

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

fls. 626  
Av. Paulista, 807, cj 306  
São Paulo – SP / CEP 01311-100  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

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

Processo nº: **0014745-08.2002.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Locação de Móvel**  
Requerente: **Arnaldo Rafael Ciqueira**  
Requerida e executada: **Odalia Paes de Barros e outras**

**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**

<b>1. RESUMO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Dos autos .....	4
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Localização.....	5
3.2. Mapa Fiscal.....	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região .....	7
3.5. Ocupação.....	7
<b>4. VISTORIA DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
<b>5. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
5.1. Metodologia.....	11
5.2. Pesquisa de Mercado.....	11
5.3. Resultados .....	13
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>15</b>
<b>7. CONCLUSÕES.....</b>	<b>16</b>
<b>8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....</b>	<b>17</b>
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO I – Documentação Fotográfica.....</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO III – Memória de Cálculos.....</b>	<b>26</b>



## 1. RESUMO

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Calixto de Almeida, 761 – Jardim Monjolo – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Abril/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>77.087 (8º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Certidão de dados cadastrais:</b> <i>104.031.0045-2</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 465.500,00</u></b> <i>(ref. Abril 2023)</i>  <i>(quatrocentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais)</i>

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Calixto de Almeida, 761, bairro Jardim Monjolo, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 77.087 do 8º Oficial 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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizado por ARNALDO RAFAEL CIQUEIRA, em face de ODALI PAES DE BARROS E OUTRA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

### 3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Calixto de Almeida, na quadra completada pela Rua Monsenhor Januário Sangirardi, Rua Professor Oliveira e Sousa e Rua Carlos Alberto Moretti.

Distante cerca de 12 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Av. Gen Edgar Facó.

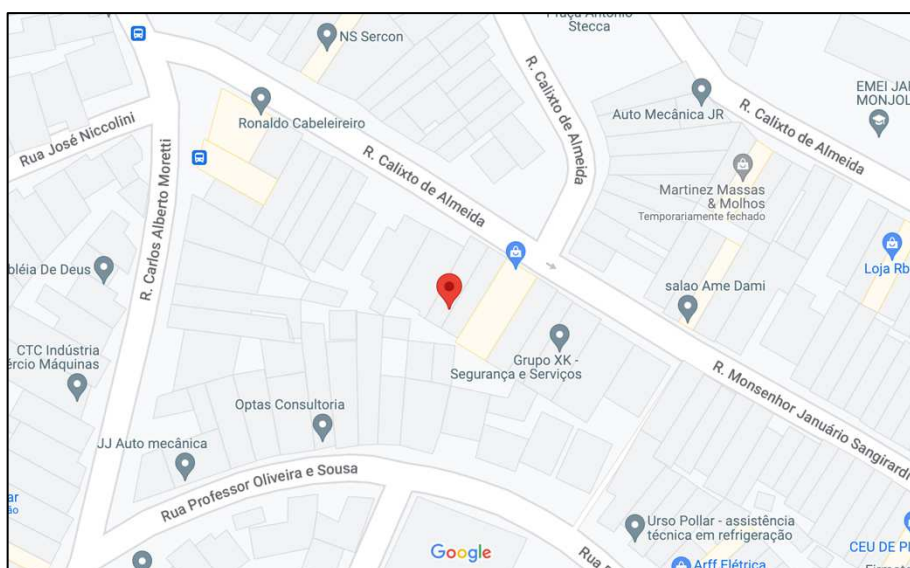


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 – Foto aérea (Google Earth)



### 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 031 do SETOR 104 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 1.778,00 em 2023.

**ÍNDICE FISCAL = R\$ 1.778,00 ref. 2023**

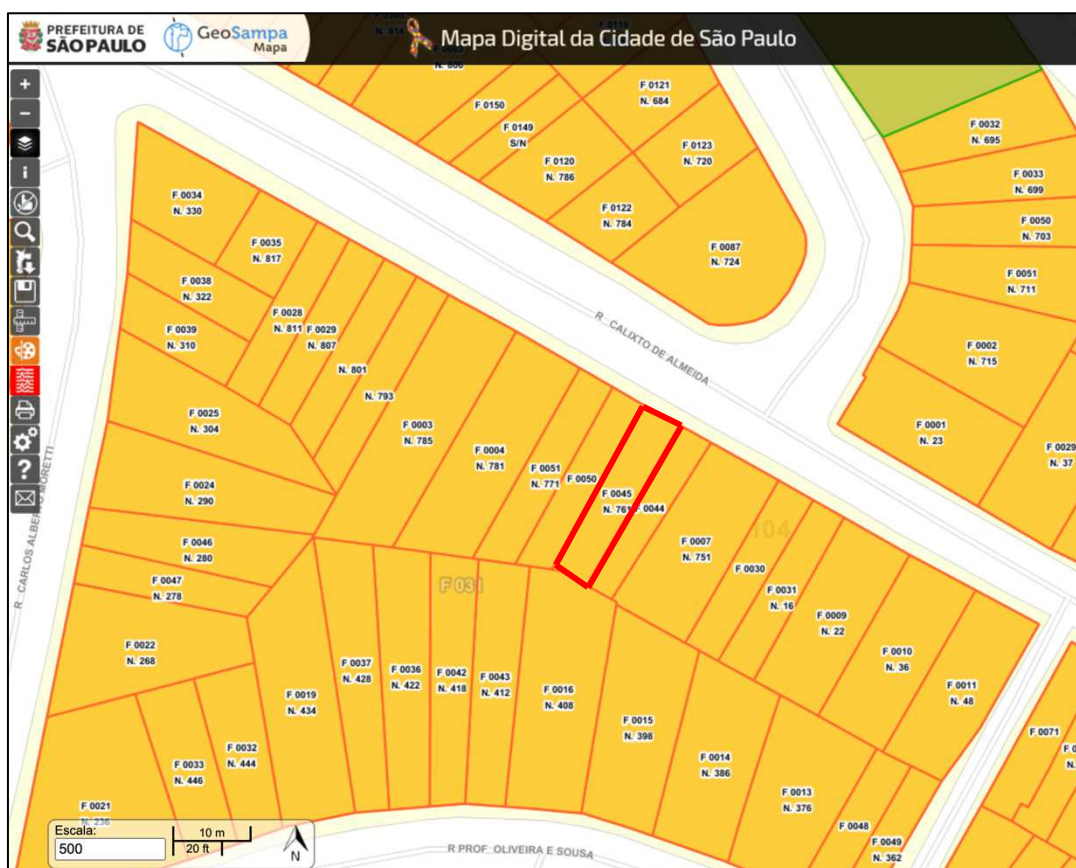


Figura 2 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

### 3.3. Zoneamento

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

Segundo o texto da Lei, temos:

*“As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona*

*em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”*

### **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 energia elétrica
- Rede de gás
- 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 09/03/23 às 11h00.

##### 4.1. Imóvel do REQUERIDO

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Casa de uso residencial
<b>Estrutura</b>	Alvenaria e concreto
<b>Fachada</b>	Cerâmica
<b>Piso Externo</b>	Cerâmica

##### 4.2. Benfeitoria

###### 4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
<b>TÉRREO</b>			
<b>Sala de estar</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Sala de jantar</b>	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC
<b>Dormitórios (x3)</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Cozinha</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Banheiro</b>	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC
<b>Área de serviço</b>	Cerâmica	Pintura/ Cerâmica	Pintura sobre laje



#### **4.2.2. Áreas**

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes dimensões medidas no local:

Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>;

Frente do Terreno: 5,0 m;

Fundos do Terreno: 5,0 m;

Profundidade do Terreno: 25,0 m;

Área construída: 115 m<sup>2</sup> (informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura de São Paulo).

#### **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 SIMPLES

Valor Unitário: 1,497 de R8N

Já que do referido Estudo temos:

*“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...”*

#### **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 de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”*

## 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. 637

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real/aparente (anos)
1	Rua Calixto de Almeida, 753	800.000,00	720.000,00	125,00	188	1.871	4	3	2	25	5,00	2,154	36
2	Rua Calixto de Almeida, 447	610.000,00	549.000,00	128,50	115	1.871	2	2	2	26	5,00	1,903	37
3	Rua Silvado, 148	480.000,00	432.000,00	90,00	115	1.778	2	2	1	23	4,00	1,903	30
4	Rua Carlos Alberto Moretti, 485	620.000,00	558.000,00	160,00	153	1.871	3	3	2	32	5,00	1,903	42
PERÍCIA	Rua Calixto de Almeida, 761	?	?	125,00	115	1.778	3	2	2	25	5,00	1,497	34

**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 imóvel do REQUERIDO

A referida pesquisa abrangeu 4 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:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 2.511,01 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$V_{\text{unit,VD TERRENO}}$ : Valor Unitário de Venda do Terreno [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área do [ m<sup>2</sup> ]

$V_b$ : Valor das benfeitorias [R\$]

$F_{\text{AM}}$ : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Realida Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.909,14	2.4 - Casa (Simples)	1,497	115,00	70,00	20%	34,00	48,6%	0,639	f	33,20%	0,427	0,5416	177.999,93

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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



**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. 639

$$V_{VD} = [(2.511,01 \times 125,0) + 177.999,93] \times 0,95$$

**V<sub>VD</sub> = R\$ 465.167,18 ou em números redondos R\$ 465.500,00**

ref. Abril de 2023



## 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:

<b><i>Imóvel avaliando:</i></b> <i>Rua Calixto de Almeida, 761 – Jardim Monjolo – São Paulo/SP</i>
<b><i>Data da avaliação:</i></b> <i>Abril/2023</i>
<b><i>Matrícula:</i></b> <i>77.087 (8º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b><i>Certidão de dados cadastrais:</i></b> <i>104.031.0045-2</i>
<b><i>Metodologia utilizada:</i></b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b><i>Tratamento de dados:</i></b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b><i>Valor de Venda:</i></b> <b><u>R\$ 465.500,00</u></b> <i>(ref. Abril 2023)</i> <i>(quatrocentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais)</i>

---

## 8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a presente data não foram apresentados quesitos.



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) 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, 14 de abril de 2023.



**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**

**CREA/SP: 5063062395**





## **ANEXO I – Documentação Fotográfica**



**Foto 01 – Frente do imóvel**



**Foto 02 – Corredor lateral**



**Foto 03 – Sala de estar**



**Foto 04 – Dormitório 1**



**Foto 05 – Banheiro**



**Foto 6 – Sala de jantar**



**Foto 07 – Cozinha**



**Foto 8 – Corredor de acesso à área de serviço**



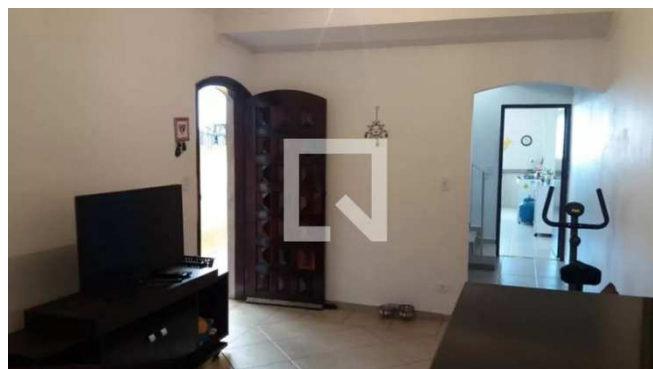


**Foto 09 – Área de serviço**



**ANEXO II – Pesquisa de Mercado**

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>01</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Calixto de Almeida, 753
Bairro	Jd. Monjolo
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	125 m <sup>2</sup>
Área Construída	188 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com.br
Valor	800.000,00
	
<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>02</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Calixto de Almeida, 447
Bairro	Jd. Monjolo
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	128,50 m <sup>2</sup>
Área Construída	115 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com.br
Valor	610.000,00
	

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Silvado, 148Bairro Jd. MonjoloCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 90 m<sup>2</sup>Área Construída 115 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.com.brValor 480.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Carlos Alberto Moretti, 489Bairro Jd. MonjoloCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 160 m<sup>2</sup>Área Construída 153 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.com.brValor 620.000,00

---

## **ANEXO III – Memória de Cálculos**

### **Data de referência:**

Abril de 2023

### **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 dos 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	1.909,14	2.4 - Casa (Simples)	1,497	115,00	70,00	20%	34,00	48,6%	0,639	f	33,20%	0,427	0,5416	177.999,93
1	1.909,14	2.5 - Casa (Médio)	2,154	188,00	70,00	20%	36,00	51,4%	0,611	f	33,20%	0,408	0,5263	406.896,47
2	1.909,14	2.5 - Casa (Médio)	1,903	115,00	70,00	20%	37,00	52,9%	0,596	f	33,20%	0,398	0,5185	216.637,84
3	1.909,14	2.5 - Casa (Médio)	1,903	115,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	f	33,20%	0,464	0,5708	238.486,93
4	1.909,14	2.5 - Casa (Médio)	1,903	153,00	70,00	20%	42,00	60,0%	0,520	e	18,10%	0,426	0,5407	300.557,51

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					1.778,00					25m a 40m			
1	393.103,53	0,9	125,00	2.830,35	1.871,00	0,9503	-140,69	2.689,66	25,00	1,0000	0,00	2.830,35	
2	393.362,16	0,9	128,50	2.755,07	1.871,00	0,9503	-136,94	2.618,12	25,70	1,0000	0,00	2.755,07	
3	241.513,07	0,9	90,00	2.415,13	1.778,00	1,0000	0,00	2.415,13	22,50	1,0541	130,64	2.545,77	
4	319.442,49	0,9	160,00	1.796,86	1.871,00	0,9503	-89,31	1.707,55	32,00	1,0000	0,00	1.796,86	
<b>Média</b>				<b>2.449,35</b>				<b>2.357,62</b>				<b>2.482,01</b>	
DP				471,00				448,71				472,37	
CV				19,23%				19,03%				19,03%	

Onde:

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

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

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

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

**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. 654

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	ΣC
Paradigma	10,00				1,00					
1	5,00	1,1487	420,87	3.251,21	1,00	1,0000	0,00	2.830,35	<b>3.110,53</b>	1,0990
2	5,00	1,1487	409,67	3.164,74	1,00	1,0000	0,00	2.755,07	<b>3.027,80</b>	1,0990
3	4,00	1,2011	485,74	2.900,87	1,00	1,0000	0,00	2.415,13	<b>3.031,51</b>	1,2552
4	5,00	1,1487	267,19	2.064,05	1,00	1,0000	0,00	1.796,86	<b>1.974,74</b>	1,0990
<b>Média</b>				<b>2.845,22</b>				<b>2.449,35</b>	<b>2.786,14</b>	
DP				541,68				471,00	542,28	
CV				19,04%				19,23%	19,46%	

Onde:

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

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



Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		19,23%		
Transposição	Obrigatório	● 19,03%	◆ 19,11%	● Usar
Profundidade	Obrigatório	● 19,03%	◆ 19,11%	● Usar
Testada	Obrigatório	● 19,04%	◆ 19,20%	● Usar
Topografia	Complementar	● 19,23%	● 19,46%	● Usar
Todos			19,46%	



Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	3.110,53	3.110,53	3.110,53	3.110,53	3.110,53
2	3.027,80	3.027,80	3.027,80	3.027,80	3.027,80
3	3.031,51	3.031,51	3.031,51	3.031,51	3.031,51
4	1.974,74	1.974,74	1.974,74	1.974,74	1.974,74
<b>Média</b>	<b>2.786,14</b>	<b>2.786,14</b>	<b>2.786,14</b>	<b>2.786,14</b>	<b>2.786,14</b>
Média + 30%	3.621,99	3.621,99	3.621,99	3.621,99	3.621,99
Média - 30%	1.950,30	1.950,30	1.950,30	1.950,30	1.950,30
Desvio padrão	542,28	542,28	542,28	542,28	542,28
Elementos	4	4	4	4	4



**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 <sup>2</sup> )	Valor unitário Homogeiizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			1.778,00			25m a 40m		
<b>Avaliando</b>	<b>125,00</b>	<b>2.786,14</b>	<b>1.778,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>25,00</b>	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	125,00	2.786,14		0,9503	-0,0497		1,0000	0,0000
2	128,50	2.786,14		0,9503	-0,0497		1,0000	0,0000
3	90,00	2.786,14		1,0000	0,0000		1,0541	0,0541
4	160,00	2.786,14		0,9503	-0,0497		1,0000	0,0000

**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

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	10,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>5,00</b>	<b>1,1096</b>	<b>0,1096</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,9013</b>	<b>2.511,01</b>	<b>313.876,25</b>
Pesquisados									
1		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	<b>0,9099</b>	2.535,18	316.897,12
2		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	<b>0,9099</b>	2.535,18	325.770,24
3		1,2011	0,2011		1,0000	0,0000	<b>0,7967</b>	2.219,65	199.768,33
4		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	<b>0,9099</b>	2.535,18	405.628,31

**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. 659

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	800.000,00	0,90	720.000,00	316.897,12	406.896,47	0,99
2	610.000,00	0,90	549.000,00	325.770,24	216.637,84	1,01
3	480.000,00	0,90	432.000,00	199.768,33	238.486,93	0,99
4	620.000,00	0,90	558.000,00	405.628,31	300.557,51	0,79
<b>MÉDIA</b>						<b>0,95</b>

Onde:

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



## 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. 660

### Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	313.876,25
Valor da Benfeitoria - Vb	177.999,93
Fam	0,95
Valor do Imóvel - Vi	465.167,18

### Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	2.786,14
DP da Amostra	542,28
Elementos Usados	4,00
Graus de liberdade	3,00
Amplitude Total	888,12
Amplitude (%)	31,88%
Grau de Precisão	II