

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: LOJA Nº 02 – EDIFÍCIO COTOXÓ
LOCALIZAÇÃO: RUA COTOXÓ, Nº 530, POMPEIA – SÃO PAULO/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 60.337 – 2º C.R.I. DE SÃO PAULO/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_I = R\$ 386.000,00$

(Trezentos e oitenta e seis mil reais)

Outubro/2024



Fachada do imóvel objeto.

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização	5
II.2	Melhoramentos Públicos.....	7
II.3	Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Loja.....	10
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	12
IV.1	Metodologia	12
IV.2	Tratamento por Fatores.....	12
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	14
IV.4	Grau de Precisão	14
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	16
V	AVALIAÇÃO.....	17
V.1	Elementos Comparativos.....	17
V.2	Valor de Venda do Imóvel	25
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo.....	26
VI	ENCERRAMENTO	27

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda da loja Nº 02, situada no andar térreo do Edifício Cotoxó, localizado na Rua Cotoxó, Nº 530, Pompéia – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 60.337, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.



Aspecto “Google Earth”, onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°31'53.93"S
- ✓ Longitude :- 46°41'5.50"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Rua Cotoxó, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **Zona de Transformação e Estruturação Urbana**, a qual, genericamente, apresenta os seguintes parâmetros de parcelamento e ocupação do solo:

Taxa de Ocupação: 0,85 ou 85,00%

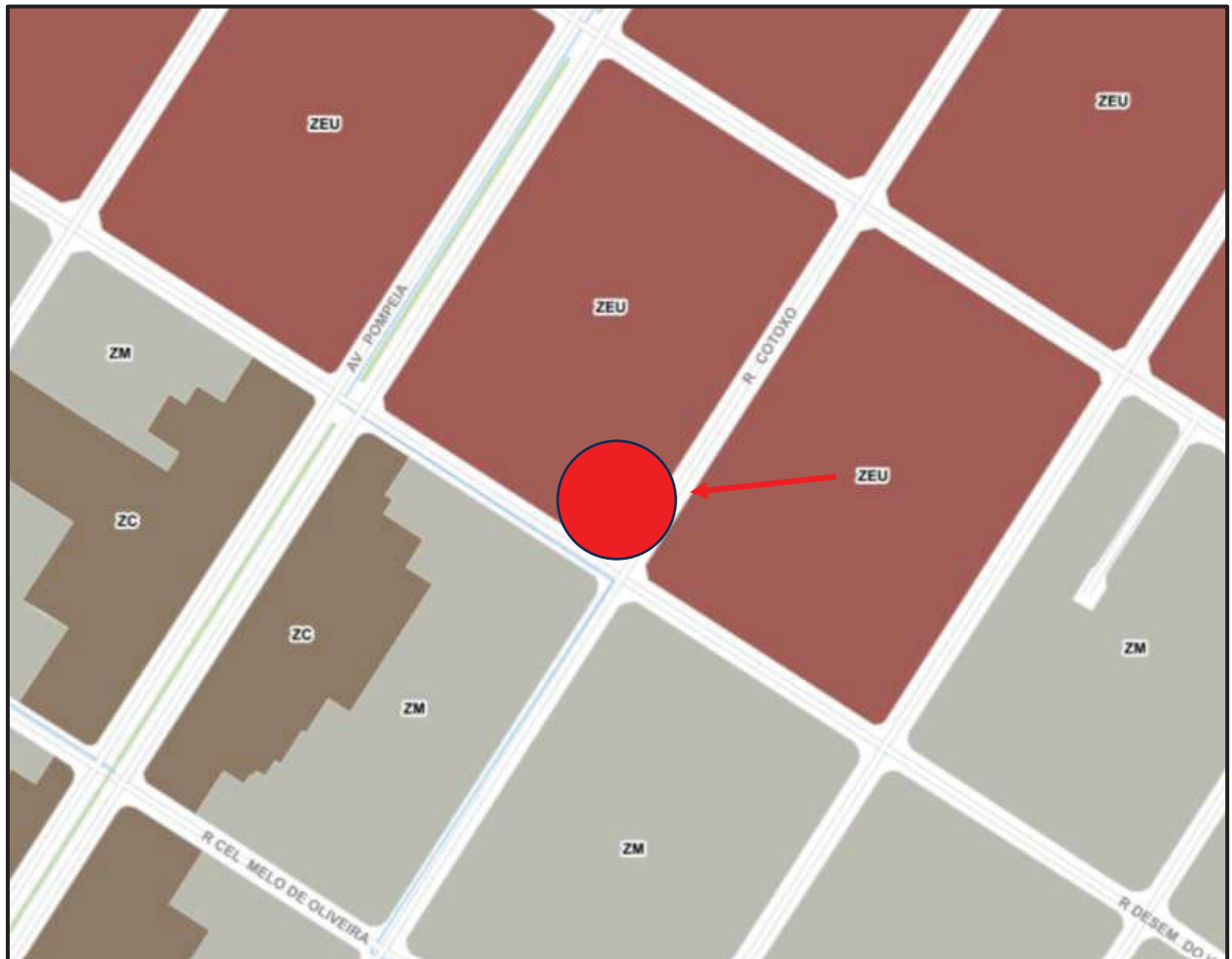
Coefficiente de Aproveitamento: 4,00

Lote Mínimo: 1.000,00 m²

Frente Mínima: 20,00 m

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
CLASSIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	20	1.000	150	20.000
	ZEUPa				
	ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEUPa				
	ZEM	20	1.000	150	20.000
CLASSIFICAÇÃO	ZC	5	125	150	20.000
	ZCa				
	ZC-ZEIS				
	ZCOR-1	10	250	100	10.000
	ZCOR-2				
	ZCOR-3				
	ZCORa				
	ZM	5	125	150	20.000
	ZMa				
	ZMIS				
	ZMISa				



Trecho da planta de zoneamento de São Paulo, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Loja

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a **69,45 m² (sessenta e nove metros quadrados e quarenta e cinco decímetros)**, a qual será considerada nos cálculos.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM
2.112482.2.0060337-40

2º OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
60.337

ficha
01

São Paulo, 28 de janeiro de 19 87

IMÓVEL:- LOJA nº 2, com entrada pelo nº 530 da rua Cotoxó, - no 19º Subdistrito - Perdizes, localizada no andar térreo do "Edifício Cotoxó", contendo a área total construída de --- / 69,45m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,07% no terreno e nas demais coisas comuns do edifício, exceção feita a garagem.

CONTRIBUINTE:- 022.055.0099-6.

PROPRIETÁRIOS:- ALBINO HOMEM MARQUES DIAS e sua mulher YOLE STRAPETTI MARQUES DIAS, ambos brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Cotoxó nº - / 514, portadores, respectivamente, de CI.RC. nºs 371.702-SP e 816.244-SP, inscritos no CPF/ME, sob nºs 020.265.038-34.

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Cabe ressaltar que a Contratante não liberou o acesso ao imóvel objeto, motivo pelo qual, não fora colhido material fotográfico interno para melhor subsidiar este trabalho.

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item	Loja Nº 02
Padrão Construtivo:	Escritório Simples Sem Elevador
Intervalo	Médio
Idade Estimada	37 (trinta e sete) anos
Estado de Conservação	Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	
Estrutura	-
Cobertura	-
Estrutura da Cobertura	-
Fechamento	-
Fachada	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	-
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Não identificado
Paredes Internas	-
Piso	-
Área Útil	69,45 m ²
Obs.:	Não foi possível identificar os itens internos da construção, pois o acesso não foi liberado pelo Contratante.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator Localização: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Padrão: Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- Fator conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

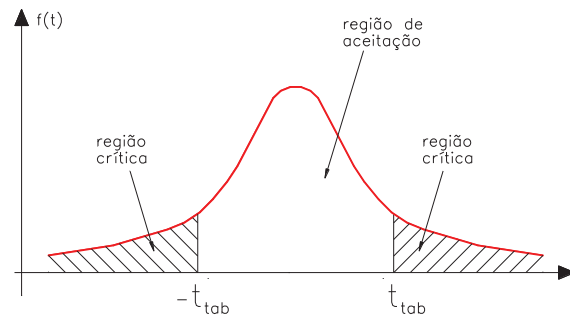
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical, bem como na 5ª Zona: Incorporação Padrão Médio.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500						
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000						
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			Aplica-Se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.					
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-Se Item 10.3.3	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)						
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-Se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)						

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011.

V AVALIAÇÃO

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.



Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato		
		Área privativa (m²)	Térreo	Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rua Cotoxó, 530	69,45 m²	69,45 m²	69,45 m²	37 anos	70 anos	c - regular	escritório simples s/ elev	-	-
1	Rua Caraíbas, 1312	102,00 m²	102,00 m²	102,00 m²	5 anos	70 anos	a - novo	escritório simples s/ elev	Br Imob Properties	(11) 2362-0147
2	Rua Aimberê, 980	70,00 m²	70,00 m²	70,00 m²	30 anos	70 anos	c - regular	escritório simples s/ elev	Guaíra Imóveis	(11) 4126-7300
3	Rua Cotoxó, 611	75,00 m²	75,00 m²	75,00 m²	20 anos	70 anos	e - reparos simples	escritório simples c/ elev (-)	Guaíra Imóveis	(11) 4126-7300
4	Rua Melo Palheta x Rua Des. Guimarães	55,00 m²	55,00 m²	55,00 m²	5 anos	60 anos	a - novo	escritório médio s/ elev (-)	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530
5	Rua Caraíbas, 1312	258,00 m²	258,00 m²	258,00 m²	5 anos	60 anos	a - novo	escritório médio s/ elev (+)	Titanium Imóveis	(11) 2345-7142

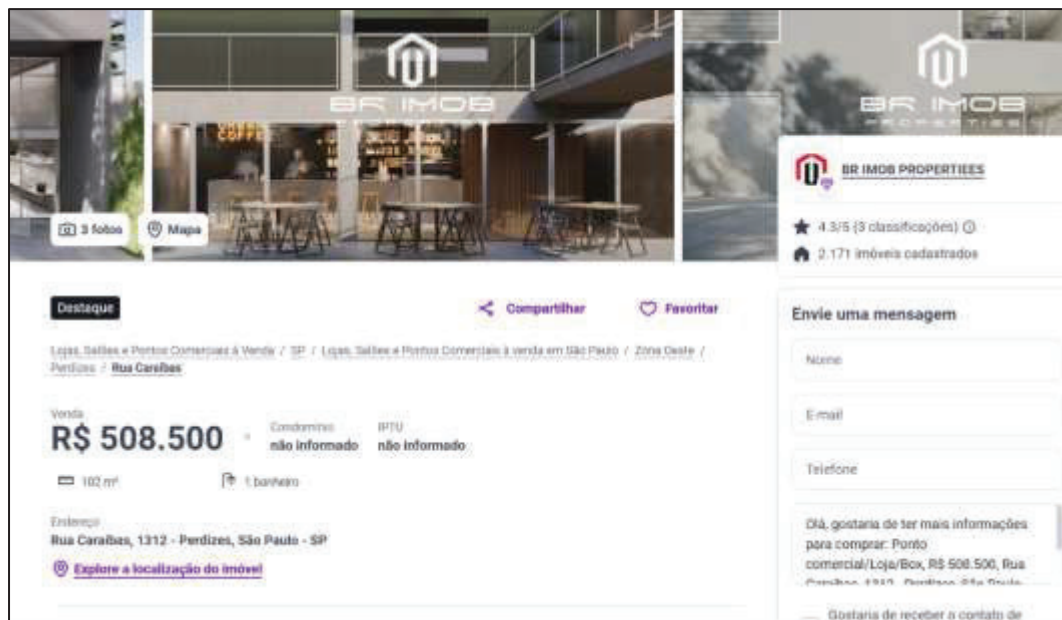
Item	Área privativa (m²)	Total	Valores		Homogeneização (Fatores)				
			Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	102,00 m²	R\$ 508.500,00	0,90	R\$ 4.486,76/m²	1,502	1,000	0,749	1,251	R\$ 5.612,05/m²
2	70,00 m²	R\$ 530.000,00	0,90	R\$ 6.814,29/m²	0,795	1,000	0,918	0,713	R\$ 4.859,31/m²
3	75,00 m²	R\$ 630.000,00	0,90	R\$ 7.560,00/m²	0,748	1,004	0,924	0,675	R\$ 5.105,48/m²
4	55,00 m²	R\$ 598.455,00	0,90	R\$ 9.792,90/m²	0,942	0,864	0,752	0,559	R\$ 5.469,69/m²
5	258,00 m²	R\$ 1.978.100,00	0,90	R\$ 6.900,35/m²	1,502	0,719	0,752	0,973	R\$ 6.711,56/m²

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	69,45 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	37
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	70 anos
Amplitude:	R\$ 977,93/m ²	Padrão:	med
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 5.062,65/m ²		
Média:	R\$ 5.551,62/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 6.040,58/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 3.886,13/m ²
		Média:	R\$ 5.551,62/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 7.217,10/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 4.859,31/m ²		
Valor máximo:	R\$ 6.711,56/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 4.718,88/m ²		
Média:	R\$ 5.551,62/m²		
Limite superior:	R\$ 6.384,36/m ²		

Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 5.551,62/m² (cinco mil, quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado)**.



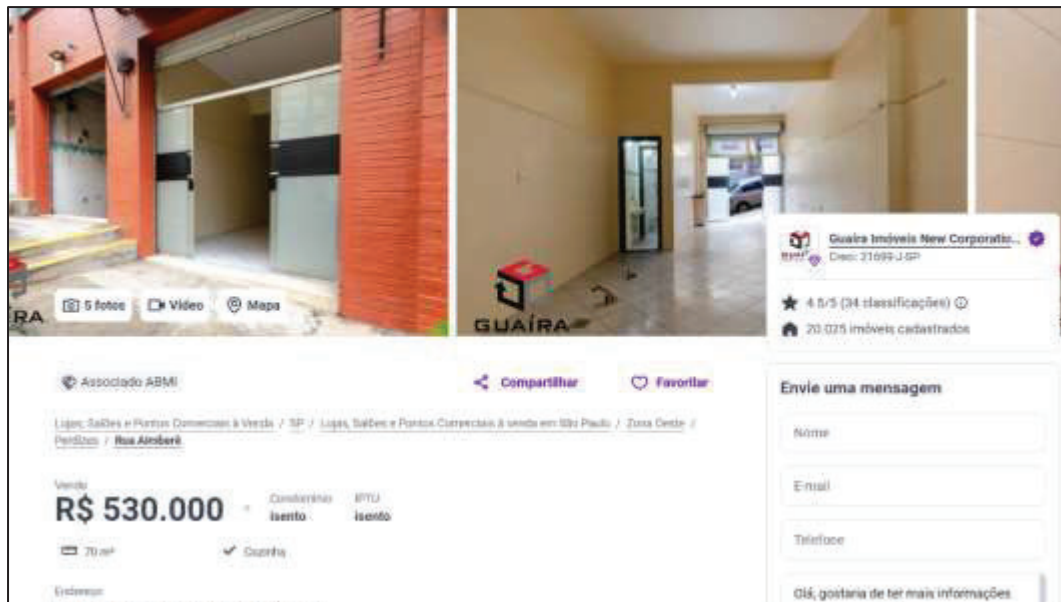
Elemento comparativo Nº 01



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01



Elemento comparativo Nº 02



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 02



Elemento comparativo Nº 03

Guaira Imóveis New Corper...
Creci: 210910-2-SP

★ 4.5/5 (34 classificações) ⓘ
🏠 20.025 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

William Pereira
william@salespereira.com.br

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 630.000, Rua Cotaxá, 611 - Perdizes, São Paulo - SP.

Gostaria de receber o contato de

Venda
R\$ 630.000 *
Condomínio R\$ 1.280 IPTU R\$ 1.000

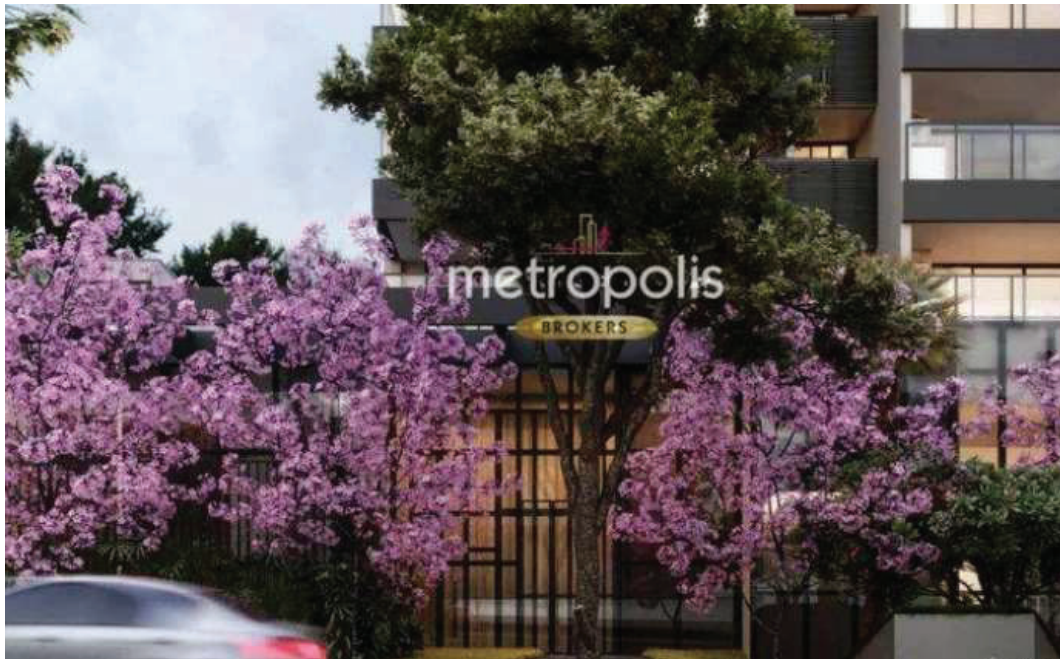
📏 75 m² 🚿 2 banheiros 🚗 2 vagas

🛗 Elevador ✓ Ar-condicionado ✓ Cozinha

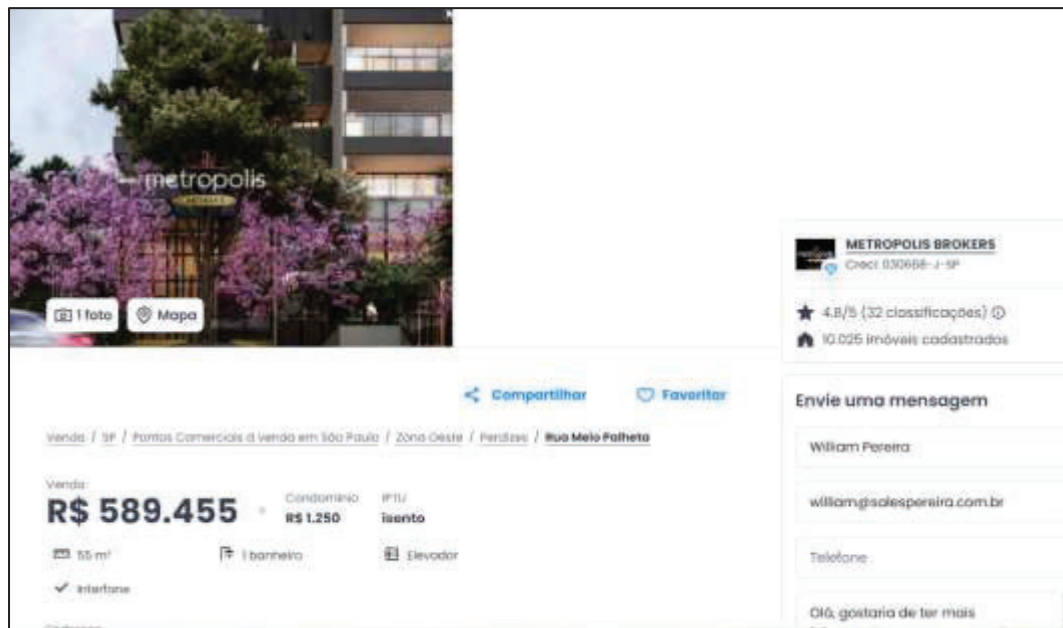
Endereço
Rua Cotaxá, 611 - Perdizes, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 03



Elemento comparativo Nº 04



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 04



Elemento comparativo Nº 05

TITÂNIO IMÓVEIS & CRÉDITO
Creci 42704-J-SP

★ 4.3/5 (6 classificações) @
6.678 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

William Pereira
williamgsalespereira.com.br
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 1.978.100, Rua Caratbas, 1312 - Perdizes, São Paulo - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Caratbas

Venda: **R\$ 1.978.100** Condomínio: **Isento** IPTU: **Isento**

258 m² 3 banheiros Condomínio fechado

Endereço: **Rua Caratbas, 1312 - Perdizes, São Paulo - SP**
[Explore a localização do imóvel](#)

Ponto Comercial e 3 banheiros à Venda, 258 m² por R\$ 1.978.100
(Código do anunciante: 100271 | Código na Vitrine: 272352808)

Tem fachada elegante que vai se destacar na paisagem do bairro, mas com a delicadeza de um

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 05

V.2 Valor de Venda do Imóvel

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do imóvel, conforme segue:

LOJA Nº 02		
Endereço: <u>Rua Cotoxó, 530</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Pompéia</u> Ind. Fiscal : <u>4508,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar		Vaga
Térreo		
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Escritório Simples Sem Elevador - Médio	37	Regular
ÁREA ÚTIL		
69,45m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 5551,62/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 385.560,01		

Em números redondos, temos:

V_I = R\$ 386.000,00 (Trezentos e oitenta e seis mil reais) Outubro/2024

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

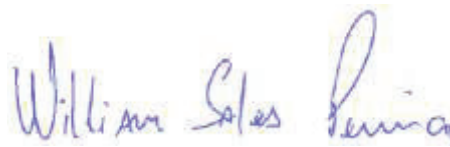
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 27 (vinte e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 15 de outubro de 2024.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO:	IMÓVEL RESIDENCIAL-LOTES 15 E 16
LOCALIZAÇÃO:	RUA GERMANIANO STRANIERI, 199, PQ. BELA VISTA-PEDREIRA /SP
I. MUNICIPAL:	CADASTRO: N° 01 030240405001
REGISTROS :	MATRÍCULAS: 8045 E 8046-C.R.I DE AMPARO/SP
FINALIDADE:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_v = R\$ 1.400.000,00$

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

Outubro/2024



Fachada do imóvel objeto.

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização	5
II.2	Melhoramentos Públicos	7
II.3	Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Terreno- Lote 15-Matrícula 8045	9
III.2	Terreno- Lote 16-Matrícula 8046	10
III.3	Benfeitoria.....	11
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
IV.1	Metodologia	14
IV.2	Tratamento por Fatores.....	15
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	17
IV.4	Grau de Precisão	17
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	19
IV.6	Método Ross/Heidecke	20
V	AVALIAÇÃO.....	22
V.1	Elementos Comparativos.....	22
V.2	Fatores Homogeneizantes.....	33
V.3	Grau de Precisão	36
V.4	Grau de Fundamentação	36
VI	VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	37
VI.1	Valor do Terreno- Lote 15-Matrícula 8045	37
VI.2	Valor do Terreno- Lote 16-Matrícula 8046	38
VI.3	Valor da Benfeitoria.....	39
VI.4	Valor Total do Imóvel.....	40
VII	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	41
VIII	ENCERRAMENTO	42

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Germaniano Stranieri, 199, Pq. Bela Vista-Pedreira /SP, inscrito na municipalidade sob o Nº 01 030240405001, matriculados sobre o nº 8045 (Lote 15) e nº 8046 (Lote 16), junto ao Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Amparo/SP.

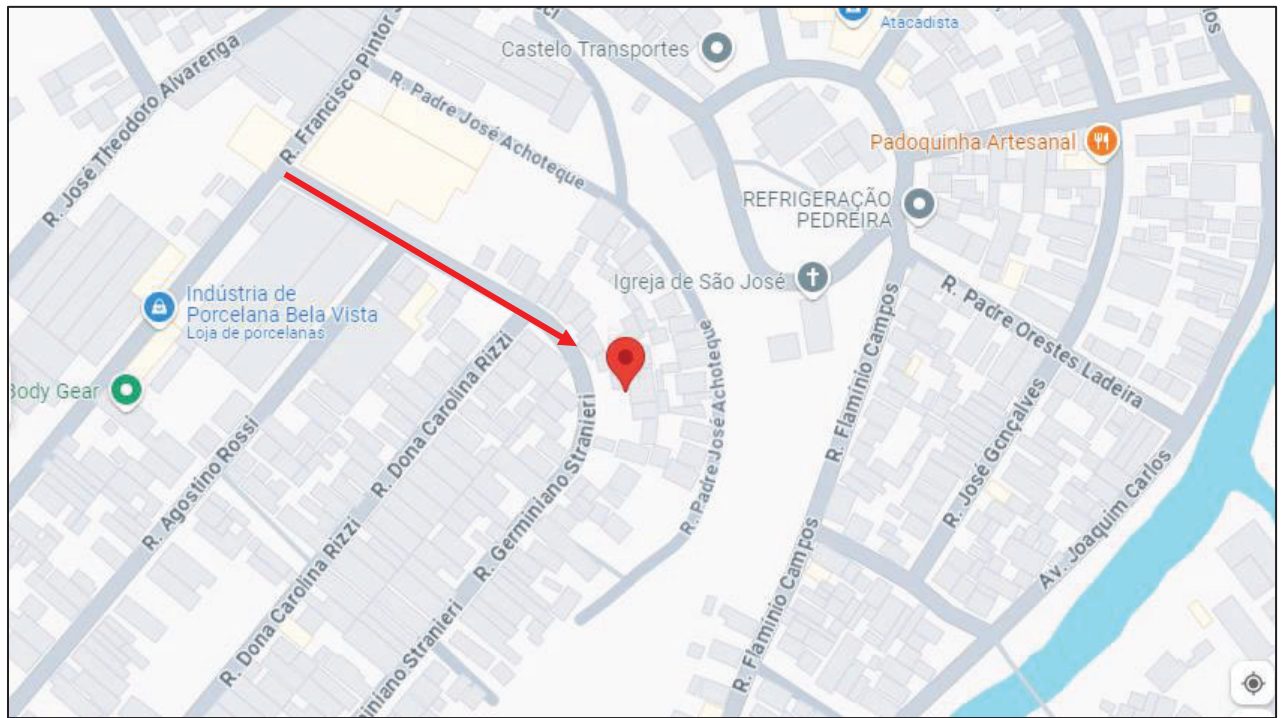
I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

II.1 Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Germaniano Stranieri, 199, Pq. Bela Vista-Pedreira /SP.



Aspecto “Google Maps”, onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.



Aspecto “Google Earth”, onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- **22°44'58.80"S**
- ✓ Longitude :- **46°53'59.34"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

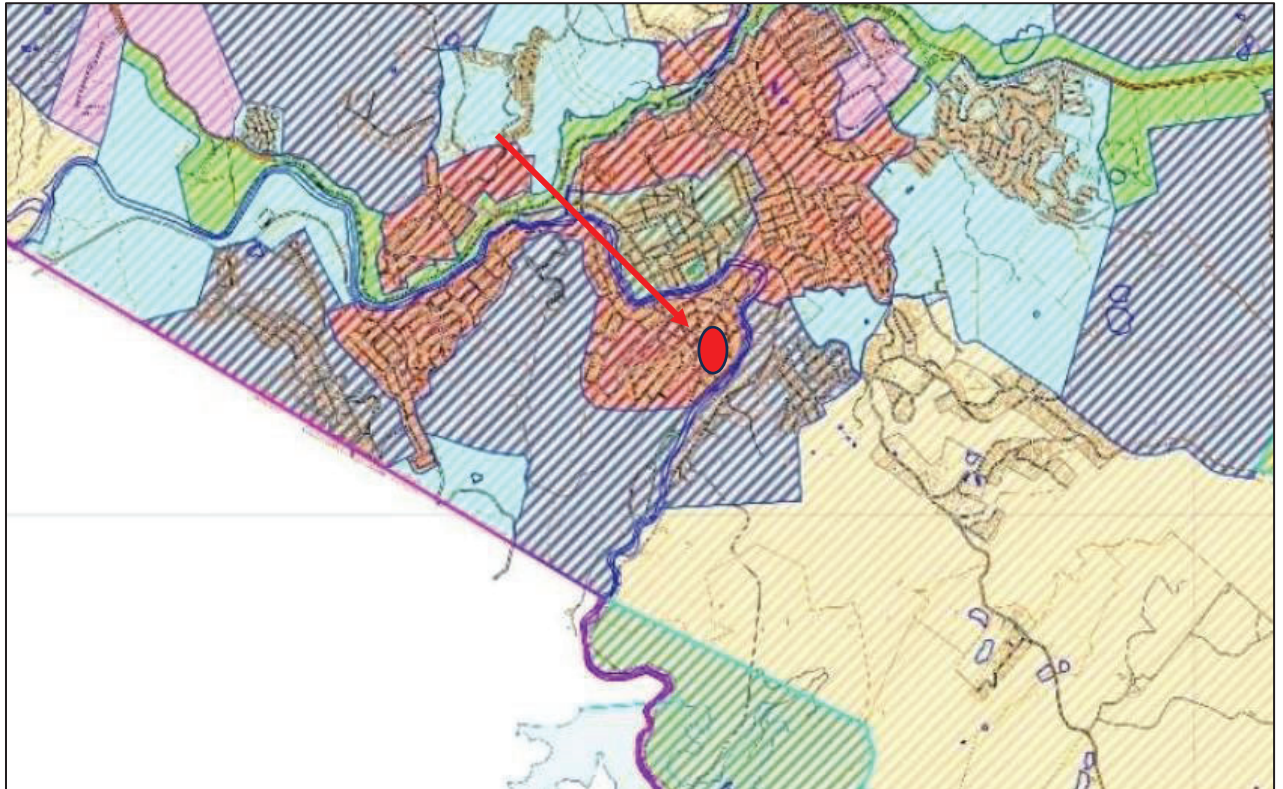
- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação Asfáltica.



Rua Germaniano Stranieri, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.3 Zoneamento

A LEI COMPLEMENTAR Nº 4.412 DE 06 DE JUNHO DE 2024, que aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira, e dá outras providências, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZUM-Zona de Uso Misto**.



Trecho da planta de zoneamento de Pedreira SP, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno- Lote 15-Matrícula 8045

De acordo com o Registro Tabular, o imóvel objeto possui uma área total de terreno equivalente a **370,20 m² (Trezentos e setenta metros quadrados e vinte decímetros quadrados)**, a qual será considerada nos cálculos:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Comarca de AMPARO - E. S. Paulo

MATRÍCULA
=8.045=

FOLHA
=01=

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 26 de maio de 1.980.-
 CIRCUNSCRIÇÃO: Pedreira.-
 DENOMINAÇÃO: Rua 4, no Parque Bela Vista.-
 IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 15 da quadra "F", medindo 10,00 metros - de frente, tendo nos fundos a largura de 14,68 metros, confrontando com os lotes 58, 57 e 56, do lado direito da frente aos fundos, mede 30,00 metros, confrontando com o lote 14 e do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 16, encerrando uma área total de 370,20 metros quadrados.-
 PROPRIETARIA: Silva Carlos & Cia., sociedade civil, com sede em Pedreira, CGC nº 53.859.647/0001-02.-
 REGISTRO ANTERIOR: 16.873 fls. 78 do Livro 2.-
 O Escrevente Autorizado,

Trecho da matrícula do imóvel objeto

Área Total.....	370,20 m ²
Frente	10,00 m
Frentes Múltiplas	Não
Topografia.....	Terreno Plano
Formato	regular
Consistência	Seca
Acessibilidade.....	Direta

III.2 Terreno- Lote 16-Matrícula 8046

De acordo com o Registro Tabular, o imóvel objeto possui uma área total de terreno equivalente a **370,20 m² (Trezentos e setenta metros quadrados e vinte decímetros quadrados)**, a qual será considerada nos cálculos:

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Comarca de AMPARO - E. S. Paulo

MATRÍCULA
=8.046=

FOLHA
=01=

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 26 de maio de 1.980.-
 CIRCUNSCRIÇÃO: Pedreira.-
 DENOMINAÇÃO: Rua 4, no Parque Bela Vista.-
 IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 16 da quadra "F", medindo 10,00 metros de frente, tendo nos fundos a largura de 14,68 metros, confrontando com os lotes 56 e 55, do lado direito da frente aos fundos, mede 30,00 metros confrontando com o lote 15, do lado esquerdo mede 30,00 metros confrontando com o lote 17, encerrando uma área de 370,20 metros quadrados.
 PROPRIETARIA: Silva Carlos e Cia., sociedade civil, com sede em Pedreira, CGC nº 53.859.647/0001-02.-
 REGISTRO ANTERIOR: 16.873 fls. 78 do Livro 3-1/-
 O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*

Trecho da matrícula do imóvel objeto

Área Total.....	370,20 m²
Frente	10,00 m
Frentes Múltiplas	Não
Topografia.....	Terreno Plano
Formato	regular
Consistência	Seca
Acessibilidade.....	Direta

III.3 Benfeitoria

Conforme demonstrado acima, o imóvel objeto da avaliação possui Matrículas individualizadas (lote 15 - Matrícula 8045 e lote 16 - Matrícula 8046). Contudo, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel, obtida junto a Prefeitura, o imóvel cadastrado sob N° 01030240405001 possui três terrenos unificados (lotes 14,15 e 16), conforme demonstra se abaixo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
MUNICÍPIO DE PEDREIRA CNPJ: 46410775000136
PRAÇA EPITÁCIO PESSOA, Nº 03 - CENTRO
Ficha de Lançamento Exercício: 2024

Data Emissão: 10/10/2024
Hora: 16:05:14
Exercício: 2024
Usuário: CECILIA
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastró: 01030240405001
Inscrição: 01030240405001
Setor: 00003
Quadra: F
Lote:

Cobrança: NORMAL
Período:
Lei:
Ateração: 0

Unid: 001
Seção: 10500
Face: 01 -
Valor Venal: 517525,56

Proprietário

ALVARO MARQUES DIAS
CPF/CNPJ: 00625664825
RG/Insc Est: 56160434

Compromissário e/ou Co-responsável

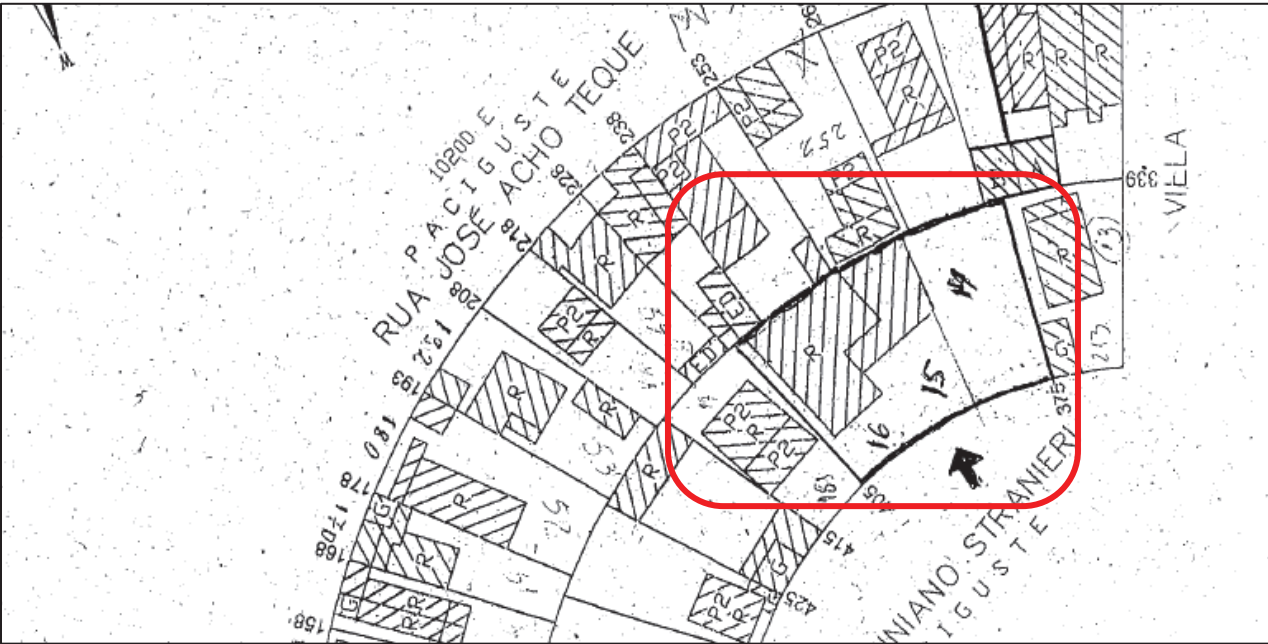
ALVARO MARQUES DIAS
CPF/CNPJ: 00625664825
RG/Insc Est: 56160434

Endereço do Imóvel

GERMINIANO STRANIERI, 00199 - LOTES 14,15 E 16
Bairro: PARQUE BELA VISTA
CEP: 13925044

Endereço de Correspondência

Trecho da CDC do imóvel



Trecho da planta de quadra fiscal

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br



Trecho da planta de quadra fiscal

A photograph of a residential property. A tall, solid yellow wall runs across the middle ground. Behind the wall, there are several large, mature trees with dense green foliage. To the left, a small portion of a white car is visible, parked on a paved area. The foreground is a dark, paved surface, possibly a driveway or parking lot, with some shadows cast by the trees. The sky is clear and blue.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Evolutivo.

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

Onde:

VI: é o valor de mercado do imóvel;

VT: é o valor do terreno;

VB: é o custo das benfeitorias;

FAM: é o fator de comercialização.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO EVOLUTIVO**, com tratamento dos dados pela metodologia **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, testada, profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10,00% sobre o valor original da oferta.
- Fator Profundidade: Corresponde a 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 ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

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

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

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

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

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela abaixo:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Localização: Não foi necessário a aplicação do referido fator pois os elementos comparativos encontram-se na mesma região geoeconômica do imóvel objeto.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

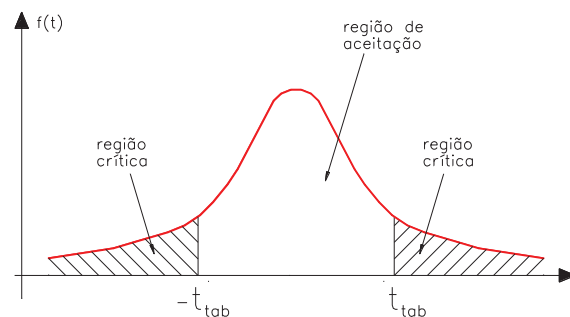
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona: Residencial Horizontal Médio.

A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500						
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000						
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-Se Item 10.3.3	não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.					
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-Se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)						
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-Se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)						

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011.

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria, o signatário se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Evolutivo.

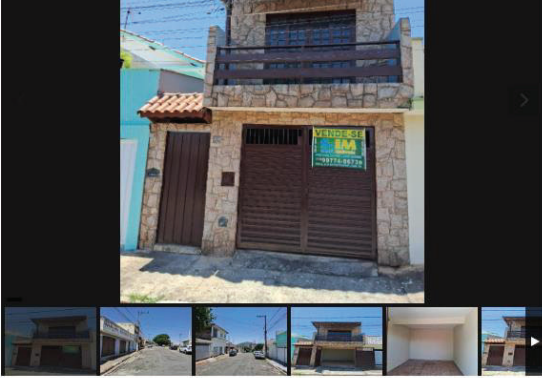
Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Dona carolina Rizzi,133</u> Cidade: <u>Pedreira</u> Bairro: <u>Parque bela Vista</u> I. Local : <u>1</u>		Ofertante: <u>SJM Serra Imóveis</u> Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 997748673</u> Data: <u>out/24</u> Site: _____ 0	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 135,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Média	
Testada Principal (m) : 5,00m		Uso predominante na região Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 27,00m		Observação: 0	
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	110,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
16	16	0	0
Classe de Conservação e		Classe de Conservação 0	
Termo máximo 3		Termo 0	
Ir = 70 %vida: 23		Ir = 0 %vida: 0	
K = 0,703 R = 20		K = 0,000 R = 0	
Foc: 0,7624		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 1,743		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.032,34/m²		R8N: R\$ 2.032,34/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 297.077,20		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	0		
Classe de Conservação 0	Classe de Conservação 0		
Termo 0	Termo 0		
Ir = 0 %vida: 0	Ir = 0 %vida: 0		
K = 0,000 R = 0	K = 0,000 R = 0		
Foc: 0	Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0	Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.032,34/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 450.000,00		R\$ 1.132,76/m²	



Código: CA-122

Bairro: PARQUE BELA VISTA

Área Construída: 110,00 m²

Área Terreno: 135,00 m²

Dormitórios: 2

Vaga: 1

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.simsserraimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

0526 repita:

Enviar

 Descrição do Imóvel

Casa para Venda no bairro PARQUE BELA VISTA, localizado na cidade de Pedreira / SP.

Casa sobrado com 2 dormitórios, 1 vaga de garagem.

Área Construída com 110,00 m², Área do Terreno com 135,00 m².

 Valor do Imóvel R\$ 450.000,00.

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 01.

ELEMENTO 02				
Endereço: <u>Rua Adriano Corsi, 309</u> Cidade: <u>Pedreira</u> Bairro: <u>Parque bela Vista</u> I. Local : <u>1</u>			Ofertante: <u>Avelar Imóveis</u> Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99771-0675</u> Data: <u>out/24</u> Site: _____ 0	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 155,00m²			Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Média	
Testada Principal (m) : 5,00m			Uso predominante na região Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -			Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 31,00m			Observação: 0	
Topografia : Terreno Plano				
Consistência do terreno : Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	205,00m²	20	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	0
Termo	mínimo	1	Termo	0
Ir = 70	%vida:	29	Ir = 0	%vida:
K = 0,793	R = 20		K = 0,000	R = 0
Foc:		0,834	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0,912	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 2.032,34/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 316.891,88			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3				
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 0	%vida:	0		
K = 0,000	R = 0			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 2.032,34/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00				
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.052,31/m²	



Cityimob > Venda > Casa > Pedreira - SP > Vila São José >

Código do Imóvel: **CYCA30087** 186 pessoas visualizaram este imóvel

Casa	205 m² de Área Útil
205 m² de Área Total	155.00 m² de Área de Terreno
3 Quartos	1 Vaga(s)

Venda: **R\$ 480.000,00**

IPTU: **R\$ 150,00**

[Contato por Whatsapp](#)

[Agende uma visita](#)

[Solicite mais informações](#)

Telefones: **(19) 99696-8423** [Ver todos](#)

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 02.

ELEMENTO 03				
Endereço: <u>Rua Germaniano stranieri.301</u> Cidade: <u>Pedreira</u> Bairro: <u>Parque bela Vista</u> I. Local : <u>1</u>			Ofertante: <u>CityImob</u> Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99696-8423</u> Data: <u>out/24</u> Site: _____ 0	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 200,00m²			Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Média	
Testada Principal (m) : 5,00m				
Testada Secundária (m) : -			Uso predominante na região Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m) : 40,00m			Localização na Quadra: Meio	
Topografia : Terreno Plano			Observação: 0	
Consistência do terreno : Terreno Seco				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	138,00m²	19	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	e		Classe de Conservação	0
Termo	mínimo	1	Termo	0
Ir = 70	%vida:	27	Ir = 0	%vida:
K = 0,679	R = 20		K = 0,000	R = 0
Foc:		0,7428	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0,912	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 2.032,34/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 189.995,01			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo	0			
Ir = 0	%vida:	0		
K = 0,000	R = 0			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 2.032,34/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00				
VALOR TOTAL R\$ 385.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 975,02/m²	

Cityimob > Venda > Casa > Pedreira - SP > Parque Bela Vista >

Código do Imóvel: **CYCA20048** 206 pessoas visualizaram este imóvel

Venda

Venda: **R\$ 385.000,00**

IPTU: **R\$ 81,15**

[Contato por Whatsapp](#)

[Agende uma visita](#)

[Solicite mais informações](#)

Telefones: **(19) 199696-8423** [Ver todos](#)

138 m² de Área Útil

138 m² de Área Total

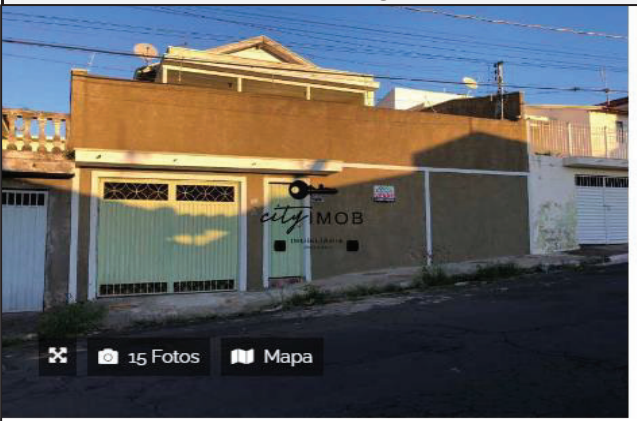
200.00 m² de Área de Terreno

2 Quartos (1 suite)

1 Banheiros ao total

1 Vaga(s)

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Dona Caroline Rizzi, 95</u> Cidade: <u>Pedreira</u> Bairro: <u>Parque bela Vista</u> I. Local : <u>1</u>		Ofertante: <u>CityImob</u> Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99696-8424</u> Data: <u>out/24</u> Site: _____	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 250,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Média	
Testada Principal (m) : 10,00m		Uso predominante na região Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 25,00m		Observação: 0	
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	110,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
22	22	0	0
Classe de Conservação c		Classe de Conservação 0	
Termo mínimo 1		Termo 0	
Ir = 70 %vida: 31		Ir = 0 %vida: 0	
K = 0,777 R = 20		K = 0,000 R = 0	
Foc: 0,8216		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0,912		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.032,34/m²		R8N: R\$ 2.032,34/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 167.511,38		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	0		
Classe de Conservação	Classe de Conservação		
0	0		
Termo	Termo		
0	0		
Ir = 0 %vida: 0			
K = 0,000 R = 0			
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.032,34/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 365.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 789,95/m²	

Cityimob > Venda > Casa > Pedreira - SP > Parque Bela Vista >

Código do Imóvel: **CYCA30102** 111 pessoas visualizaram este imóvel

Casa 110 m² de Área Útil

110 m² de Área Total 3 Quartos (1 suite)

3 Banheiros ao total 2 Vaga(s)

Venda: **R\$ 365.000,00**

[Contato por Whatsapp](#)

[Agende uma visita](#)

[Solicite mais informações](#)

Telefones: (19) 99896-8423 [Ver todos](#)

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 04.

ELEMENTO 05				
Endereço: Padre Alexandrino do Rego barros 271, Pedreira Sp Cidade: Pedreira Bairro: Vila Santo Antonio I. Local : 1			Ofertante: CityImob Informante: 0 Telefone: (19) 99696-8425 Site:	
			Tipo: oferta Data: out/24 0	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :			120,00m²	
Testada Principal (m) :			10,00m	
Testada Secundária (m) :			-	
Profundidade Equivalente (m) :			12,00m	
Topografia :			Terreno Plano	
Consistência do terreno :			Terreno Seco	
			Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Média	
			Uso predominante na região Zona Urbana	
			Localização na Quadra: Esquina	
			Observação: 0	
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	120,00m²	25	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	f		Classe de Conservação	0
Termo	mínimo	1	Termo	0
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 0	%vida:
K = 0,504	R = 20		K = 0,000	R = 0
Foc:		0,6032	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0,912	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 2.032,34/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 134.163,32			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 0	%vida:	0		
K = 0,000	R = 0			
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 2.032,34/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00				
VALOR TOTAL R\$ 270.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.131,97/m²	



Cityimob > Venda > Casa > Pedreira - SP > Vila Santo Antônio >

Código do Imóvel: **CYCA20006**

344 pessoas visualizaram este imóvel

Casa

120 m² de Área Útil

120,00 m² de Área de Terreno

2 Quartos

1 Vaga(s)

Venda

Venda: **R\$ 270.000,00**

Aceita: Permuta

IPTU: R\$ 82,00

[Contato por Whatsapp](#)

[Agende uma visita](#)

[Solicite mais informações](#)

Telefones

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

O signatário adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada:

- Fator Oferta: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10,00% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 799,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 742,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 782,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 643,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 906,97/m ²

- Fator Frente: Calculado segundo recomendação do item IV.2 do presente Laudo:

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 799,43/m ²	5,00	1,15	118,87	0,15	R\$ 918,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 742,63/m ²	5,00	1,15	110,43	0,15	R\$ 853,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 782,52/m ²	5,00	1,15	116,36	0,15	R\$ 898,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 643,95/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 643,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 906,97/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 906,97/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 0,00/m ²	0,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 0,00/m ²

- Fator Profundidade: Calculado segundo recomendação do item IV.2 do presente Laudo:

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 799,43/m ²	135,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 742,63/m ²	155,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 742,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 782,52/m ²	200,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 782,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 643,95/m ²	250,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 643,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 906,97/m ²	120,00	0,71	-265,65	-0,29	R\$ 641,33/m ²

- Fatores Topografia e Consistência: Calculados segundo recomendações do item IV.2 do presente Laudo:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 799,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 742,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 742,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 782,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 782,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 643,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 643,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 906,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 906,97/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 799,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 799,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 742,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 742,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 782,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 782,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 643,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 643,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 906,97/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 906,97/m ²

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 918,30/m ²
2	R\$ 853,06/m ²
3	R\$ 898,89/m ²
4	R\$ 643,95/m ²
5	R\$ 641,33/m ²
média	R\$ 791,11/m²
desvio	R\$ 137,59/m²
CV	17%
Linferior	R\$ 553,77/m²
Lsuperior	R\$ 1028,44/m²

Após as iterações de praxe, apurou-se, para o imóvel objeto, o valor unitário de terreno no importe de **R\$ 791,11/m² (Setecentos e noventa e um reais e onze centavos por metro quadrado)**

V.3 Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos, obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 791,11/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 137,59/m ²	
Erro-Padrão		94,34	
IC(significância=20%)	R\$ 696,77/m ²	< VUmed <	R\$ 885,45/m ²
Amplitude do IC		24%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.4 Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,50 a 2,00, o fator individual atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	799,43	918,30	1,15
2	742,63	853,06	1,15
3	782,52	898,89	1,15
4	643,95	643,95	1,00
5	906,97	641,33	0,71

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

VI VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

VI.1 Valor do Terreno- Lote 15-Matrícula 8045

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado acima, pode-se determinar o valor do terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	370,20 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 791,11 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
37,02m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 791,11/m²
VALOR TOTAL DO TERRENO		R\$ 292.867,37

$$V_T = R\$ 292.867,37$$

(Duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos))

Outubro/2024

VI.2 Valor do Terreno- Lote 16-Matrícula 8046

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado acima, pode-se determinar o valor do terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	370,20 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 791,11 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
37,02m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 791,11/m²
VALOR TOTAL DO TERRENO		R\$ 292.867,37

$$V_T = R\$ 292.867,37$$

(Duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos))

Outubro/2024

VI.3 Valor da Benfeitoria

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2017”, segue abaixo o valor da edificação:

<u>Imóvel Residencial</u>													
Ordem :-	6												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Simplex												
Elevador :-	0												
Nível :-	2 Médio												
Faixa de Valor :-	1,49700 x R8N												
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples												
Fator Conservação	18,1												
Idade Aparente - I _e :-	25 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos												
	I _e /I _r *100 = 36 %												
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação													
Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$													
Onde:-													
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;													
K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)													
Aplicação													
R = 20%													
K = 0,6190													
$F_{oc} = 0,2 + 0,619 * (1 - 0,2) = 0,6952$													
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 384,39 m²</td> <td>x R\$ 2032,34 /m²</td> <td>x 1,4970</td> <td>x 0,6952</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 813.017,72</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 384,39 m ²	x R\$ 2032,34 /m ²	x 1,4970	x 0,6952	V_B = R\$ 813.017,72			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 384,39 m ²	x R\$ 2032,34 /m ²	x 1,4970	x 0,6952										
V_B = R\$ 813.017,72													

V_B = R\$ 813.017,72

(oitocentos e treze mil, dezessete reais e setenta e dois centavos)

Outubro/2024

VI.4 Valor Total do Imóvel

Para a determinação do valor total do imóvel objeto, o signatário valeu-se do Método Evolutivo.

Sendo assim, o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciadas, sendo que, o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_V = (V_{T1} + V_{T2} + V_B) \times F_{AM}$$

Onde:

V_V = Valor de venda do imóvel

V_{T1} = Valor do lote 15: R\$ 292.867,37

V_{T2} = Valor do lote 16: R\$ 292.867,37

V_B = Valor da benfeitoria: R\$ 813.017,72

F_{AM} = Fator de comercialização: 1,00

$$V_V = (R\$ 292.867,37 + R\$ 292.867,37 + R\$ 813.017,72) \times 1,00 = \text{R\$ 1.398.752,46}$$

Assim, em números redondos, o valor de venda do imóvel resulta em:

$$V_V = \text{R\$ 1.400.000,00}$$

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

Outubro/2024

VII GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 42 (quarenta e duas) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 15 de outubro de 2024.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110