

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANDREA OLIVERA, vem apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel situado à Rua José dos Santos Junior, nº 210 – Campo Belo – São Paulo – Capital, por solicitação de sua proprietária Sra. Elieti Romão Nobre Erhart.

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- III. VISTORIA DO IMÓVEL
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA
 - 3.3. BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO
 - 3.4. MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
 - 3.5. NORMAS E METODOLOGIA

- IV. PESQUISA DE ELEMENTOS
 - 4.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

- V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
 - 5.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL (V₁)

- VI. CONCLUSÃO

- VII. ENCERRAMENTO

ANEXO - Fundamentação e Precisão.
- Documentação

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel, sito á Rua José dos Santos Junior, n.º 210 – Bairro Campo Belo – São Paulo – nesta Capital.

III. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em **15 de Fevereiro de 2021** no imóvel acima descrito, sendo acompanhada pela proprietária Sra. Elieti Romao Nobre Erhart.

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

Endereço	José dos Santos Junior ,n.º 210
Bairro	Campo Belo
Cidade	São Paulo
Estado	São Paulo
Matricula - *-	Cadastro do Contribuinte Nº 086.013.0009-1
Tipo de Imóvel	Casa
Uso	Residencial
Pavimentos da Edificação	01 pavimento

O imóvel periciando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel:

Frente Principal – Rua José dos Santos Junior
Lado Direito - Avenida Vereador José Diniz
Lado Esquerdo - Rua Barão do Triunfo
Fundos - Rua Bernardino de Campos

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



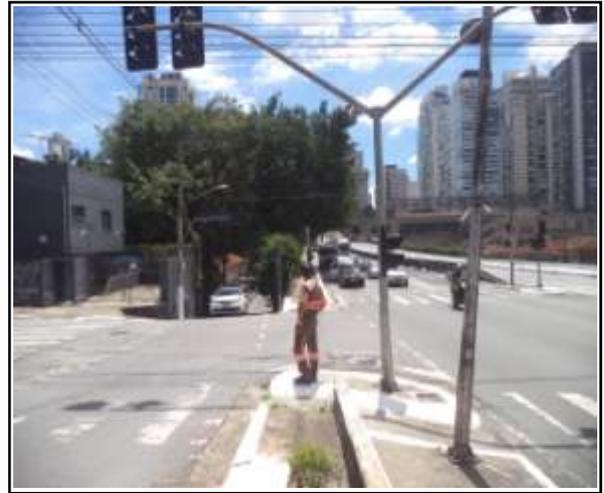
mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

Melhoramentos públicos

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, eliminação pública, guias e sargetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Média
Aproveitamento	Residencial/ Comercial
Nível econômico	Médio



Vista parcial da Rua José dos Santos Junior na quadra do imóvel



Vista parcial da Avenida Vereador José Diniz na quadra do imóvel

Imóvel

Trata-se de uma “residência unifamiliar” em terreno isolado.

Terreno

O terreno onde foi construído o imóvel tem formato regular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZC** – Zona de Centralidade – Espaços reservados à promoção de atividades características de centros de bairro.

Verificou-se que conforme a **Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores**, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 086, QUADRA 013, LOTE 0009** tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a **R\$ 2.132,00** para o trecho em causa.

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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 (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (i)	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	
QUALIFICAÇÃO	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	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		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	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		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	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
			ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
			ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
		ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS SAFARI (B)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

FP padrão construtivo: Para compensar a influência dos diferentes padrões construtivos e de acabamentos, adotaremos a publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicada e revisada em Fevereiro de 2007 pelo *IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*, originada do estudo “*Edificações - Valores de Venda*” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M.Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Fevereiro de 2021** é de **R\$ 1.554,54/m²**.

FD depreciação: Para compensar a influência das diferentes idades verificadas nos elementos de comparação, adotaremos para fins de estabelecimento do Fator de Depreciação o método de Ross-Heidecke. O Coeficiente de Depreciação (**F_{oc}**) será determinado através da seguinte equação • **F_{oc} = R + K x (1-R)** • onde o fator **K** será obtido a partir da tabela de dupla entrada (vide **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002**), onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria.

FL transporte: Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade para o atual exercício.

Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada: A influência das diferentes profundidades e testadas, serão homogeneizadas consoante a instrução **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo em 13 de novembro de 2011. As frentes de referências, profundidades máximas e mínimas, bem como, a classificação por zona de influência, estão resumidas no quadro a seguir:

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área			
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _r	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 0.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	800	250 - 3.000	

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

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Vb construção: Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **fevereiro de 2021** é de **R\$ 1.554,54/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de “Ross-Heidecke”.

3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO



Vista parcial da fachada do edifício

3.4 BENFEITORIAS

Construção sem valor comercial.

Conforme vistoria realizada no imóvel e segundo suas características e padrão construtivo, o imóvel foi classificado como de “padrão superior”, com custo de reprodução variando **de 1,903 a 2,355 de H82N**. O valor do imóvel em questão é de **1,903 de H82N**.

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para residência média e idade aparente de 70 anos é de 0,200.

O imóvel do tipo em estudo apresenta as seguintes dimensões:

- **Área construída = 157,00m²**

Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado
CASA	14 anos	157,00 m2	R\$ 90.683,00
TOTAL		157,00 m2	R\$ 90.683,00

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



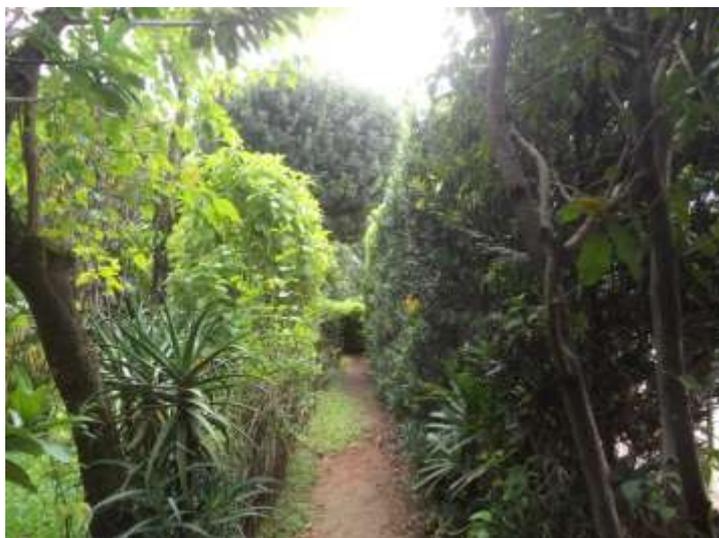
ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais



3.5 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR- NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

- **terrenos**

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

- **benfeitorias**

Serão apropriadas pelo **Método de Identificação do Custo**, podendo ser por **quantificação de custos**, por meio da estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “*valor em marcha*”, ou, por **comparação de custos**, através do tratamento técnico, de bens similares, utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas.

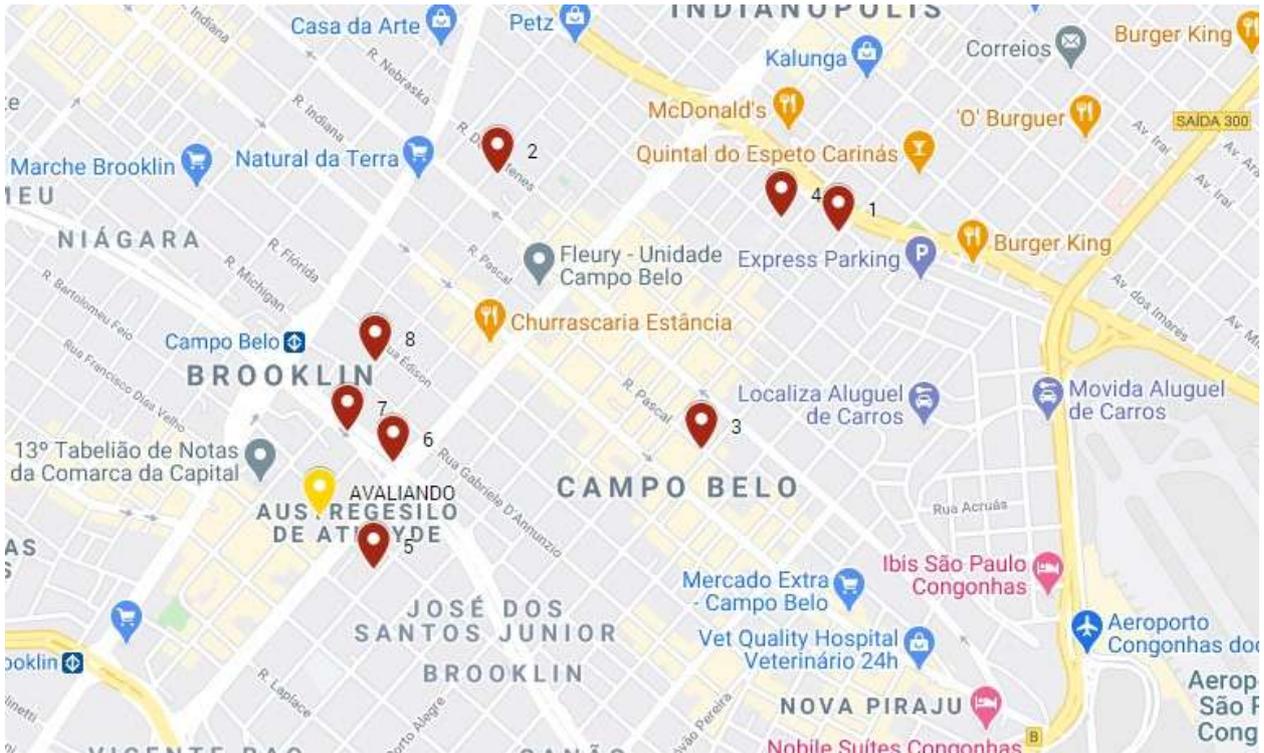
DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

"Quanta mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

PESQUISA DE ELEMENTOS



Mapa de Localização dos Comparativos

Ele n°	Localização	Setor	Quadra	Zona	Ofertante	Fone	FL	Testada	Padrão Construção
1	Rua Conde de Porto Alegre, 2135, Campo Belo, São Paulo, SP	86	422	ZEUP	Carlos Francisco Imóveis	4302 7735	1.635,00	20,00	Terreno vago
2	Rua Gil Eanes, 560, Campo Belo, São Paulo, SP	86	60	ZM	Pascal Imóveis	3589 7220	2.004,00	28,00	Terreno vago
3	Rua Pascal, 1623, Campo Belo, São Paulo, SP	86	244	ZM	Proprietário	96193 9736	2.230,00	24,50	Terreno vago
4	Rua Antonio de Macedo Soares, Campo Belo, São Paulo, SP	86	422	ZEUP	Bamberg Imóveis	3194 7500	1.646,00	60,00	Terreno vago
5	Av. Vereador José Diniz x Rua José dos Santos Junior, Campo Belo, São Paulo, SP	86	77	ZCOR	Proprietário	98116 1514	1.922,00	40,00	ESuSE • 5660,00m2 • 10 anos • G
6	Rua José dos Santos Junior, 221, Campo Belo, São Paulo, SP	86	14	ZC	Saes Imóveis	5093 3420	2.303,00	12,00	Construção s/valor comercial
7	Rua José dos Santos Junior, Ld. 165, Campo Belo, São Paulo, SP	86	14	ZC	Lopes Imóveis	3067 0012	2.303,00	4,50	RS • 80,00m2 • 55 anos • H
8	Rua Barão do Triunfo, 826, Campo Belo, São Paulo, SP	86	14	ZC	Lopes Imóveis	3068 0012	2.454,00	7,50	RS • 190,00m2 • 55 anos • H

ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ELEMENTO 01-

Endereço: Rua Conde de Porto Alegre, 2135
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 16.000.000,00
• Área	1.700,00m ² - Terreno vago
• Setor	086
• Quadra	422 IF = R\$1.635,00
• Zona	ZEUP
• Ofertante	Carlos Francisco Imóveis
• Fone	(11) 4302 7735



ELEMENTO 02-

Endereço: Rua Gil Eanes, nº 560
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 8.960.000,00
• Área	1.120,00m ² - construção s/ valor
• Setor	086
• Quadra	038 IF = R\$ 2.004,00
• Zona	ZM
• Ofertante	Pascal Imóveis
• Fone	(11) 3586 7220



ELEMENTO 03-

Endereço: Rua Pascal, nº 1623
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 15.000.000,00
• Área	1.300,00m ² - Terreno vago
• Setor	086
• Quadra	244 IF = R\$2.230,00
• Zona	ZM
• Ofertante	Imobiliária Paulista
• Fone	(11) 5090 7070



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ELEMENTO 04-

Endereço: Rua Antonio de Macedo Soares
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 40.960.000,00
• Área	4.093,00m ²
• Setor	086
• Quadra	422 IF R\$1.646,00
• Zona	ZEUP
• Ofertante	Bamberg Imóveis
• Fone	(11) 3194 7500



ELEMENTO 05-

Endereço: Av. Vereador José Diniz
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 30.000.000,00
• Área	2.520,00m ² - ESuSE • 5.660,00m ² • 10 anos • G
• Setor	086
• Quadra	077 IF= R\$1.922,00
• Zona	ZCOR1
• Ofertante	Proprietário
• Fone	(11) 98116 1514



ELEMENTO 06-

Endereço: Rua José dos Santos Junior, nº 221
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 1.150.000,00
• Área	120,00m ² - construção s/ valor
• Setor	086
• Quadra	014 IF= R\$2.303,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Saes Imóveis
• Fone	(11) 5093 3420



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

ELEMENTO 07-

Endereço: Rua José dos Santos Junior, Lado nº 165
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 750.000,00
• Área	90,00m ² - RS • 80,00m2 • 55 anos • H
• Setor	086
• Quadra	014 IF= R\$2.303,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Lopes Imóveis
• Fone	(11) 3067 0012



ELEMENTO 08-

Endereço: Rua Barão do Triunfo, nº 826
Bairro: Campo Belo
Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 2.200.000,00
• Área	225,00m ² RS • 190,00m2 • 55 anos • H
• Setor	086
• Quadra	014 IF= R\$2.454,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Lopes Imóveis
• Fone	(11) 3067 0012



ARQTA. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594-2
Avaliações e Perícias judiciais

4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Ele n°	Preço Total à Vista R\$	Ff	VB	Área Total de Terreno m2	VUB	CL	CF	CP	CE	CG	Soma Coefic.	VUR\$/m2
1	16.000.000,00	0,90	0,00	1.700,00	8.470,59	0,3040	-0,1591	0,1994	-0,0106	0,0000	0,3337	11.296,95
2	8.960.000,00	0,90	0,00	1.120,00	7.200,00	0,0639	-0,1591	0,0000	-0,0161	0,0000	-0,1113	6.398,62
3	15.000.000,00	0,90	0,00	1.300,00	10.384,62	-0,0439	-0,1591	0,0335	0,0000	0,0000	-0,1695	8.624,11
4	40.960.000,00	0,90	0,00	4.093,00	9.006,60	0,2953	-0,1591	0,1073	-0,0044	0,0000	0,2391	11.159,63
5	30.000.000,00	0,90	9.532.000,00	2.520,00	6.931,75	0,1093	-0,1591	0,0801	-0,0071	0,0000	0,0231	7.092,11
6	1.150.000,00	0,90	0,00	120,00	8.625,00	-0,0743	-0,0446	0,4142	-0,1500	0,0000	0,1454	9.879,12
7	750.000,00	0,90	47.000,00	90,00	6.977,78	-0,0743	0,1892	0,0000	0,0000	0,0000	0,1150	7.779,92
8	2.200.000,00	0,90	94.000,00	225,00	8.382,22	-0,1312	0,0746	0,0000	0,0000	0,0000	-0,0566	7.907,42
											Soma	70.137,88
											Média	8.767,24
											30%	11.397,41
											-30%	6.137,07

VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2

R\$ 8.767,00/m2

(Oito mil, setecentos e sessenta e sete Reais).

DATA BASE /fevereiro/ 2.021

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

- TERRENOS URBANOS

Estando a profundidade equivalente do terreno dentro dos parâmetros da região, a testada efetiva sendo maior que a de referência e o mesmo estar posicionado em esquina de quadra, o Valor Total do Terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times \{ V_u / [1 + (C_f + C_p + C_e)] \} \text{ onde:}$$

A_t	⇒	Área Total do Terreno	=	750,00 m ²
V_u	⇒	Valor Básico Unitário (<i>Vide anexo "A"</i>)	=	R\$ 8.767,00 / m ²
F_{pr}	⇒	Frente projetada do terreno	=	10,00 m (máx. / min. adotada)
F_r	⇒	Frente de referência do terreno	=	10,00 m
P_e	⇒	Prof. equivalente	=	40,00 m (máx. adotada)
P_{ma}	⇒	Prof. máxima de referência	=	40,00 m
P_{mi}	⇒	Prof. mínima de referência	=	20,00 m
C_f	⇒	Coefficiente de Frente	=	-0,1591
C_p	⇒	Coefficiente de Profundidade	=	0,0000
C_e	⇒	Coefficiente de esquina ou múltiplas frentes	=	-0,0240

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_t = 750,00\text{m}^2 \times \{ \text{R\$ } 8.767,00/\text{m}^2 / [1 + (-0,1591 + 0,0000 - 0,0240)] \}$$

∴

$$V_t = \text{R\$ } 8.049.000,00$$

(Oito milhões e quarenta e nove mil Reais)

5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

Será dado pelo próprio valor do terreno, em números de:

$$V_I = \text{R\$ } 8.049.000,00$$

(Oito milhões e quarenta e nove mil Reais)

I. CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliado é de :

<p style="text-align: center;">VALOR DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">SITUADO À RUA JOSÉ DOS SANTOS JUNIOR, Nº 210</p> <p style="text-align: center;">R\$ 8.049.000,00 (Oito milhões e quarenta e nove mil Reais)</p> <p style="text-align: right;">DATA BASE / fevereiro/ 2.021</p>
--

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZC** – Zona de Centralidade – Espaços reservados à promoção de atividades características de centros de bairro.

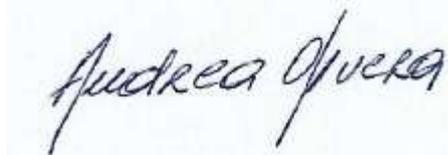
A influência da localização do terreno na região, testada, profundidade e o imóvel possuir duas frentes se traduz, através dos cálculos, no valor encontrado para o imóvel em questão.

A construção avaliada não tem valor comercial em razão da obsolescência, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para residência média e idade aparente de 70 anos.

II. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 33 (trinta e três) folhas de papel timbrado e esta última devidamente assinada.

São Paulo, 22 fevereiro de 2.021.

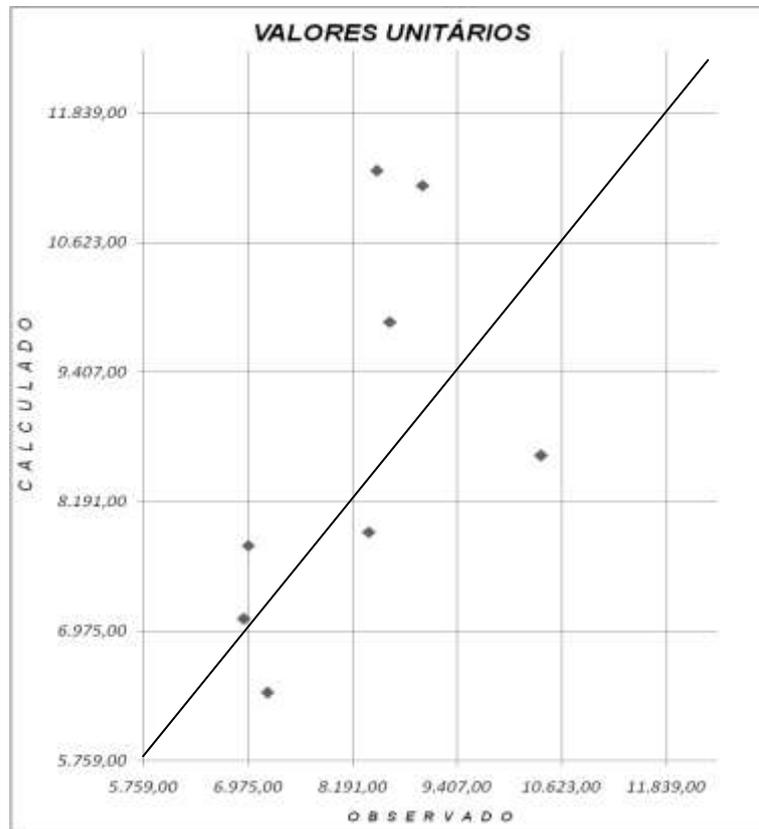


Arqta. ANDREA OLIVERA
CAU A 92594 - 2

ANEXO

FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRÁFICO DE DISPERSÃO



LAUDO

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

ARQTA. ANDREA OLIVERA

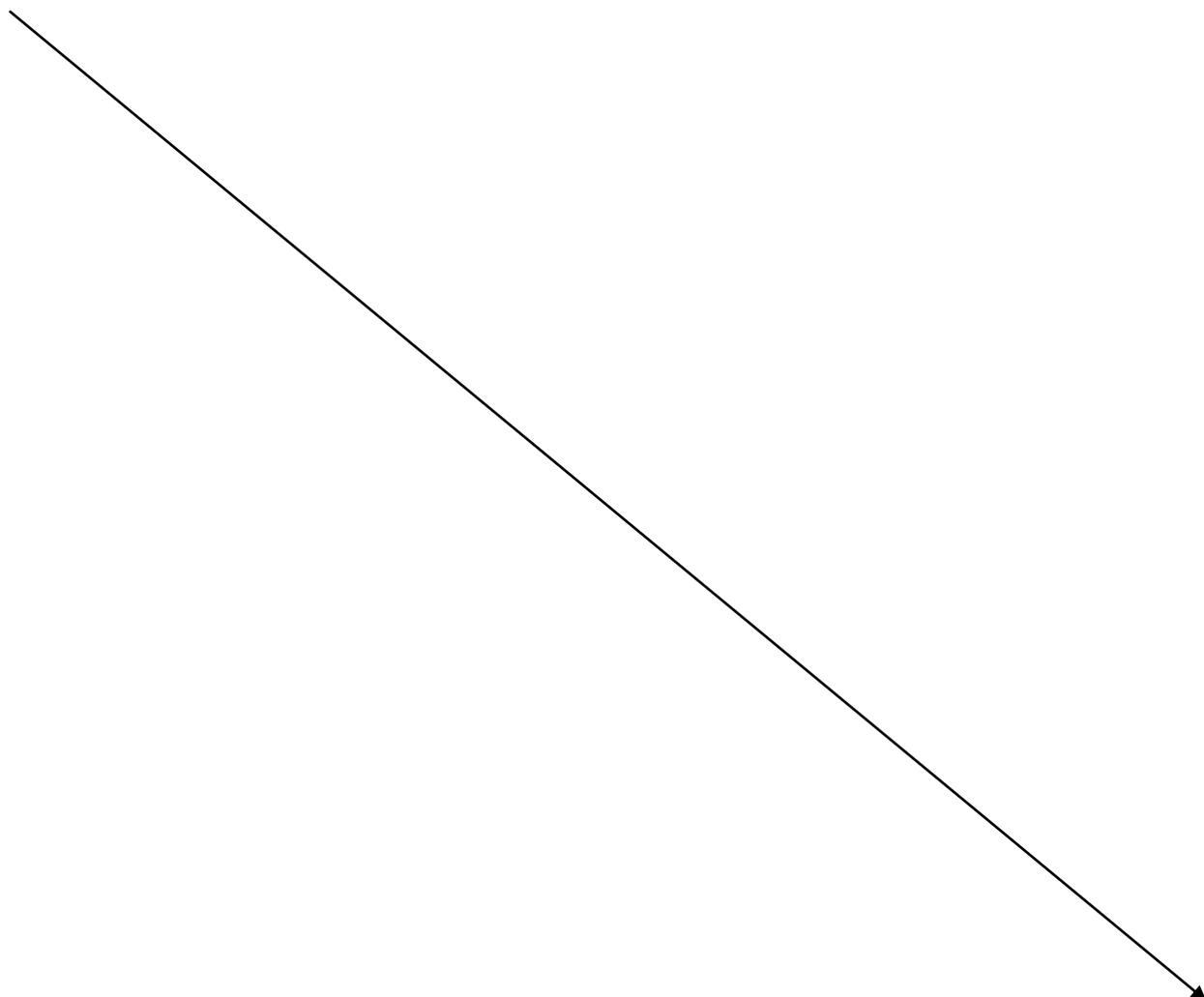
CAU A 92594-2

Avaliações e Perícias judiciais

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

***Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
no caso da utilização do método evolutivo***

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



DOCUMENTAÇÃO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 086.013.0009-1

Local do Imóvel:

R JOSE DOS SANTOS JUNIOR, 210
CAMPO BELO CEP 04609-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE DOS SANTOS JUNIOR, 210
CAMPO BELO CEP 04609-010

Contribuinte(s):

CPF 024.199.558-20 IGOR SOLODOVNIKOV ERHART
CPF 672.508.408-78 ELIETI ROMAO NOBRE ERHART

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	628	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	122	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	750		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	157	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	157	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.729,00
- da construção:	1.816,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	2.227.956,00
- da área não incorporada:	432.820,00
- da construção:	105.492,00
Base de cálculo do IPTU:	2.766.268,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/05/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/02/2021
Número do Documento: 2.2021.000450865-2
Solicitante: ANDREA OLIVERA (CPF 075.913.758-73)