
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

Processo nº: **0004820-60.2017.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Cumprimento de Sentença – Pagamento Indevido**
Exequente: **FI Logística Brasil Ltda**
Executada: **Wilson Zappone Gomes da Silva Eventos - Me**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o Laudo Pericial em Anexo.

Requer o levantamento de seus honorários periciais, previamente reservados.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0004820-60.2017.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Cumprimento de Sentença – Pagamento Indevido**
Exequente: **FI Logística Brasil Ltda**
Executada: **Wilson Zappone Gomes da Silva Eventos - Me**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2.1. Dos autos.....	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
3.1. Localização.....	5
3.2. Mapa Fiscal.....	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região	7
3.5. Ocupação.....	7
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	8
4.2.1. Acabamentos internos	8
4.2.2. Áreas.....	9
4.2.3. Padrão Construtivo.....	9
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	10
5. AVALIAÇÃO	11
5.1. Metodologia.....	11
5.2. Pesquisa de Mercado.....	11
5.3. Resultados	13
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
7. CONCLUSÕES.....	15
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
9. ENCERRAMENTO.....	17
10. ANEXO II – Pesquisa de Mercado	25
11. ANEXO III – Memória de Cálculos	28

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Pio XI, 2151 – Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Setembro/2020</i>
Matrícula: <i>53.153 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i>
Valor de Venda: <u>R\$ 1.640.000,00</u> (ref. Setembro 2020) <i>(um milhão, seiscentos e quarenta mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Pio XI, nº 2151, bairro da Lapa, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 53.153 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA POR PAGAMENTO INDEVIDO ajuizado por FL LOGÍSTICA BRASIL LTDA, em face de WILSON ZAPPONE GOMES DA SILVA EVENTOS - ME, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Pio XI, 2151, na quadra completada pela Rua Sucruiú, Rua Berlioz, Rua Eng. Sá Rocha, Rua Maria Carolina Monelli, Rua Dr. Brandão Veras, Rua Jamil Lotaf e Av. Diógenes Ribeiro de Lima.

Distante cerca de 10 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Marginal Pinheiros.

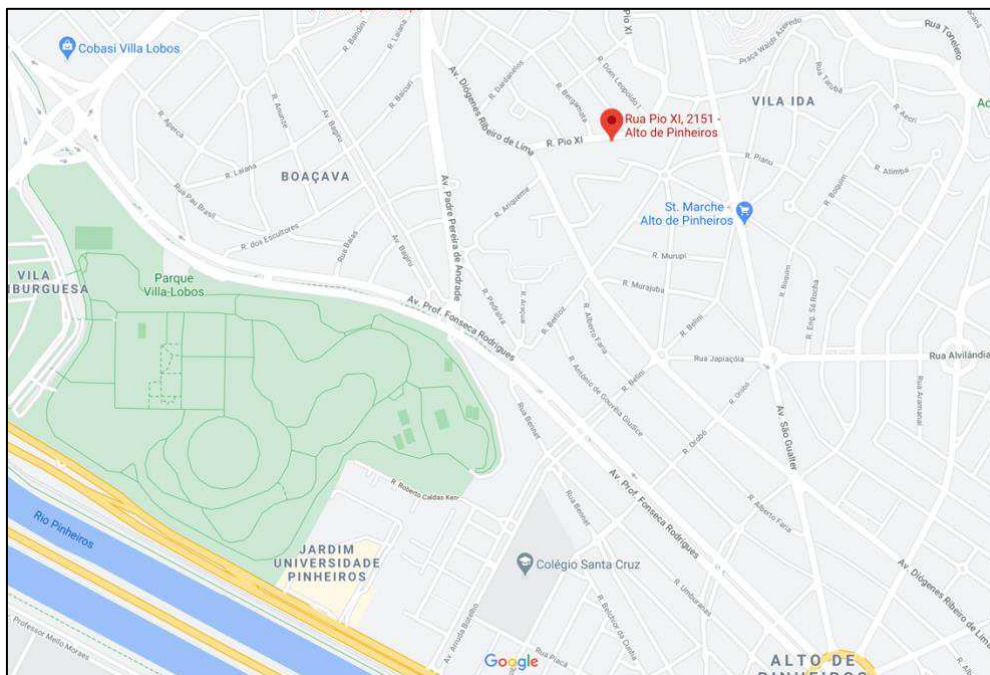


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

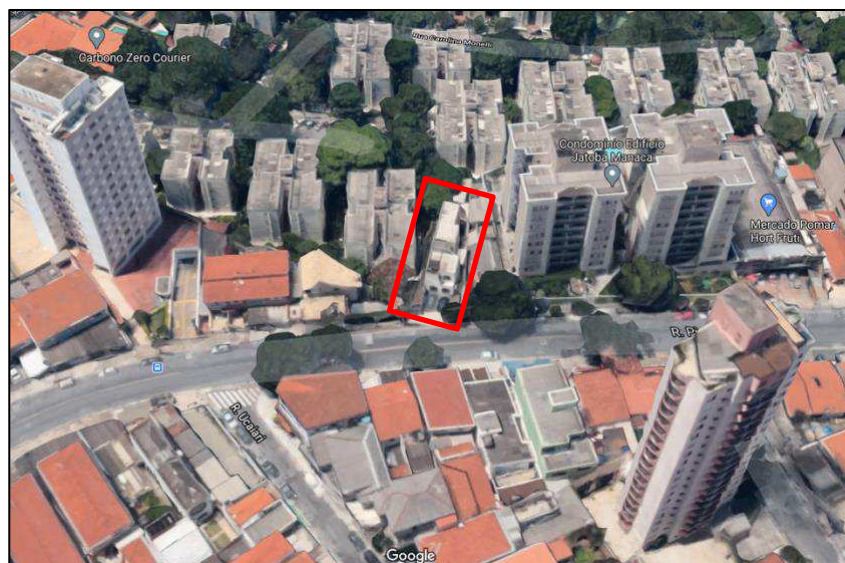


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 026 do SETOR 023 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 2.174,00 em 2020.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 2.174,00 ref. 2020

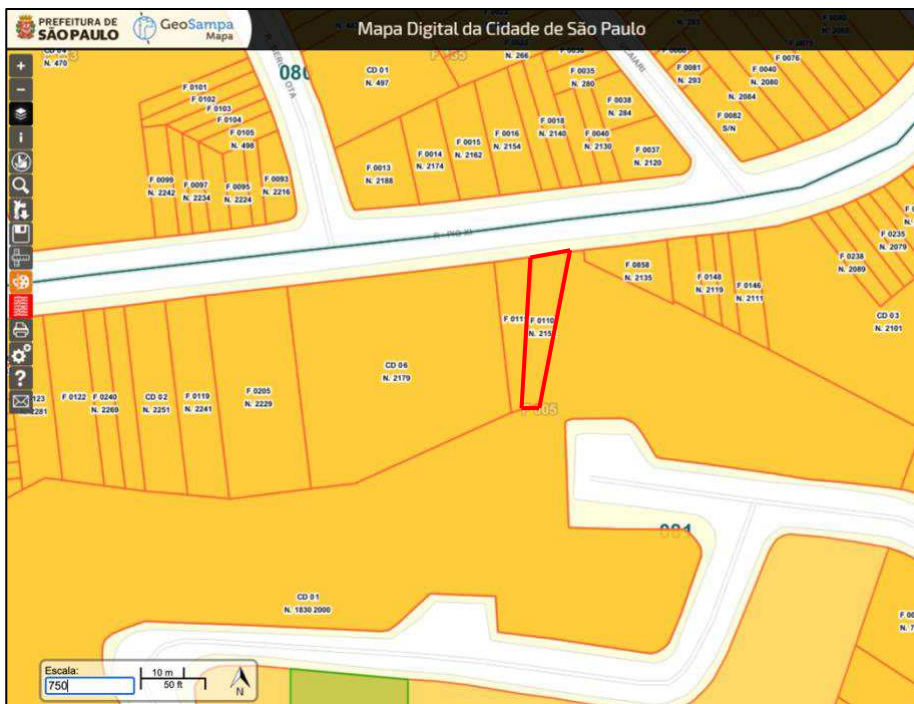


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZC- Zona Centralidade**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.”.

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 26/08/20 às 11:00, compareceram:

- Eng. Henrique Bighellini Martins – Perito Judicial;

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Sobrado Residencial utilizado para fins comerciais
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura sobre emboço
Piso Externo	Pedra natural tipo Miracema e cerâmica
Vagas de Garagem	3 vagas

4.2. Benfeitoria

4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
TÉRREO			
Sala	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Lavabo	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro (1x)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje

1° PAVIMENTO			
Dormitórios (3x)	Cerâmica	Laminado de madeira	Pintura sobre laje
Banheiros (2x)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Quintal			
Depósitos	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área Coberta	Cerâmica	Pintura	Cobertura de lona

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 53.153 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, as seguintes dimensões:

Área do terreno: 221 m²;

Frente do Terreno: 9,75 m;

Profundidade do Terreno do lado direito: 37,05 m;

Profundidade do Terreno do lado esquerda: 38,60 m;

Fundo do Terreno: 2,375 m;

Área construída: 217 m² (informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Valor Unitário: 1,386 de R8N

Já que do referido Estudo temos:

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 221

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Ind. Fiscal	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Rua Dardanelos, 61	1.300.000,00	1.170.000,00	216,00	180	2.145	27	8,0	1,212	34
2	Rua Coelho de Carvalho, 330	1.280.000,00	1.152.000,00	124,00	195	2.013	25	5,0	1,386	18
3	Rua Coelho de Carvalho, 580	1.590.000,00	1.431.000,00	195,00	137	1.929	38	5,1	1,386	46
4	Rua Mario Jorge, 53	880.000,00	792.000,00	120,00	80	2.037	15	8,0	1,212	20
5	Rua Bergamota, 284	1.200.000,00	1.080.000,00	163	190	2.771	23	7,00	1,386	38
PERÍCIA	Rua Pio XI, 2151	?	?	221	217	2.174	23	9,75	1,386	41

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 5 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 6.647,15 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

$$V_{\text{VD}} = [(6.647,15 \times 221,0) + 212.513,77] \times 0,97$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 1.638.769,26 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 1.640.000,00$$

ref. Setembro de 2020

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Pio XI, 2151 – Lapa – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Setembro/2020</i>
<i>Matrícula:</i> <i>53.153 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento por Fatores</i>
<i>Valor de Venda:</i> <u>R\$ 1.640.000,00</u> <i>(ref. Setembro 2020)</i> <i>(um milhão, seiscentos e quarenta mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a presente data não foram apresentados quesitos.

8.2. Quesitos do Réu

Até a presente data não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 21 de abril de 2020.



HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Frente do imóvel



Foto 02 – Sala



Foto 03 – Lavabo



Foto 04 – Cozinha



Foto 05 – Área de serviço



Foto 6 – Banheiro térreo



Foto 07 – Dormitório 01

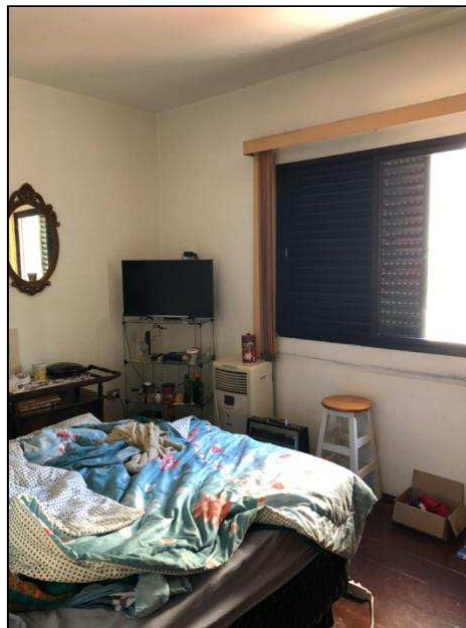


Foto 8 – Dormitório 02

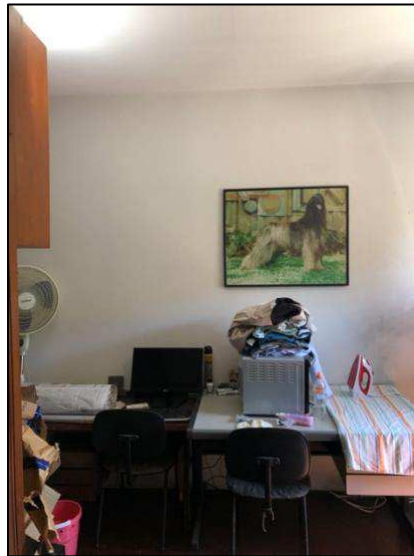


Foto 09 – Dormitório 03

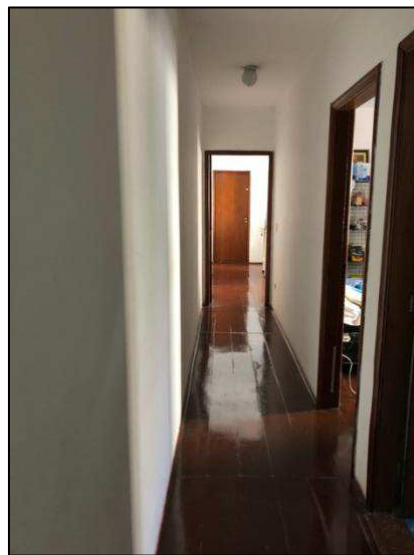


Foto 10 – Corredor

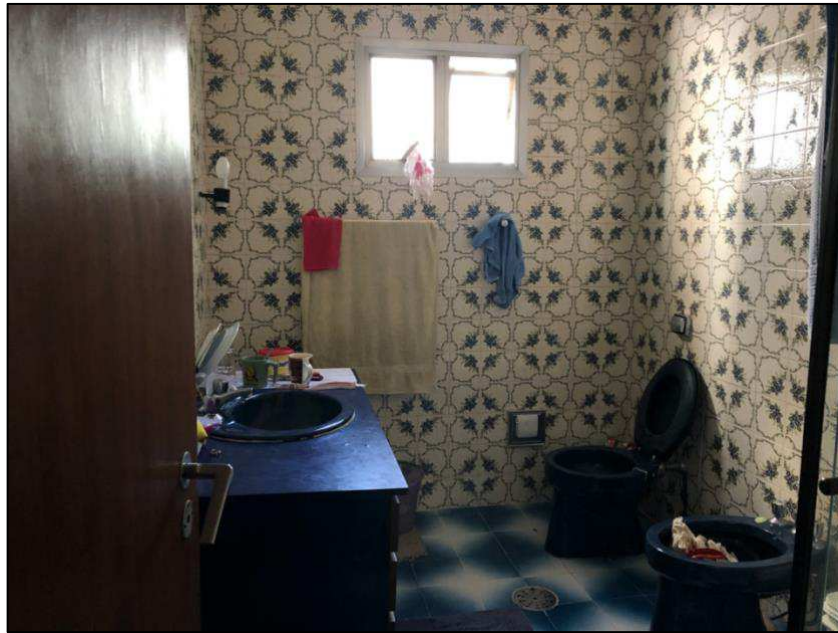


Foto 11 – Banheiro 01



Foto 12 – Banheiro 02

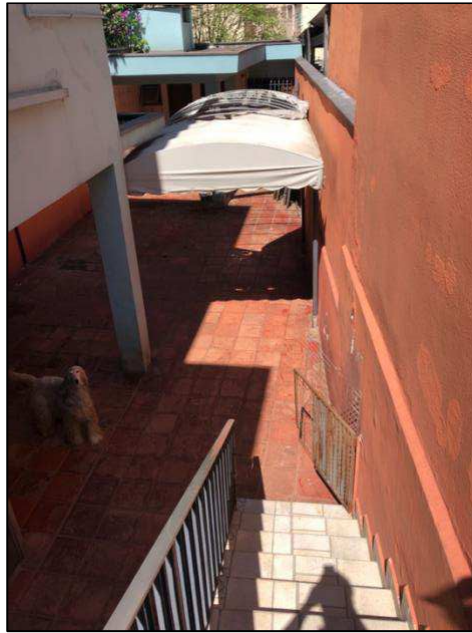


Foto 13 – Quintal



Foto 14 – Área de serviço e depósitos

10. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>01</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Dardanelos, 61</u>		
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>216 m²</u>		
Área Construída	<u>180 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Plataforma Imobiliária</u>		
Tel.:	<u>3535-5555</u>		
Valor	<u>1.300.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>02</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Coelho de Carvalho, 330</u>		
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>124 m²</u>		
Área Construída	<u>195 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Zimmermann</u>		
Tel.:	<u>3868-0255</u>		
Valor	<u>1.280.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Coelho de Carvalho, 580
Bairro Lapa Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 195 m²
Área Construída 137 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
CDIA Corretores de
Contato: Imóveis
Tel.: 3087-9222
Valor 1.590.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Mario Jorge, 53
Bairro Lapa Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 120 m²
Área Construída 80 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Luxury Homes Samy
Tel.: 99898-7824
Valor 880.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 05

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Bergamota, 284

Bairro Lapa

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 163 m²

Área Construída 190 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Diagonal Imóveis

Tel.: 3735-4199

Valor 1.200.000,00



11. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Setembro de 2020

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações do elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,386	217,00	60,00	20%	41,00	68,3%	0,425	e	18,10%	0,348	0,4784	212.513,77
1	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,212	180,00	60,00	20%	34,00	56,7%	0,556	f	33,20%	0,371	0,4972	160.211,95
2	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,386	195,00	60,00	20%	18,00	30,0%	0,805	e	18,10%	0,659	0,7274	290.398,06
3	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,386	137,00	60,00	20%	46,00	76,7%	0,323	e	18,10%	0,264	0,4115	115.408,51
4	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,212	80,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	d	8,09%	0,715	0,7719	110.546,75
5	1.477,07	1.2.5- Casa (Médio)	1,386	190,00	60,00	20%	38,00	63,3%	0,483	f	33,20%	0,322	0,4580	178.147,62

Onde:

$$V_b = R_8 N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				
					Fator Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp				
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	
Paradigma					2.174,00					25m a 40m			
1	1.139.788,05	0,9	216,00	4.749,12	2.145,00	1,0135	64,21	4.813,32	27,00	1,0000	0,00	4.749,12	
2	989.601,94	0,9	124,00	7.182,59	2.013,00	1,0800	574,46	7.757,06	24,80	1,0000	0,00	7.182,59	
3	1.474.591,49	0,9	195,00	6.805,81	1.929,00	1,1270	864,40	7.670,20	38,24	1,0000	0,00	6.805,81	
4	769.453,25	0,9	120,00	5.770,90	2.037,00	1,0673	388,13	6.159,03	15,00	1,2910	1.679,30	7.450,20	
5	1.021.852,38	0,9	163,00	5.642,13	2.771,00	0,7846	-1.215,57	4.426,56	23,29	1,0362	204,00	5.846,13	
Média				6.030,11				6.165,23				6.406,77	
DP				973,21				1.553,19				1.108,15	
CV				16,14%				25,19%				17,30%	

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \times Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Paradigma	10,00				1,00					
1	8,00	1,0456	216,75	4.965,86	1,00	1,0000	0,00	4.749,12	5.030,07	1,0592
2	5,00	1,1487	1.068,04	8.250,63	1,00	1,0000	0,00	7.182,59	8.825,10	1,2287
3	5,10	1,0592	403,07	7.208,87	1,00	1,0000	0,00	6.805,81	8.073,27	1,1862
4	8,00	1,0592	341,77	6.112,67	1,00	1,0000	0,00	5.770,90	8.180,10	1,4175
5	7,00	1,0592	334,15	5.976,28	1,00	1,0000	0,00	5.642,13	4.964,70	0,8799
Média				6.502,86				6.030,11	7.014,65	
DP				1.259,47				973,21	1.863,97	
CV				19,37%				16,14%	26,57%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	5.030,07	5.030,07	5.030,07	5.030,07	5.030,07
2	8.825,10	8.825,10	8.825,10	8.825,10	8.825,10
3	8.073,27	8.073,27	8.073,27	8.073,27	8.073,27
4	8.180,10	8.180,10	8.180,10	8.180,10	8.180,10
5	4.964,70	4.964,70	4.964,70	4.964,70	4.964,70
Média	7.014,65	7.014,65	7.014,65	7.014,65	7.014,65
Média + 30%	9.119,04	9.119,04	9.119,04	9.119,04	9.119,04
Média - 30%	4.910,25	4.910,25	4.910,25	4.910,25	4.910,25
Desvio padrão	1.863,97	1.863,97	1.863,97	1.863,97	1.863,97
Elementos	5	5	5	5	5

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m ²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Varição do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			2.174,00			25m a 40m		
Avaliando	221,00	7.014,65	2.174,00	1,0000	0,0000	22,67	1,0502	0,0502
Pesquisados								
1	216,00	7.014,65		1,0135	0,0135		1,0000	0,0000
2	124,00	7.014,65		1,0800	0,0800		1,0000	0,0000
3	195,00	7.014,65		1,1270	0,1270		1,0000	0,0000
4	120,00	7.014,65		1,0673	0,0673		1,2910	0,2910
5	163,00	7.014,65		0,7846	-0,2154		1,0362	0,0362

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 243

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	C	Vua	Vt
Paradigma	10,00			1,00					
Avaliando	9,75	1,0051	0,0051	1,00	1,0000	0,0000	0,9476	6.647,15	1.469.020,69
Pesquisados									
1		1,0456	0,0456		1,0000	0,0000	0,9441	6.622,85	1.430.534,86
2		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	0,8139	5.709,10	707.928,57
3		1,0592	0,0592		1,0000	0,0000	0,8430	5.913,38	1.153.110,01
4		1,0592	0,0592		1,0000	0,0000	0,7055	4.948,70	593.843,67
5		1,0592	0,0592		1,0000	0,0000	1,1364	7.971,79	1.299.401,45

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Determinação do F_{AM}:

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	1.430.534,86	160.211,95	0,74
2	1.280.000,00	0,90	1.152.000,00	707.928,57	290.398,06	1,15
3	1.590.000,00	0,90	1.431.000,00	1.153.110,01	115.408,51	1,13
4	880.000,00	0,90	792.000,00	593.843,67	110.546,75	1,12
5	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	1.299.401,45	178.147,62	0,73
MÉDIA						0,97

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f \qquad F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 245

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	1.469.020,69
Valor da Benfeitoria - Vb	212.513,77
Fam	0,97
Valor do Imóvel - Vi	1.638.769,26

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	7.014,65
DP da Amostra	1.863,97
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	2.556,14
Amplitude (%)	36,44%
Grau de Precisão	II

