

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

EXMA. SR^a. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 20^a VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

(autos nº. 1120568-97.2015.8.26.0100 – Ação de Execução de Título Extrajudicial)

SONIA ELISABETE DE SOUZA ROSSI, Arquiteta e Urbanista, Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo IBAPE/FAAP/SP, Pós Graduanda em Engenharia Diagnóstica pelo INBEC/UNIP/SP, Perita Judicial nomeada nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO – requerida por EMÍLIA DE FRANCO, em face de MÁRIO DOS SANTOS CANAS, para praticar a avaliação do bem indicado as fls. 80/82 dos autos, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa., às conclusões a que chegou por meio de

LAUDO PERICIAL



ÍNDICE

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	03
2 – VISTORIA.....	05
2.1 – Local.....	05
2.2 – Imóvel Avaliado.....	06
3 – METODOLOGIA.....	07
4 – AVALIAÇÃO.....	10
4.1 – Terreno.....	10
4.2 – Benfeitoria.....	14
5 – QUESITOS.....	18
6 – CONCLUSÃO.....	18
7 – ENCERRAMENTO.....	20

ANEXO

- ANEXO I - Pesquisa de Valores Unitários de Terreno (05 Imóveis de Referência).

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A88015 - 9

LAUDO PERICIAL

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – O presente Laudo de **AVALIAÇÃO** visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um imóvel urbano, com benfeitorias, sítio a Rua Almberê, nº. 1561, no 19º Subdistrito de Perdizes, Município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº. 15.887 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, as fls. 85/87 dos autos.

1.2 – Nesta avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida, estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3 – Tendo sido a Signatária honrada com sua nomeação para o encargo de Avaliadora, após estudo dos autos, diligências, vistoria ao local, aos imóveis de referência e ainda a prática de cálculos científicos e matemáticos, elaborou o Laudo Pericial baseado no **VALOR DE MERCADO**, tendo encontrado os seguintes valores de Avaliação:

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015-9

- **Terreno**: com área de 96,70 m², de frente para a Rua Aimberê, sob o nº. 1561, 19º Subdistrito de Perdizes – São Paulo/SP – Matrícula nº. 15.887 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Imobiliária: 012.091.0046.0.....R\$ 453.770,00
(QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E SETENTA REAIS).
 - **Benfeitorias**: prédio residencial assobradado, com área construída de 193,40 m², sob o nº. 1561, da Rua Aimberê – 19º Subdistrito de Perdizes – São Paulo/SP.....R\$ 234.830,00
(DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E TRINTA REAIS).
 - **Imóvel**: valor total de avaliação.....R\$ 688.600,00
(SEISCENTOS E OITENTA E OITO MIL, SEISCENTOS REAIS) – Julho/2019.

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

2) VISTORIA:

Atendendo ao Art. 474 da Lei nº. 13.105/15 do CPC foi marcada vistoria ao imóvel objeto com as partes e seus Assistentes Técnicos para o dia 23 de Julho de 2019 (fls. 140/141 dos autos), assim como, a Signatária entrou em contato com os Patronos das partes, comunicando a vistoria e enviando e-mail para os mesmos.

Compareceu na referida vistoria somente a Signatária, onde encontrou o imóvel fechado, com placa de vende-se, sem ninguém para permitir o acesso ao imóvel avaliando.

As considerações foram baseadas através do estado de conservação apresentado em sua fachada.

2.1 – LOCAL –

VISTA DO LOCAL EM QUE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO - RUA AIMBERÉ — PERDIZES — SÃO PAULO/SP



*5
fauie*

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A89015 - 9

O local em que se situa o imóvel objeto de avaliação, Rua Aimberê – Perdizes/SP – é formado principalmente por residências unifamiliares, de padrão médio, com comércio para atender a região. É provido de infraestrutura de praxe, como: energia elétrica, telefone, rede pública de água e esgoto, vias pavimentadas, ônibus urbano próximo, serviço de coleta de lixo e correio.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO –

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



Térreno: com 96,70 m², com frente para a Rua Aimberê, Perdizes – São Paulo/SP – conforme Matrícula nº. 15.887 do 2º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP, e Inscrição Municipal nº. 012.091.0046.0 (fls. 85/87 dos autos).

Benfeitoria: prédio residencial assobradado, com área construída aproximada de 240,00 m², sob o nº. 1561 da Rua Aimberê – Perdizes/São Paulo/SP.

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

3) METODOLOGIA:

Os trabalhos Periciais de Engenharia DEVEM ser orientados a obedecer às diretrizes preconizadas pelas Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e espécie do objetivo da Perícia e exigidas em todas as manifestações escritas de trabalhos de Avaliações e Perícias de Engenharia, destacando-se:

- NBR 13.752/96 da ABNT – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 1.995 do IBAPE/SP;
- NBR 14.653 – 2 da ABNT – para prática de Avaliações de Imóveis Urbanos.

3.1 – As dimensões e área assumidas são aquelas constantes dos documentos juntados aos autos.

3.2 – Os métodos utilizados na avaliação são:

3.2.1 – O COMPARATIVO DOS PREÇOS DE MERCADO PARA O TERRENO, que consiste em determinar o valor deste, através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares (Imóveis de Referência);

Sonia 7

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A89015 - R

3.2.2 – O MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO PARA AS BENFEITORIAS, em que o valor dos bens, resulta da composição do custo de outros iguais ao avaliado. Para o uso de tal método, nos baseamos na classificação do estudo procedido pelo IBAPE/SP e seus respectivos valores unitários, conforme padrões construtivos vinculados ao valor do CUB para R\$N do SINDUSCON.

Depreciação Física das Edificações

A depreciação física das edificações é estimada por uma adequação do "método de Ross-Heideck", recomendado pelo IBAPE/SP, que leva em conta o obsolescimento, tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação (Foc). O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K(1 - R)$.

Onde: R = coeficiente residual, correspondente ao padrão;

K = coeficiente obtido na tabela de Ross-Heideck em % de vida em função do estado de conservação.

3.3 – De acordo com os elementos coligidos (Imóveis de Referência), o tratamento de praxe de homogeneização e saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se de instrumental previsto no Art. 7.5 da NBR da ABNT, que define ▲ AVALIAÇÃO NORMAL, atendendo, na medida do possível, aos seguintes itens:

Quanto à confiabilidade de cada um dos elementos utilizados (03), todos identificados, assegurando desta forma sua confiabilidade quanto à idoneidade e a completa identificação das fontes;

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos do item anterior:

- A uniformidade dos elementos entre si e sua contemporaneidade estão asseguradas pelo critério de seleção das amostras apresentadas, tendo sido 100% das selecionadas, efetivamente utilizadas nas pesquisas, procurando ainda as amostras mais próximas do imóvel avaliado;
- O tratamento dispensado aos elementos para torná-los homogêneos, possibilitando conferir aos mesmos:
 - Equivalência financeira;
 - Equivalência no tempo;
 - Equivalência de situação pela transposição dos índices fiscais (If);
 - Fator de oferta (Ff) onde há um desconto de 10% nas "ofertas" para atender a natural elasticidade dos negócios.

4) AVALIAÇÃO:

4.1 – TERRENO:

4.1.1 – SELEÇÃO E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS (Imóveis de Referência):

Os elementos coletados constantes do Anexo I, bem como o terreno avaliado, são submetidos à homogeneização, que consiste no seguinte tratamento:

- a) Fator de Oferta (F_f) : Redução de 10% no valor dos elementos ofertados para atender a natural elasticidade dos negócios;
- b) Coeficiente de Profundidade (C_p) : Pela "Hipótese de Harper", expressa pelo coeficiente de profundidade C_p , relacionando as profundidades do terreno paradigma com a do lote comparando, cujo coeficiente é dado pela raiz quadrada do quociente das profundidades :

$$C_p = (P_1 / P_2)^{0,50}$$

- c) Coeficiente de Frente (C_f) : Utilizado para elementos com testada diferente do terreno paradigma, através da raiz quarta da relação entre testadas :

$$C_f = (F_1 / F_2)^{0,25}$$

- d) Fator de transposição (I_f) : Valores ou Índices Fiscais (I_f), lançados para cobrança de impostos, podem ser tomados por base para transporte dos terrenos de um local para outro, mediante a proporção entre os índices do avaliado e dos comparativos;

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

4.1.2 – PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO – V_u – “IMÓVEIS DE REFERÊNCIA”:

Na pesquisa de valores unitários de terreno (V_u) – (Imóveis de Referência), procurou a Signatária assegurar-se quanto sua semelhança ao imóvel avaliado no que diz respeito à: situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas do terreno, haja vista que a construção, neste caso, não é levada em consideração, pois seu valor é abatido do valor do negócio, restando então como comparativo somente o valor do terreno.

Foram utilizados 05 Imóveis de Referência que se encontram tratados, homogeneizados, fazendo parte do ANEXO – I.

4.1.3 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO – (V_u)

- Imóvel de Referência nº. 1..... V_{u1},..... R\$ 4.500,00/m²
- Imóvel de Referência nº. 2..... V_{u2},..... R\$ 5.062,50/m²
- Imóvel de Referência nº. 3..... V_{u3},..... R\$ 3.616,81/m²
- Imóvel de Referência nº. 4..... V_{u4},..... R\$ 5.083,33/m²
- Imóvel de Referência nº. 5..... V_{u5},..... R\$ 5.200,00/m²

Sonia E. S. Rossi
 ARQUITETA E URBANISTA
 CAU A99015 - 9

Saneamento dos Valores

A média aritmética dos valores de V_u deve atender a condição de estar no intervalo de saneamento de -30% a $+30\%$ desta.

MÉDIA ARITMÉTICA

- Cálculo da Média: R\$ 23.462,65 : 5 R\$ 4.692,53/m²

- Saneando os Valores -

- Média aritmética..... = 4.692,53
- Limite superior + 30 %..... = 6.100,28
- Limite inferior - 30 %..... = 3.284,77

MÉDIA SANEADA = 4.692,53

CONCLUSÃO: Os 05 imóveis de referência estão no intervalo desejado e o valor unitário por metro quadrado de terreno é:

$V_u = R\$ 4.692,53/m^2$

12
Sonia

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

AVALIAÇÃO DO TERRENO

- $Vt = At (\text{m}^2) \times Vu (\text{R\$}/\text{m}^2) \times F_{top}$

$$Vt = 96,70 \times 4.692,53 \times 1,00 = \text{R\$ } 453.767,65$$

Vt = R\$ 453.770,00

(Quatrocentos e cinquenta e três mil, setecentos e setenta reais)

13
Sonia

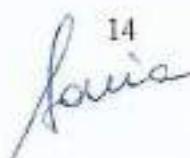
4.2) BENFEITORIA:

VALOR DE AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA – (VB)

Benfeitorias são obras ou serviços que se realizam num bem, com o intuito de aproveitá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano.

• Dados da Construção:

- classe : residencial;
- grupo : casa;
- padrão construtivo : Simples (conforme publicação: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP); Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo; Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.
- CUB : R\$ 1.428,31/m² (Junho/2019)
- intervalo de variação (i.val) : 1,497 de R₄N (médio);
- idade aparente (i.e) : 50 anos;
- área construída aproximada : 240,00 m²;



Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

- estado de conservação : "ref. e" necessitando de reparos simples;
- vida referencial (Ir) : 70 anos;
- valor residual (R) : 20%.

- Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação (Foc) –

Adota-se o Método de Ross-Heideck para se encontrar o "fator de adequação – Foc"

$$Foc = R + K (1 - R), \text{ onde:}$$

$$R = \text{coeficiente residual} = 20\% = 0,20.$$

$$K = \text{coeficiente de Ross-Heideck} = \frac{le}{lr} = \frac{50}{70} = 0,71 \text{ ou } 71\%$$

$$le = \text{idade aparente da edificação} = 50 \text{ anos}$$

$$lr = \text{vida referencial} = 70 \text{ anos}$$

Assim, pela tabela de Ross-Heideck, "ref. e", para o estado de conservação, o valor tabulado para K = 0,322.

Cálculo de Foc: substituindo-se na fórmula, tem-se:

$$Foc = 0,20 + 0,322 (1 - 0,20) = 0,4576$$

Portanto: Foc = 0,4576

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

* Valor da Benfeitoria do Imóvel (Vb) -

$$Vb = Ac (m^2) \times CUB (R$/m^2) \times i.val \times Foc$$

$$Vb = 240,00 \times 1.428,31 \times 1,497 \times 0,4576 = 234.823,48$$

Vb = R\$ 234.830,00

(Duzentos e trinta e quatro mil, oitocentos e trinta reais)

16
Sonia

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU AB9015 - 9

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL - (Vi)

O valor total do imóvel avaliado (Vi) é representado pela soma dos valores do terreno com o da benfeitoria, onde:

$$Vi = Vt \text{ (R\$)} + Vb \text{ (R\$)}$$

$$Vi = 453.770,00 + 234.830,00 = 688.600,00$$

Valor do imóvel (Vi) = R\$ 688.600,00 – Julho/19

(Seiscentos e oitenta e oito mil, seiscentos reais)

17
Sonia

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 8

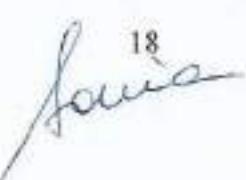
5) QUESITOS:

Não foram apresentados quesitos até a conclusão dos trabalhos periciais.

6) CONCLUSÃO:

Como conclusão do trabalho de avaliação, utilizando-se o "Método Comparativo dos Preços de Mercado para o Terreno" e "Método do Custo de Reprodução para a Benfeitoria", obedecendo como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, o resultado obtido do valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliado é de:

- **Terreno:** com área de 96,70 m², de frente para a Rua Aimberê, nº. 1561, Perdizes – São Paulo/SP – Matrícula nº. 15.887 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Imobiliária: 012.091.0046.0..... R\$ 453.770,00
(QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E SETENTA REAIS).



Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CALL 989015-9

- **Benfeitorias:** prédio residencial assobradado com área construída de 193,40 m², sob o nº. 1561 da Rua Aimberê – Perdizes – São Paulo/SP..... R\$ 234.830,00
(DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E TRINTA REAIS).
 - **Imóvel:** valor total de avaliação..... R\$ 688.600,00
(SEISCENTOS E OITENTA E OITO MIL, SEISCENTOS REAIS) – JULHO/2019.

No melhor conhecimento e critério da Avaliadora, as análises, opiniões e conclusões, expressos no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

A presente avaliação e respectivo Laudo Pericial foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, CREA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

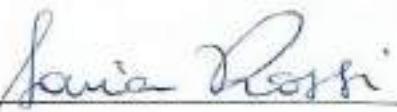
7) ENCERRAMENTO:

Vai o presente Laudo, digitado em 20 folhas, escritas de um só lado, todas rubricadas no anverso e a última datada e assinada.

Acompanha 01 anexo, sendo:

Anexo I - Pesquisa de Valores Unitários de Terreno (05 Imóveis de Referência).

São Paulo, 24 de Julho de 2019.



Sonia Elisabete de Souza Rossi

Arquiteta e Urbanista – CAU A99015-9

Perita Judicial

Pós Graduada em Avaliações e Perícias
de Engenharia pelo IBAPE/FAAP/SP

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1422

Pós Graduanda em Engenharia Diagnóstica
pelo INBEC/UNIP/SP

Sonia E. S. Rossi

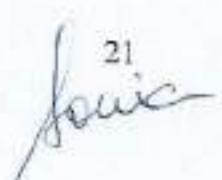
ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

ANEXO I

Imóveis de Referência

(Cálculo dos Valores Unitários – Vu)



ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. I

- **FONTE :** Mirante Intermediação de Negócios e Administração Ltda..
 Contato: Sra. Beth,
 Tel.: (11) 3871-8446.

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: sem benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 400,00 m²

Frente = 7,50 m

Prof. equiv. = 53,33 m

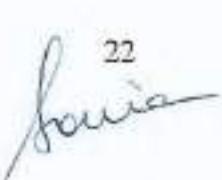
Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Aimberê, nº. 1410, próximo do avaliado.

Perdizes – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2019; R\$ 2.000.000,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus).



• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

$$\text{R\$ } 2.000.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.800.000,00$$

• **HOMOGENEIZAÇÃO :**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigmática pela expressão:

$$V_u = V_o \times \{1,00 + [(F_1 - 1,00) + (F_2 - 1,00) + (F_3 - 1,00)]\} \times C. top.$$

Onde:

$$V_o = \text{valor unitário original de venda do terreno} = \frac{\text{1.800.000,00}}{400,00} = \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2$$

F_1 = fator localização = mesma rua do avaliado = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = 1,00

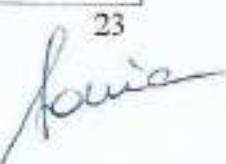
C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de V_u , tem-se:

$$V_{u1} = 4.500,00 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$$

$$V_{u1} = 4.500,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.500,00$$

V_{u1} = R\$ 4.500,00/m²



Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 2

- **FONTE :** Shopping House Imóveis. Contato: Sr. Ananias.
Tel.: (11) 3833-9902

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: com benfeitorias sem valor e com as seguintes medidas:

Área = 80,00 m²

Frente = 9,00 m

Prof. equiv. = 8,88 m

Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Aimberê – pegado ao nº. 327, mesma rua do avaliado.
Perdizes – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2019; R\$ 450.000,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus).

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

$$\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 405.000,00$$

• **HOMOGENEIZAÇÃO :**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigmática pela expressão:

$$V_u = V_o \times \{1,00 + [(F_1 - 1,00) + (F_2 - 1,00) + (F_3 - 1,00)]\} \times C. top.$$

Onde:

$$V_o = \text{valor unitário original de venda do terreno} = \frac{\text{405.000,00}}{80,00} = \text{R\$ } 5.062,50/\text{m}^2$$

$$F_1 = \text{fator localização} = \text{mesma rua do avaliado} = 1,00$$

$$F_2 = \text{fator frente} = 1,00$$

$$F_3 = \text{fator profundidade} = 1,00$$

$$C. top = 1,00$$

Substituindo-se na expressão de V_u , tem-se:

$$V_{u2} = 5.062,50 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$$

$$V_{u2} = 5.062,50 \times 1,00 \times 1,00 = 5.062,50$$

$$\boxed{V_{u2} = \text{R\$ } 5.062,50/\text{m}^2}$$

25.
Sonia

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 3

- **FONTE :** Sumaia Imóveis. Contato: Sra. Rose.
Tel.: (11) 97256-7233

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: com benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 110,00 m²

Frente = 4,00 m

Prof. equiv. = 27,50 m

Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Aimberê, nº. 222 – mesma rua do avaliado.

Perdizes – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2019; R\$ 606.500,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus) – Condomínio.

Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

$$(R\$ 606.500,00 \times 0,90) - R\$ 148.000,00 \text{ (benfeitoria)} = R\$ 397.850,00$$

• **HOMOGENEIZAÇÃO :**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigmática pela expressão:

$$Vu = Vo \times \{1,00 + [(F1 - 1,00) + (F2 - 1,00) + (F3 - 1,00)]\} \times c. \text{ top.}$$

Onde:

$$Vo = \text{valor unitário original de venda do terreno} = \frac{397.850,00}{110,00} = R\$ 3.616,81/m^2$$

F_1 = fator localização = mesma rua do avaliado = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = 1,00

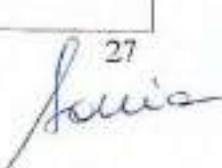
C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de Vu , tem-se:

$$Vu_3 = 3.616,81 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$$

$$Vu_3 = 3.616,81 \times 1,00 \times 1,00 = 3.616,81$$

Vu₃ = R\$ 3.616,81/m²



ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 4

- **FONTE :** MSA Imóveis Ltda.. Contato: Sra. Kátia.
 Tel.: (11) 4508-7777

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: com benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 102,00 m²

Frente = 4,00 m

Prof. equiv. = 25,50 m

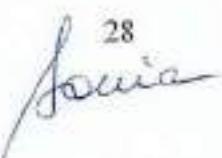
Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Aimberê, nº. 1398 – próximo do avaliado.

Perdizes – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2019; R\$ 895.000,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus) – Condomínio.



Sonia E. S. Rossi

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

$$(R\$ 895.000,00 \times 0,90) - R\$ 287.000,00 \text{ (benfeitoria)} = R\$ 518.500,00$$

• **HOMOGENEIZAÇÃO :**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigmática pela expressão:

$$V_u = V_o \times \{1,00 + [(F_1 - 1,00) + (F_2 - 1,00) + (F_3 - 1,00)]\} \times c. top.$$

Onde:

$$V_o = \text{valor unitário original de venda do terreno} = \frac{518.500,00}{102,00} = R\$ 5.083,33/m^2$$

F_1 = fator localização = mesma rua do avaliado = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = 1,00

C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de V_u , tem-se:

$$V_{u4} = 5.083,33 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$$

$$V_{u4} = 5.083,33 \times 1,00 \times 1,00 = 5.083,33$$

V_{u4} = R\$ 5.083,33/m²

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 5

- **FONTE :** Sumaia Imóveis. Contato: Sra. Rose.
 Tel.: (11) 97256-7233

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: com benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 120,00 m²

Frente = 4,00 m

Prof. equiv. = 30,00 m

Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Aimberê, nº. 1373 – próximo do avaliado.
 Perdizes – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2019; R\$ 980.000,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus).

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A98015 - 9

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO**

$$(R\$ 980.000,00 \times 0,90) - R\$ 258.000,00 \text{ (benfeitoria)} = R\$ 624.000,00$$

• **HOMOGENEIZAÇÃO**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigmática pela expressão:

$$V_u = V_o \times \{1,00 + [(F_1 - 1,00) + (F_2 - 1,00) + (F_3 - 1,00)]\} \times c. top.$$

Onde:

$$V_o = \text{valor unitário original de venda do terreno} = \frac{624.000,00}{120,00} = R\$ 5.200,00/m^2$$

F_1 = fator localização = mesma rua do avaliado = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = 1,00

C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de V_u , tem-se:

$$V_{u5} = 5.200,00 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$$

$$V_{u5} = 5.200,00 \times 1,00 \times 1,00 = 5.200,00$$

$V_{u5} = R\$ 5.200,00/m^2$