{ fiscal comp}}$
Vut 08 =	R\$ 7.177,56 /m²		





## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	R. Maestro Cália (em frente ao nº 271)	Situação:	Meio de Quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Vila Mariana	Tipo de Ocupação:	Terreno vago
Valor Imóvel: R\$	3.400.000,00	Setor: 037	Quadra: 103
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	515,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	1048,00	Profundidade:	46,82 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:	Klabim Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 5575-6988	Data da Pesquisa:	JAN/20
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	3.400.000,00
		le =	1.411,0713
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coeficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coeficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coeficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coeficiente de Área		C <sub>a</sub> =	0,875
		Σ =	5,875
		FP =	(Σ F <sub>n</sub> - n) + 1 = 0,875
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Vut 09 =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ com}}$	$\cdot \frac{le \text{ av}}{le \text{ comp}}$
		$\cdot \frac{I \text{ fiscal av}}{I \text{ fiscal comp}}$	
Vut 09 =	R\$ 6.985,66 /m²		



## TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Jorge Chammas (em frente ao nº 131)	R\$ 7.993,04
2	Av Lins de Vasconcelos, nº 2950	R\$ 8.356,63
3	Rua França Pinto nº 358	R\$ 10.605,26
4	R. Dr. Clemente Jobim (em frente ao nº 60)	R\$ 9.487,95
5	R. Domingos de Moraes (ao lado do nº 3057)	R\$ 6.023,18
6	Avenida Lins de Vasconcelos, 2819	R\$ 9.617,83
7	Rua Colônia da Glória nº 373	R\$ 9.664,83
8	R. Marcelino Champagnat nº 242	R\$ 7.177,56
9	R. Maestro Cállia (em frente ao nº 271)	R\$ 6.985,66
SOMATÓRIA		R\$ 75.911,94
<b>MÉDIA SANEADA</b>		

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\$ 8.434,66 /m<sup>2</sup>

Limite Inferior ( - 30%) = R\$ 5.904,26 /m<sup>2</sup>

Limite Superior (+30%) = R\$ 10.965,06 /m<sup>2</sup>

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\$ 8.434,66 /m<sup>2</sup> - 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	x	5	2	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: 11 PONTOS**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II**

## A NEXO II

Mapeamento dos Elementos Comparando em Relação ao Avaliando

**INSPECT**  
AMBIENTAL LTDA  
SOLUÇÕES AMBIENTAIS INTEGRADAS



