

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL  
PAULISTA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**PROCESSO Nº 1007587-56.2014.8.26.0005**

**FABIO FERREIRA DE MELLO,**

Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - EXTINÇÃO** requerida por **ANTONIA MARIA DE OLIVEIRA E OUTROS** em face de **TACIANO ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO**, vem, após estudos circunstanciados do problema, diligência e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor justo e real do imóvel residencial, uma casa, situada na Rua Sol da Meia Noite, nº 704, Jardim Maia, São Paulo – SP, conforme matrícula nº 21.787, do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, na cidade de São Paulo – SP.

Em r. decisão exarada às fls. 228/229 dos autos, **Vossa Excelência** determinou a avaliação do imóvel descrito e nomeou este signatário para tão honroso mister em r. decisão de fls. 371.

Assistentes técnicos: não foram indicados.

Quesitos: não foram formulados.

## 2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

### 2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios de avaliação:

- **NBR-14653-2, Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.**
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP - 2011.**
- **Edificações Valores de Venda - 2.017, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.**

## 2.2. METODOLOGIA

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

### **MÉTODO INVOLUTIVO**

### **MÉTODO EVOLUTIVO**

### **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

### 3. VISTORIA

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, uma casa, situada na Rua Sol da Meia Noite, nº 704, Jardim Maia, São Paulo – SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

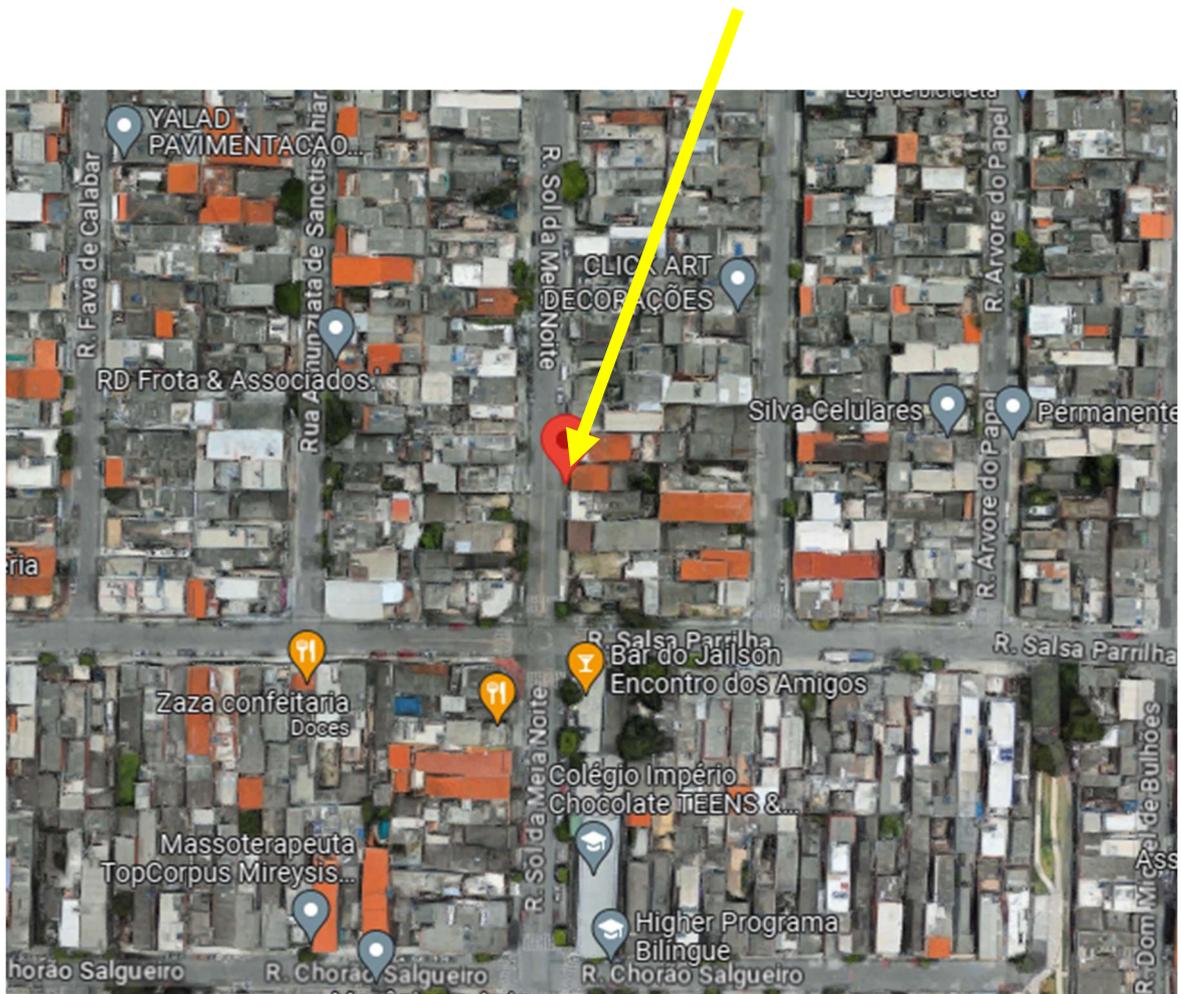


Fig. 01: Localização do Imóvel – Fonte Google.

## 3.2 REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, tv a cabo, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

O imóvel localiza-se em área servida por meio de transportes coletivos, estando a 300,00 m do ponto de ônibus na Rua Pinha do Brejo.

## 3.2. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (Lei 16.050 de 31/07/14), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

**Zona: ZEIS - 1 → Zonas Especiais de Interesse Social - 1**

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, **Zona: ZEIS - 1**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

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 (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
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
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
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	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
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	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 E SAPAVEL (l)	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

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

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

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o **Zoneamento** onde se inseri o imóvel avaliando.



Figura 2: Mapa de Zoneamento do Imóvel – Fonte Mapa “GeoSampa”.

### **3.4 TERRENO**

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

A topografia do terreno é plana.

A área do terreno é de 147,00 m<sup>2</sup>, conforme Escritura no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### **3.5 ESCRITURA**

Segue abaixo, a Escritura do imóvel avaliando, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, que possui matrícula nº 21.787 (juntada às fls. 11 dos autos).

Cart. n° 554532

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
de São Paulo

matrícula: 21.787      ficha: 01

São Paulo, 20 de Abril de 1978

IMÓVEL:— Um terreno à Rua 05, lote 05 da quadra J-1, do Jardim  
Maia, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área  
de 147,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m. de frente, por 21,00m. da fren-  
te aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos mede 7,00m.,  
confrontando pelo lado direito, de quem da Rua olha para o  
terreno com o lote 04, pelo lado esquerdo com o lote 06, e  
pelos fundos com o lote 51.

5.56.201418.26.0005 e código 5EDACO.

### 3.5 EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno foi construída uma edificação, que é constituída de 03 residências.

A 1ª residência fica localizada na frente do terreno, somente no térreo, logo após a garagem, possui uma cozinha, um quarto, um banheiro e uma área de serviço.

A 2ª residência fica localizada no fundo do terreno, possui no térreo uma cozinha, uma área de serviço e um quintal, e no pavimento superior, possui uma sala de visitas, um quarto e um banheiro.

A 3ª residência fica na frente do terreno, no pavimento superior, mas estava fechada, só foi possível vistoriar a área de serviço que fica na entrada.

Onde foi possível vistoriar se verificou que a edificação se encontra em um estado lastimável, está bastante deteriorada, necessidade de reparos importantes, recuperação no sistema estrutural, regularização da alvenaria, reparos nas trincas e fissuras, substituição das instalações elétricas e hidráulicas, substituição da impermeabilização e telhados, substituição dos revestimentos pisos e paredes, dentre outros.

Devido a tudo isso, para os cálculos do valor do imóvel, o estado de conservação da edificação foi classificado como “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor” – referência “H”.

A edificação possui uma área de 142,80 m<sup>2</sup> e a idade da edificação foi estimada em 45 anos.

### 3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**FOTO 1:** Vista da Rua Sol da Meia Noite, defronte ao imóvel avaliando, no sentido de quem se dirige para a Rua Salsa Parrilha.



**FOTO 2:** Vista da Rua Sol da Meia Noite, defronte ao imóvel avaliando, no sentido oposto ao da foto anterior.



**FOTO 3:** Vista da fachada do imóvel avaliando, Rua Sol da Meia Noite, nº 704.

Garagem na frente do terreno



**FOTO 4:** Vista aproximada da fachada do imóvel avaliando, destacando uma grave trinca, denotando o péssimo estado da edificação.



FOTO 5: Vista da cozinha da 1ª residência no térreo, na entrada do terreno, denotando o péssimo estado de conservação.



FOTO 6: Vista do quarto da 1ª residência no térreo, na entrada do terreno, denotando o péssimo estado de conservação.



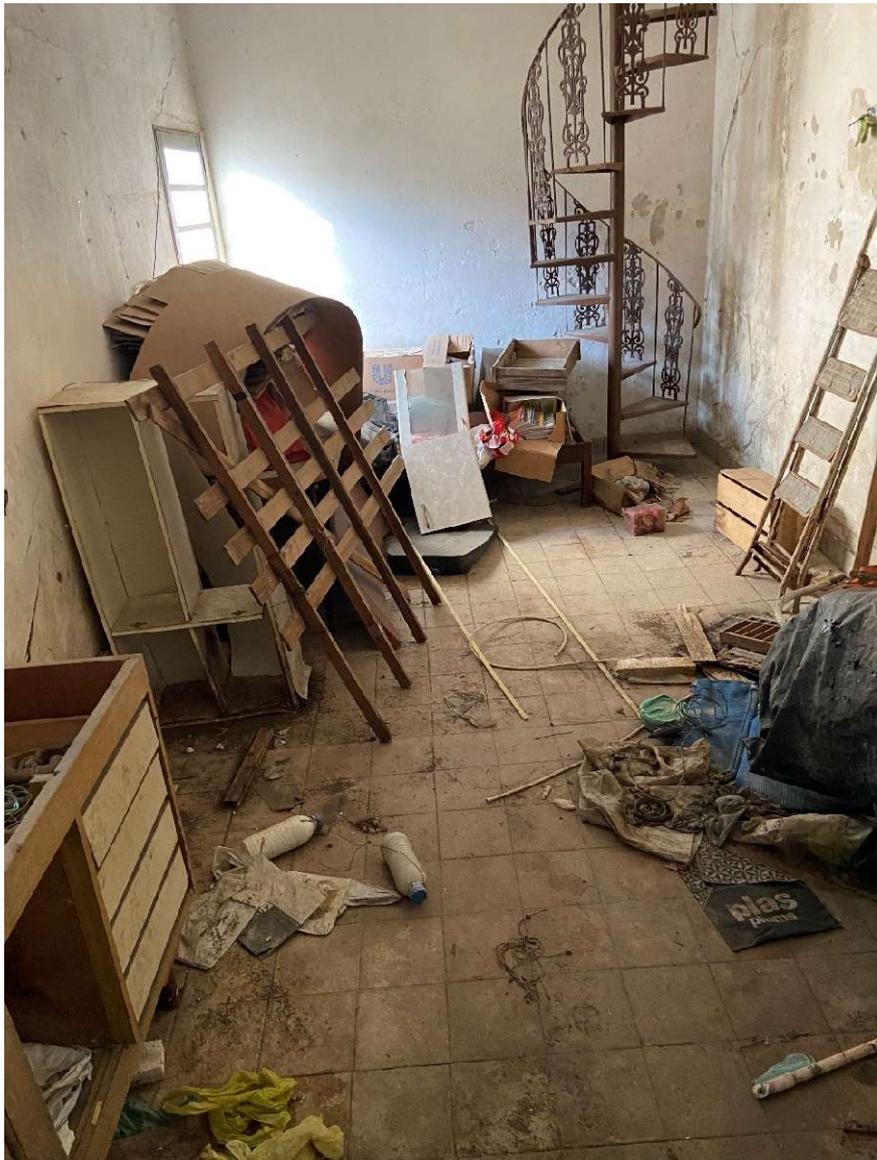
**FOTO 7:** Vista do banheiro da 1ª residência, no térreo, na entrada do terreno, denotando o péssimo estado de conservação.



**FOTO 8:** Vista de uma pequena área de serviço da 1ª residência, no térreo, na entrada do terreno.



**FOTO 9:** Vista da cozinha da 2ª residência, no térreo, no fundo do terreno, denotando o péssimo estado de conservação.



**FOTO 10:** Vista do quarto da 2ª residência, no fundo do terreno, localizada no pavimento superior, denotando o péssimo estado de conservação.



**FOTO 11:** Vista do banheiro da 2ª residência, no fundo do terreno, localizada no pavimento superior, denotando o péssimo estado de conservação.



**FOTO 12:** Vista da área de serviço da 2ª residência, no fundo do terreno, ao lado do quintal, denotando o péssimo estado de conservação.



**FOTO 13:** Vista da entrada da 3ª residência na frente do terreno, mas no piso superior, mostrando também uma pequena área de serviço, em péssimo estado de conservação.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

## 4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **casas** à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **08 (oito) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **TRANSPOSIÇÃO:** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Sol da Meia Noite**, no trecho em questão, o **índice fiscal igual a “250,00” (Setor Fiscal nº 132 – Quadra Fiscal nº 308)**.

- **ATUALIZAÇÃO:** Não será utilizado a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do Laudo.

- **OFERTAS:** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:** Idade das benfeitorias e o padrão construtivo das benfeitorias, as ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017**”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria - **IBAPE/SP**.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **07 (sete) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

$$V_{uh} = R\$ 1.995,50/m^2 \text{ (agosto/2023)}$$

**(um mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos)**

### 4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“RESIDENCIAL/CASA – PADRÃO SIMPLES” – extraída do estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE – SP.

#### CLASSE 1 – RESIDENCIAL

#### GRUPO 1.2 – CASA

#### 1.2.4 – PADRÃO SIMPLES

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, tais como:

**Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.

**Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

**INTERVALO MÉDIO: 1,497 – R8N**

#### 4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o residencial/casa, padrão simples, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 70 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

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

**Foc: Fator obsolescimento e conservação**

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,1204

le: Idade da edificação = 45 anos

lr: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula:  $le/lr = 0,6429$  aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "H", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,1204 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,2963}$$

#### 4.5 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vuh \times Au$ , onde:

**VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$**

Vuh = Valor unitário homogeneizado.....R\$ 1.995,50/m<sup>2</sup>

Au = Área útil do apartamento.....142,80 m<sup>2</sup>

$VI = R\$ 1.995,50/m^2 \times 142,80 m^2 = 284.957,40$

Arredondando o valor:

**VI = R\$ 284.957,00**

**(duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais)**

**(data base: agosto/2023)**

## 5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

IMÓVEL RESIDENCIAL, UMA CASA, SITUADA NA RUA SOL DA MEIA NOITE, N° 704, NO BAIRRO JARDIM MAIA, CONFORME MATRÍCULA N° 21.787 DO 12° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, NA CIDADE DE SÃO PAULO – SP.

**VI = R\$ 284.957,00**

**(duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais)**

**(data base: agosto/2023)**

## 6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

2 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DAS CASAS

3 – PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DAS CASAS

4 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

5 – NBR: 14.653-2

6 – NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP  
– 2011

7 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017,  
ESTUDO IBAPE/SP

## 7. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado em **39 (trinta e nove)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **07 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 24 de agosto de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME TARJA LATERAL

Eng° Fabio Ferreira de Mello

CREA N° 060137165

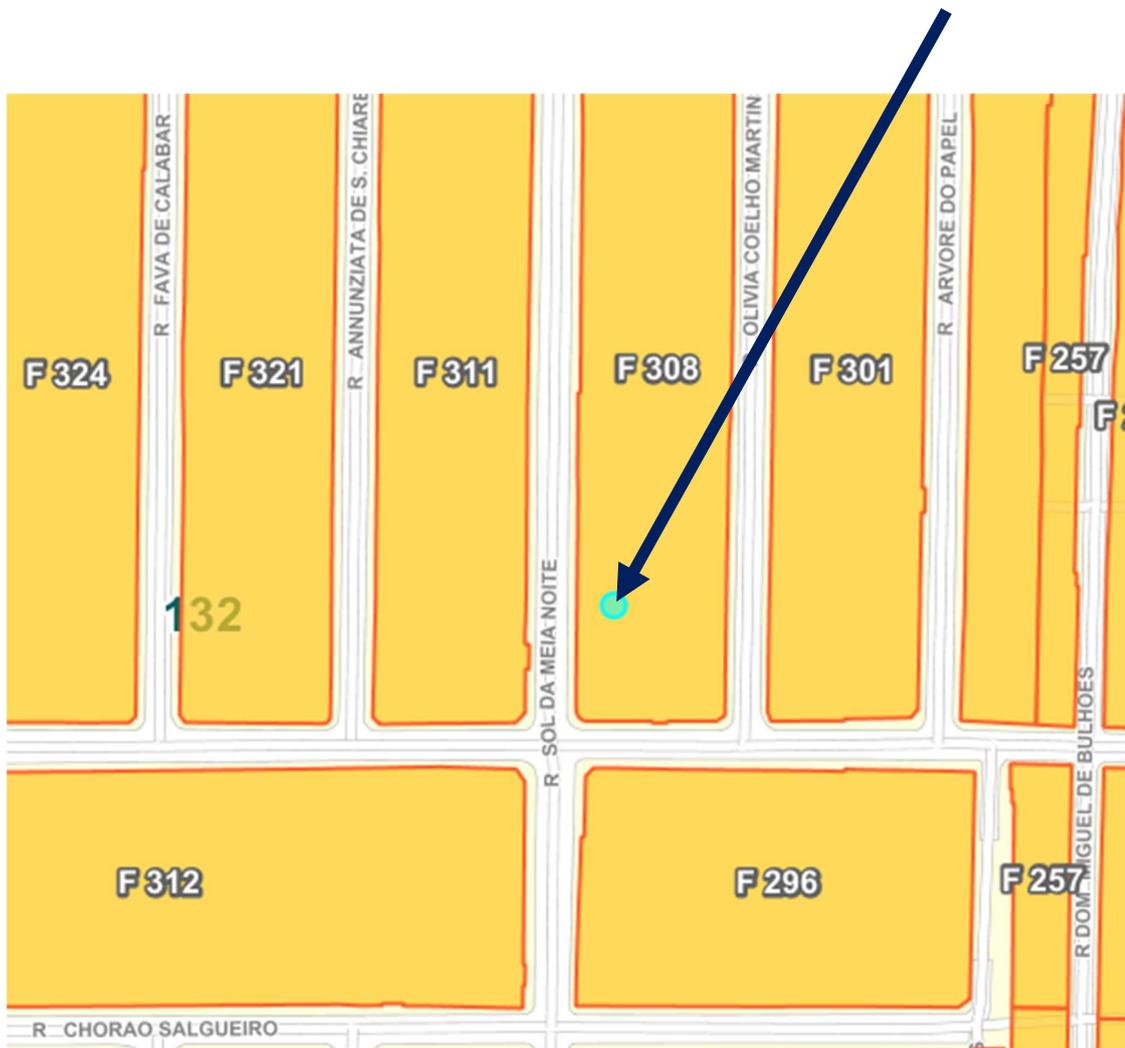


## ANEXO - 01

### PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

SETOR FISCAL: 132

QUADRA FISCAL: 308



## **ANEXO - 02**

### **ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DAS CASAS**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

**Endereço:** R. Sol da Meia Noite, 69  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Jardim Maia  
**Setor:** 132 **Quadra:** 316 **I.F.:** R\$ 254,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZEIS - 1  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área: (m²)**  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 147,00 **Foc:** 0,4072  
**Padrão:** simples **K:**  
**Fator:** 1,497 **R:**  
**Idade:** 50 **R8N:** R\$ 1.956,49  
**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 350.000,00 **data:** 19/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Naum Imóveis  
**telefone:** 2581-2597  
**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 350.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 2.380,95**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

Endereço: R. Amadeu Ruotti,2  
 Cidade: São Paulo      Bairro: Jardim Miragaia  
 Setor: 132      Quadra: 265      I.F.: R\$ 262,00  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZEU  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²)  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 90,00      Foc: 0,2936  
 Padrão: simples      K:  
 Fator: 1,497      R:  
 Idade: 45      R8N: R\$ 1.956,49  
**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 250.000,00      data: 19/ago  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Tamada Imóveis  
 telefone: 2682-2320  
**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 250.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 2.777,78**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

**Endereço:** Av. Prof. Alípio de Barros, 219  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Jardim Maia  
**Setor:** 132 **Quadra:** 342 **I.F.:** R\$ 134,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZC - ZEIS  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área: (m²)**  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 160 **Foc:** 0,3470  
**Padrão:** simples **K:**  
**Fator:** 1,497 **R:**  
**Idade:** 55 **R8N:** R\$ 1.956,49  
**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 450.000,00 **data:** 19/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Marcio Alves Bichareli  
**telefone:** 4116-9582  
**VALOR DO IMÓVEL:**  
**R\$ 450.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 2.812,50**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

**Endereço:** R. Erva de São João, 179  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Jardim Maia  
**Setor:** 132 **Quadra:** 318 **I.F.:** R\$ 276,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZEIS - 1  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área: (m²)**  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 121,00 **Foc:** 0,3600  
**Padrão:** simples **K:** -  
**Fator:** 1,497 **R:** -  
**Idade:** 48 **R8N:** R\$ 1.956,49

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 370.000,00 **data:** 19/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Marcio Alves Bichareli  
**telefone:** 4116-9582

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 370.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 3.057,85**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

**Endereço:** R. Jorge Rodrigues Diniz, 32  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Vila Itaim  
**Setor:** 133 **Quadra:** 324 **I.F.:** R\$ 279,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZM  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área:** (m²)  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 110,00 **Foc:** 0,3664  
**Padrão:** simples **K:**  
**Fator:** 1,497 **R:**  
**Idade:** 47 **R8N:** R\$ 1.956,49

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 341.000,00 **data:** 20/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** RI Negócios Imobil.  
**telefone:** 98141-4026

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 341.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 3.100,00**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

**Endereço:** Av. João N. de Carvalho,790  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Vila Rosaria  
**Setor:** 112 **Quadra:** 777 **I.F.:** R\$ 376,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZM  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área: (m²)**  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 80,00 **Foc:** 0,4072  
**Padrão:** simples **K:**  
**Fator:** 1,497 **R:**  
**Idade:** 53 **R8N:** R\$ 1.956,49

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 350.000,00 **data:** 20/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Denise Medeiros  
**telefone:** 2031-0840

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 350.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 4.375,00**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7** **DADOS DA REGIÃO**

Endereço:	R. Octacílio Dias Fernades, 111				pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Parque Santa Rita		rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
Setor:	135	Quadra:	164	I.F.: R\$ 212,00	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
					telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO** **DADOS DO TERRENO**

Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)			
Uso predominante:					Acessibilidade:			
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco		
Obs.:					VALOR DO TERRENO:			

**DADOS DA CONSTRUÇÃO** **DADOS DA TRANSAÇÃO**

Área:	142,00	Foc:	0,3470		Valor:	R\$ 380.000,00		data:	20/ago
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta			
Fator:	1,497	R:			Ofertante:	Almar Imóveis			
Idade:	50	R8N:	R\$ 1.956,49		telefone:	94751-0113			

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**VALOR DO IMÓVEL:**  
R\$ 380.000,00

**VALOR UNITÁRIO**  
R\$ 2.676,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/08/2023 às 15:04, sob o número WSMP237023399496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007587-56.2014.8.26.0005 e código 14988E79.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

**Endereço:** R. Maria Bittencourt, 77  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** São Miguel Paulista  
**Setor:** 139 **Quadra:** 291 **I.F.:** R\$ 317,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZM  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área:** (m²)  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 90 **Foc:** 0,4522  
**Padrão:** simples **K:**  
**Fator:** 1,497 **R:**  
**Idade:** 47 **R8N:** R\$ 1.956,49  
**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 360.000,00 **data:** 20/ago  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Yamakama Imóveis  
**telefone:** 2155-8800  
**VALOR DO IMÓVEL:**  
 R\$ 360.000,00

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 4.000,00**

## ANEXO - 03

### PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DAS CASAS

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário das Casas - Dados de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE anos	VIDA ÚTIL anos	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	PREÇO UNITÁRIO R\$/m <sup>2</sup>
1	350.000,00	0,90	simples	50	70	147,00	G	52,60	0,3470	1,497	2.142,86
2	250.000,00	0,90	simples	45	70	90,00	H	75,20	0,2936	1,497	2.500,00
3	450.000,00	0,90	simples	55	70	160,00	G	52,60	0,3132	1,497	2.531,25
4	370.000,00	0,90	simples	48	70	121,00	G	52,60	0,3600	1,497	2.752,07
5	341.000,00	0,90	simples	47	70	110,00	G	52,60	0,3664	1,497	2.790,00
6	350.000,00	0,90	simples	53	70	80,00	F	33,20	0,3789	1,497	3.937,50
7	380.000,00	0,90	simples	50	70	142,00	G	52,60	0,3470	1,497	2.408,45
8	360.000,00	0,90	simples	47	70	90,00	F	33,20	0,4345	1,497	3.600,00

Ff Fator de Fonte

Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação

Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

## ANEXO - 04

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado															
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final Homogeneiz.	Fator Final Resultante
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	entre 05, a 2,0
1	2.142,86	254,00	0,98	-33,75	2.109,11	1,497	1,000	0,00	2142,86	0,3470	0,846	-329,77	1813,09	1.779,35	0,83
2	2.500,00	262,00	0,95	-114,50	2.385,50	1,497	1,000	0,00	2500,00	0,2936	1,000	0,00	2500,00	2.385,50	0,95
3	2.531,25	134,00	1,87	2191,23	4.722,48	1,497	1,000	0,00	2531,25	0,3132	0,937	-158,41	2372,84	4.564,08	1,80
4	2.752,07	276,00	0,91	-259,25	2.492,81	1,497	1,000	0,00	2752,07	0,3600	0,816	-507,60	2244,46	1.985,21	0,72
5	2.790,00	279,00	0,90	-290,00	2.500,00	1,497	1,000	0,00	2790,00	0,3664	0,801	-554,34	2235,66	1.945,66	0,70
6	3.937,50	376,00	0,66	1319,48	2.618,02	1,497	1,000	0,00	3937,50	0,3789	0,775	-886,43	3051,07	1.731,59	0,44
7	2.408,45	212,00	1,18	431,70	2.840,15	1,497	1,000	0,00	2408,45	0,3470	0,846	-370,64	2037,81	2.469,52	1,03
8	3.600,00	317,00	0,79	-760,88	2.839,12	1,497	1,000	0,00	3600,00	0,4345	0,676	-1167,41	2432,59	1.671,71	0,46
<b>Média</b>	2.832,77				2.813,40				2.832,77				2.335,94	<b>2.316,57</b>	

Limite Inferior - 30%:      **1.621,60**

Paradigma

Limite Superior + 30%:      **3.011,55**

I.F. Avaliando =      **250,00**

P Constr. =      **1,497**

F Idade =      **0,2936**

A amostra 3 está fora do intervalo padrão, portanto será desprezada.

**HOMOGENEIZAÇÃO FINAL DOS DADOS DE MERCADO**

<b>Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado</b>																
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final	Fator Final	
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	Fator Final Resultante	
															entre 05, a 2,0	
1	2.142,86	254,00	0,98	-33,75	2.109,11	1,497	1,000	0,00	2142,86	0,3470	0,846	-329,77	1813,09	1.779,35	0,83	
2	2.500,00	262,00	0,95	-114,50	2.385,50	1,497	1,000	0,00	2500,00	0,2936	1,000	0,00	2500,00	2.385,50	0,95	
4	2.752,07	276,00	0,91	-259,25	2.492,81	1,497	1,000	0,00	2752,07	0,3600	0,816	-507,60	2244,46	1.985,21	0,72	
5	2.790,00	279,00	0,90	-290,00	2.500,00	1,497	1,000	0,00	2790,00	0,3664	0,801	-554,34	2235,66	1.945,66	0,70	
6	3.937,50	376,00	0,66	1319,48	2.618,02	1,497	1,000	0,00	3937,50	0,3789	0,775	-886,43	3051,07	1.731,59	0,44	
7	2.408,45	212,00	1,18	431,70	2.840,15	1,497	1,000	0,00	2408,45	0,3470	0,846	-370,64	2037,81	2.469,52	1,03	
8	3.600,00	317,00	0,79	-760,88	2.839,12	1,497	1,000	0,00	3600,00	0,4345	0,676	-1167,41	2432,59	1.671,71	0,46	
<b>Média</b>	2.875,84				2.540,67				2.875,84				2.330,67	<b>1.995,50</b>		

Limite Inferior - 30%: 1.396,85

Paradigma

Limite Superior + 30%: 2.594,15

I.F. Avaliando = 250,00

P Constr. = 1,497

F Idade = 0,2936

**Agora todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada**

## **ANEXO - 05**

**NBR: 14.653-2**

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
14653-2**

Segunda edição  
03.02.2011

Válida a partir de  
03.03.2011

---

**Avaliação de bens  
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal  
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-2:2011  
54 páginas

© ABNT 2011

**ANEXO – 06**

**IBAPE/SP – 2011**

**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

## **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**

**RELATOR DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Nelson Nady Nór Filho.

**COORDENADOR DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Octavio Galvão Neto.

**COLABORADORES DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Alcides Ferrari Neto, Arq.<sup>a</sup> Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.<sup>o</sup> Antonio Sérgio Liporoni, Arq.<sup>a</sup> Cirlene Mendes da Silva, Eng.<sup>o</sup> José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.<sup>a</sup> Monica D'Amato, Eng.<sup>o</sup> Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.<sup>o</sup> Osório Accioly Gatto, Eng.<sup>o</sup> Paulo Grandiski.

**RELATORES DA VERSÃO 2005:** Arq.<sup>a</sup> Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.<sup>o</sup> Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.<sup>o</sup> José Fiker e Eng.<sup>o</sup> Milton Candeloro.

**COORDENADORES DA VERSÃO 2005:** Eng.<sup>o</sup> Osório Accioly Gatto e Eng.<sup>o</sup> Paulo Grandiski.

**COLABORADORES DA VERSÃO 2005:** Arq.<sup>a</sup> Cirlene Mendes da Silva, Eng.<sup>o</sup> Dionísio Nunes Neto, Eng.<sup>o</sup> Eduardo Rottmann, Eng.<sup>o</sup> José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.<sup>o</sup> Nelson Nady Nór Filho, Eng.<sup>o</sup> Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.<sup>o</sup> Octavio Galvão Neto, Eng.<sup>o</sup> Ruy Campos Vieira e Eng.<sup>o</sup> Tito Lívio Ferreira Gomide.

### **RESPONSABILIDADE:**

Arq.<sup>a</sup> Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira  
Presidente IBAPE/SP

Eng.<sup>a</sup> Flávia Zoéga Andreatta Pujadas  
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

**Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.**

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS  
IBAPE/SP

## **ANEXO - 07**

### **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- 2017- IBAPE/SP**

