

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br

Proprietários: Adelino Alves e Judith Moreira Alves

Localização: Rua Baccio d'Agnolo, n.º 91, Jaguará, São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 31 de maio de 2023

CONTEÚDO

I Valor do Imóvel	3
II Introdução	3
III Objetivo	3
IV Descrição do Imóvel	3
V Avaliação	6
VI Quesitos	11
VII Conclusão	11
VIII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	12

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

I – Valor do Imóvel

Valor do imóvel para maio de 2023:

R\$ 357.000,00

Trezentos cinquenta e sete mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação de um imóvel composto de terreno e edificação pertencentes, segundo consta nos Autos, a Adelino Alves e Judith Moreira Alves, situado à Rua Baccio d'Agnolo, 91, Jaguará, São Paulo Capital.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudos e pesquisa realizada.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob n.º 41.660 (fls. 93 e ss) e inscrito como contribuinte n.º 199.036.0071-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

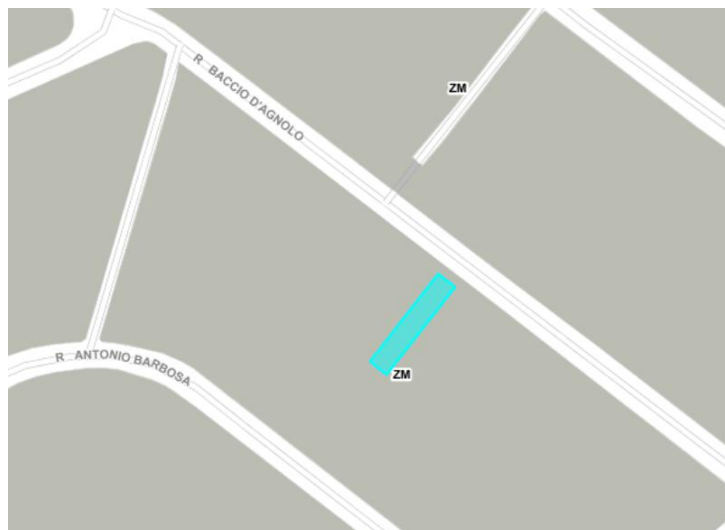
IV.2 - Zoneamento do imóvel

O imóvel encontra-se em ZM - Zona Mista: destinadas à convivência dos usos residenciais e não residenciais, podendo estar em áreas urbanas ZM, ambientais ZMA ou em áreas de interesse social urbanas ZMIS e ambientais ZMISa.

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 (m²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
Qualificação	ZM	ZM	0.3	1	2	0.85	0.70	28	5	NA	3(J)	NA

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
Qualificação	ZM	ZM	5	125	150	20.000



Fonte: Geosampa

IV.3 – Planta do imóvel

Não foram fornecidas plantas do imóvel.

IV.4 – Vistoria

A tentativa de vistoria ao imóvel foi agendada por petição juntada aos Autos para o dia 15 de maio de 2023, às 10h30min.

Comparecemos ao local e não fomos atendidos.

IV.5 – Situação e características gerais

Jaguara é um distrito situado na região oeste do município de São Paulo. O distrito fica entre as Rodovias Anhanguera, Castello Branco e a Marginal Tietê.

A classe média predomina no distrito, uma mescla de regiões residenciais e industriais. Muitas empresas já possuíram ou possuem fábricas no distrito como a Unilever, Danone e a Refinações de Milho Brasil. Também possui grandes empresas de logística como a Mercúrio e a Expresso Araçatuba.

Grande parte do distrito é tomado pelo Parque Municipal da Vila dos Remédios. Duas pontes interligam o distrito e as regiões próximas a região central da cidade de São Paulo, a ponte dos Remédios e a Ponte da Anhanguera.

O distrito de Jaguara é dividido em 16 bairros: Jardim Marisa, Jardim Piauí, Jardim Vieira, Vila Jaguara, Vila Nilva, Vila Piauí, Chácara São João; Jardim Cimobil; Vila Varanda; Vila Eleonora; Vila Santa Edwiges; Vila Aparecida Ivone; Jardim Ramos Freitas; Jardim Belaura; Vila Nova Jaguara; Parque Anhanguera.

IV.6.1 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato regular. Sua topografia é acidentada, com aclividade em 10%. Segundo os dados cadastrais, o terreno encerra uma área total de 125,0 metros quadrados, com frente de 5,0 metros e profundidade de 25,0 metros.



IV.6.2 - Descrição das edificações

O imóvel contém uma casa apreciada desde o exterior, para uso residencial.

Pelo observado, o prédio foi erguido com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria e cobertura de telhas de barro sobre estrutura.

A área construída averbada na prefeitura é de 95,00 m² e sua idade de 49 anos.

Quanto ao padrão construtivo é definido como “Residencial – Médio” segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação estimamos ser “necessitando Reparos Simples”.

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Evolutivo, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.3 é:

“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 depreciado e o fator de comercialização.”

V.3 - Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de terreno urbano padrão, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, localização, melhoramentos públicos disponíveis, zoneamento, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

V.4 – Construções e benfeitorias

Foi utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), pela Editora PINI e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A análise das fotografias determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

V.5 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de comercialização (FC), caso necessário. O fator de comercialização ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

V.6 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 5,54%, conforme Creci-SP.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), topografia, área entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

$Fator \text{ Área} = (A / 125)^{0,2}$ conforme definido na Norma do IBAPE.

$Fator \text{ Topografia} = 1/(F_{avaliando}/F_{paradigma})$ Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

Fator topografia	
Terreno plano = 1,00	Caído para os fundos até 5% = 0,95
Em aclave até 10% = 0,95	Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90
Em aclave até 20% = 0,90	Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80
Em aclave acima de 20% = 0,85	Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$Fator \text{ Local} = (IF_e / IF_a)$

V.7 – Mercado Imobiliário

As vendas de imóveis usados cresceram 11,84% e a locação de residências aumentou 22,98% em Fevereiro comparado a Janeiro no Estado de São Paulo segundo pesquisa feita com 803 imobiliárias de 37 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Janeiro, as vendas haviam aumentado 0,05% e a locação crescido 14,37% em relação a Dezembro.

O saldo acumulado de vendas nesse primeiro bimestre é de 11,89%, resultado que ficou negativo em 9,2% no mesmo período do ano passado. Na locação, o saldo acumulado de Janeiro e Fevereiro deste ano fechou positivo em 37,35%, dez pontos percentuais acima dos 27,48% registrados no mesmo período do ano passado.

“Se a locação cresce impulsionada pela demanda cativa representada pelas milhares de famílias que não têm casa própria e precisam ter um lugar para morar, as vendas se mantêm em alta graças aos que podem pagar à vista por um imóvel e aos que conseguem assumir um financiamento mesmo com as atuais taxas de juros”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em Fevereiro, 49,46% dos imóveis foram vendidos à vista e 46,76% com financiamento de bancos públicos e privados. Em Janeiro, vendas à vista somaram 48,92% e as financiadas, 47,06%.

As duas outras formas de venda tiveram participação marginal nesse primeiro bimestre - as feitas mediante parcelas pagas diretamente aos proprietários representaram 3,41% das vendas de Janeiro e 3,24% das de Fevereiro, ficando os consórcios imobiliários com 0,62% do total em Janeiro e 0,54% em Fevereiro.

“Essa divisão é causa da limitação da maioria das vendas em determinadas faixas de preços, que não têm ultrapassado a média de R\$ 400 mil no Estado”, acrescenta Viana Neto. “Se houvesse financiamento com juros e condições mais acessíveis, o volume vendido seria maior e em todos os segmentos de preços, dos imóveis populares aos de classe média.”

Em Fevereiro, 75,95% das casas e apartamentos usados vendidos no Estado se enquadraram nas faixas de preços de até R\$ 400 mil. Em Janeiro, foram 60,68% com preços de até R\$ 400 mil.

Na divisão das vendas por faixas de preços de metro quadrado, 64,58% se enquadraram nas de até R\$ 5.000,00 em Fevereiro. Em Janeiro, foram 59,81% nessas mesmas faixas.

Três das quatro regiões que compõem a pesquisa CreciSP tiveram peso decisivo no aumento de vendas de 11,84% em Fevereiro no Estado de São Paulo: as cidades da Grande São Paulo, com alta de 27,51% no volume vendido em relação a Janeiro; o Litoral, com crescimento de 9,37%; e a Capital, com vendas 10,8% maiores. No Interior houve queda de 0,39%.

As 803 imobiliárias consultadas nas 37 cidades venderam mais apartamentos (55,95%) do que casas (44,05%) com descontos médios sobre os preços pedidos pelos proprietários que variaram conforme a localização dos imóveis:

Descontos médios sobre preços de venda, bairros de áreas nobres: 6,95%, bairros de áreas centrais: 7,10%, bairros de periferia: 5,54%.

“Esses percentuais são as médias de descontos obtidas em negociações efetivamente realizadas pelas imobiliárias entre compradores e vendedores, mas cada operação de venda tem características peculiares e os preços sempre são negociáveis”, ressalta Viana Neto. (fonte: creci-SP).

V.8 - Valor do imóvel

V.8.1 - Valor do terreno (V_T)

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times V_u$$

Onde: V_T = Valor do Terreno
 S = Área do Terreno = 125,00 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 1.534,95 / m²

$$V_T = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.534,95 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 191.868,75$$

$$V_T = \text{R\$ } 192.000,00$$

V.8.2 - Valor das construções e benfeitorias (VC)

Prédio	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coeficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor das construções
Sobrado	1.914,68	Residencial - casa - padrão médio min	1,903	70	20%	49	70,0%	e	18,10%	0,405	0,332	0,4654	95,00	161.000,00

Total das construções:

$$V_C = \text{R\$ } 161.000,00$$

=====

V.8.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno e das construções multiplicado pelo Fator de Ajuste ao Mercado:

$$(V_T + V_C) = (\text{R\$ } 192.000,00 + \text{R\$ } 161.000,00) \times 1,01 \approx \text{R\$ } 356.530,00$$

Em números comerciais estimamos o valor do imóvel em:

$$\text{R\$ } 357.000,00$$

=====

Trezentos cinquenta e sete mil reais

V.9. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Quesitos

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

VII – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do imóvel analisado neste trabalho é de **R\$ 357.000,00** (trezentos cinquenta e sete mil reais).

VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

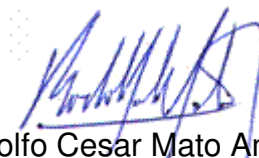
Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas de terreno e das construções obtidas no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com as Partes na Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 19 folhas, sendo esta datada e assinada, incluindo o anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 31 de maio de 2023



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA N°: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Agamenon Magalhães, 382		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	250,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	25,00 m	Topografia:	Caído de 5 até 10%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1168		
Descrição Sumária: CASA ANTIGA: 02 DORMITÓRIOS, 01 SALA, 01 COZINHA, 02 BANHEIRO, 01 LAVANDERIA, 01 COMODO CONSIDERADO COMO DEPENDENCIA CAPACEM PARA 02 ALTOS. CASA EM ÓTIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO. TERRENO COM 250,00 MTS²			
Área Construída Total:	140,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	53 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	500.000,00 R\$	Data Base:	maio-23
Telefone:	3608-0808	Fonte de Informação:	Terra Imobiliária
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			

AMOSTRA N°: 002		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Luis Alves Pinto, ao lado do 328		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	255,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	1,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	255,00 m	Topografia:	Caído mais de 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1.455,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Área Construída Total:		Estado de Conservação:	
Idade Real:		Tipo de Construção:	
Preço Informado do Imóvel:	320.000,00 R\$	Data Base:	maio-23
Telefone:	3621-4426	Fonte de Informação:	Imobiliária Piauí
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			



AMOSTRA N°: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Avelino Ginjo, 333		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	125,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	25,00 m	Topografia:	Active até 10%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1.455,00		
Descrição Sumária: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, sala de visitas 2 ambientes com bar, copa, cozinha, lavanderia,			
Área Construída Total:	119,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	36 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio max
Preço Informado do Imóvel:	650.000,00 R\$	Data Base:	maio-23
Telefone:	3904-0816	Fonte de Informação:	Nosso Teto Company
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Avelino Ginjo, 647		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	418,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	15,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	27,87 m	Topografia:	Active até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1119		
Descrição Sumária: 3 dormitórios, sendo 1 suíte com armários, copa e cozinha, sala ampla, quintal, canil e edícula com 3 dormitórios e 2			
Área Construída Total:	250,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	39 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio min
Preço Informado do Imóvel:	950.000,00 R\$	Data Base:	maio-23
Telefone:	3384-4574	Fonte de Informação:	Re Max Imobiliária
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 005				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		Rua Avelino Ginjo, 865			
Cidade:		São Paulo		Estado:	SP
Área do terreno:	340,00	m²			
Testada Principal:	13,80	m	Consistência do Solo:	Seca	
Profundidade Equiv.:	24,64	m	Nível da Rua:	No nível da rua	
Qnt. Frentes:	uma frente		Topografia:	Active até 20%	
Índice Fiscal:	1.119,00				
Descrição Sumária: 3 Dormitórios, banheiro social, terraço, salas, lavabo, copa, cozinha, lavanderia coberta, quintal, 2 vagas					
Área Construída Total:	125,00	m²	Estado de Conservação:	Regular	
Idade Real	35	anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio	
Preço Informado do Imóvel:	900.000,00	R\$	Data Base:	maio-23	
Telefone:	3904-0816		Fonte de Informação:	Nosso Teto Company	
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto		
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas			
FOTOGRAFIAS:					
					

AMOSTRA Nº: 006				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		Rua Avelino Ginjo, 734 A e B			
Cidade:		São Paulo		Estado:	SP
Área do terreno:	333,00	m²			
Testada Principal:	10,30	m	Consistência do Solo:	Seca	
Profundidade Equiv.:	32,33	m	Nível da Rua:	No nível da rua	
Qnt. Frentes:	uma frente		Topografia:	Caído mais de 20%	
Índice Fiscal:	1.254,00				
Descrição Sumária: Diversas casas					
Área Construída Total:	600,00	m²	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples	
Idade Real	10	anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão econômico	
Preço Informado do Imóvel:	2.300.000,00	R\$	Data Base:	maio-23	
Telefone:	3938-0284		Fonte de Informação:	Val Lima Imóveis - Márcia	
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto		
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas			
FOTOGRAFIAS:					
					



Elemento	Valor	Valor da Construção	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Modulo	Vu Final Saneado (R\$/m²)	Fator final resultante
						Fator Transposição - FI			Fator Topografia - FI		Vu2 (R\$/m²)	Coeficiente de Área - Ca		Vu3 (R\$/m²)					
						Índice Local	1 / FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Índice de Topogr.		1 / Ft	V2 Variação (R\$/m²)		Área				
Paradigma						1.234,00			0,90					125,00	1,00				
1	500.000,00	196.000,00	0,94	250,00	1.105,20	1.168,00	1,057	62,45	1,000	0,00	1.105,20	1,149	164,34	250,00	1,149	1.269,54	606,03	1.331,99	1,205
2	320.000,00	-	0,94	255,00	1.185,38	1.455,00	0,848	-180,05	1,286	338,68	1.524,06	1,153	181,67	255,00	1,153	1.367,05	751,02	1.187,00	1,001
3	650.000,00	322.000,00	0,94	125,00	2.335,92	1.455,00	0,848	-354,80	0,947	-122,94	2.212,98	1,000	0,00	125,00	1,000	2.335,92	43,10	1.981,12	0,848
4	950.000,00	520.000,00	0,94	418,00	902,80	1.119,00	1,103	92,78	1,000	0,00	902,80	1,273	246,53	418,00	1,273	1.149,33	695,91	1.242,11	1,376
5	900.000,00	354.000,00	0,94	340,00	1.459,24	1.119,00	1,103	149,97	1,000	0,00	1.459,24	1,222	323,30	340,00	1,222	1.782,54	5,52	1.932,51	1,324
6	2.300.000,00	1.076.000,00	0,94	333,00	3.293,03	1.254,00	0,984	-52,52	1,286	940,87	4.233,90	1,216	712,89	333,00	1,216	4.005,93	3.953,41	2.015,38	1,201
Média					1.713,59						1.906,36					1.985,05		1.534,95	
Desvio Padrão					922,30						1.225,28					1.080,77		388,95	
CV					54%						64%					54%		25%	

NÃO HOMOGENEIZANTE

1.356,62	1074,46
2.519,43	1995,43



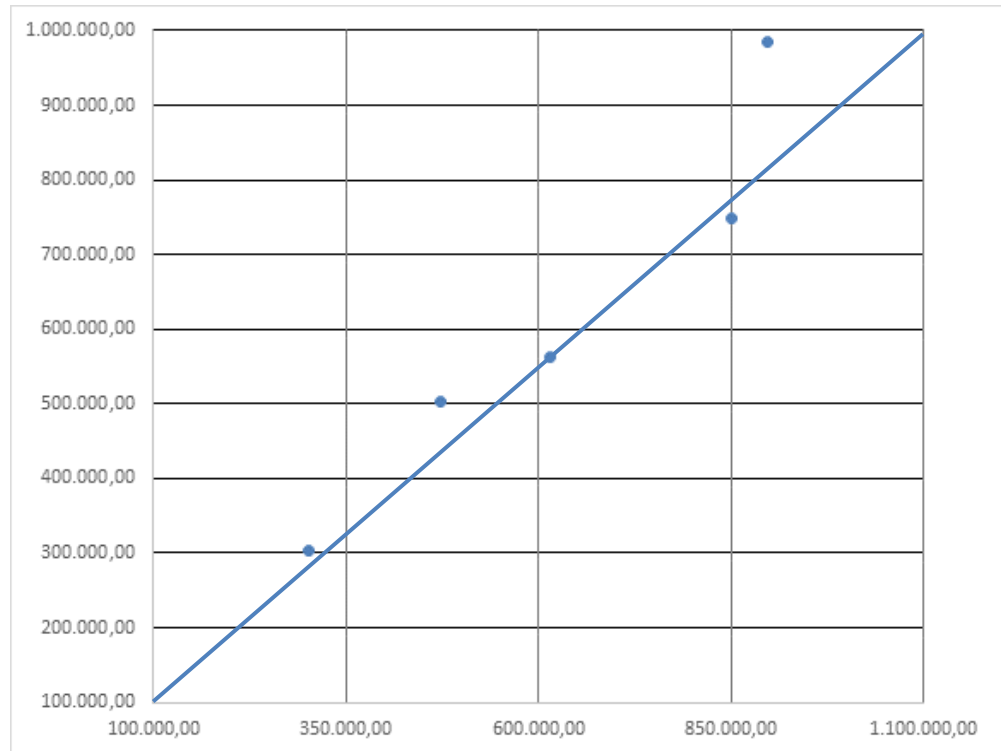
Cálculo dos Valores das Construções dos Comparativos

Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
1	1.914,68	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70	20%	53	75,7%	e	18,10%	0,335	0,274	0,4195	140,00	196.000,00
2	1.914,68			70	20%	0	0,0%		0,00%	1,000	1,000	1,0000		
3	1.914,68	Residencial - casa - padrão médio max	2,355	70	20%	36	51,4%	e	18,10%	0,611	0,500	0,6003	119,00	322.000,00
4	1.914,68	Residencial - casa - padrão médio min	1,903	70	20%	39	55,7%	e	18,10%	0,566	0,464	0,5708	250,00	520.000,00
5	1.914,68	Residencial - casa - padrão médio	2,154	70	20%	35	50,0%	c	2,52%	0,625	0,609	0,6874	125,00	354.000,00
6	1.914,68	Residencial - casa - padrão econômico	1,070	70	20%	10	14,3%	d	8,09%	0,918	0,844	0,8750	600,00	1.076.000,00

AVALIANDO

Prédio	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor das construções
Sobrado	1.914,68	Residencial - casa - padrão médio min	1,903	70	20%	49	70,0%	e	18,10%	0,405	0,332	0,4654	95,00	161.000,00

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



Elemento	Observado	Calculado	Diferença
1	472.300,00	504.000,00	0,94
2	302.272,00	304.000,00	0,99
3	613.990,00	563.000,00	1,09
4	897.370,00	986.000,00	0,91
5	850.140,00	748.000,00	1,14
FAM =			1,01