

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP**

PROCESSO Nº 1016572-40.2019.8.26.0554

FABIO FERREIRA DE MELLO,

Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE ITAPARICA** em face de **HAMILTON RODRIGUES FILHO E OUTRO**, vem, após pesquisas atinentes aos autos, vistoria técnica e diligências, apresentar mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	5
2.1. Critérios	5
2.2. Metodologia	5
3. VISTORIA.....	7
3.1. Localização	7
3.2. Região.....	8
3.3. Zoneamento	8
3.4. Terreno	9
3.4.1. Do Solo	9
3.4.2. Da Topografia	10
3.5. Construção.....	10
3.5.1. Área Construída	10
3.5.2. Disposição do Imóvel	12
3.6. Relatório Fotográfico	13
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	33
4.1. Metodologia	33
4.2. Valor Unitário Homogeneizado de Construção	35
4.3. Classificação das Benfeitorias	37
4.4. Fator Obsolescência e Conservação	40
4.5. Valor do Imóvel	41
5. CONCLUSÃO	42
6. RELAÇÃO DE ANEXOS	43
7. ENCERRAMENTO.....	44

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor justo e real de mercado do imóvel residencial, o **apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Edifício Ilha de Itaparica, situado na Rua Porto Seguro, nº 206, no bairro de Santa Terezinha, na cidade de Santo André – SP.**

A ação tem por objeto o **apartamento nº 42, do Edifício Ilha de Itaparica, situado na Rua Porto Seguro, nº 206, no de bairro Santa Terezinha e constante na matrícula nº 56.998, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento de despesas condominiais vencidas.**

Em r. decisão exarada à fl.186 dos autos, **Vossa Excelência** determinou a penhora do imóvel, acima descrito.

Requerida a avaliação, **Vossa Excelência** nomeou o signatário para tão honroso mister à fl. 211 dos autos.

Conforme consta nos autos, mesmo as partes tendo sido intimadas sobre a vistoria, a moradora que se encontrava no apartamento avaliando não permitiu a entrada deste Perito e acompanhado da zeladora e da síndica, este signatário efetuou uma vistoria técnica em um apartamento análogo neste edifício e solicitou mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, a autorização para uma avaliação indireta do imóvel.

Tendo em vista os esclarecimentos prestados, **Vossa Excelência** em r. decisão de fl. 236 dos autos, **deferiu a realização de prova pericial de forma indireta, do imóvel avaliando.**

Não foram indicados assistentes técnicos.

Não foram formulados quesitos.

2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1. CRITÉRIOS

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

- **NBR-14653-2-2011, 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

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.

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, o apartamento nº 42, do Edifício Ilha de Itaparica, localizado na Rua Porto Seguro, nº 206, no de bairro Santa Terezinha, na cidade de Santo André – SP.

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

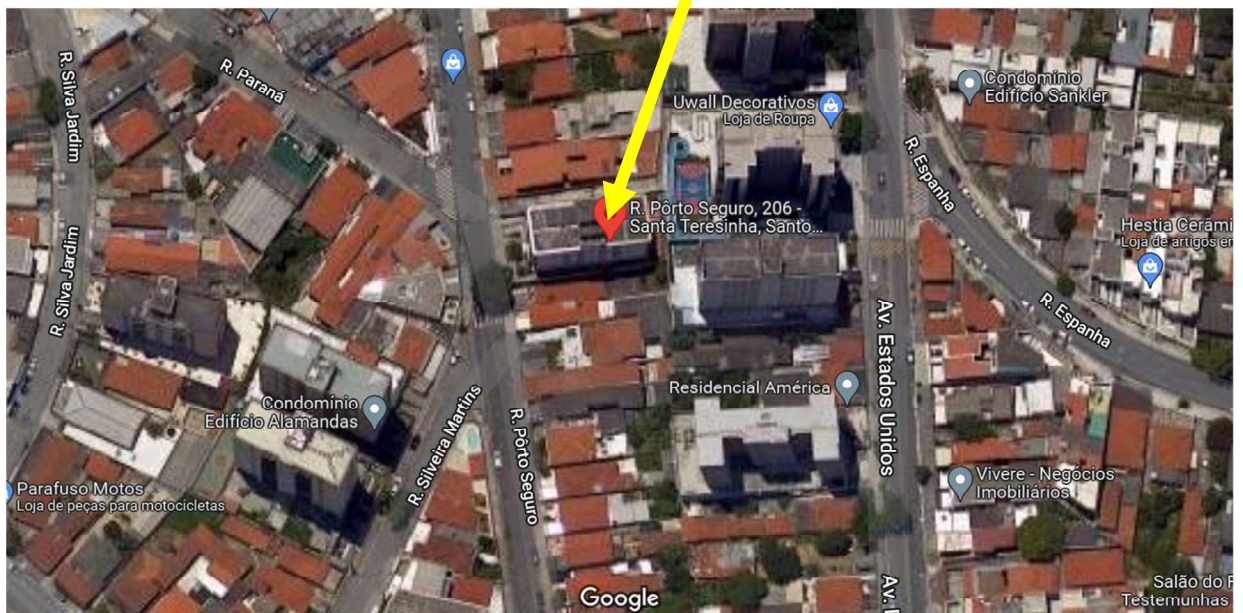


Fig. 01: Localização do Imóvel – Fonte Google.

3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos existentes, tais como:

Rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia, tv a cabo, galerias de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, guia, sarjeta e pavimentação asfáltica.

A ocupação predominante é residencial, com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, linhas de ônibus, e com ponto de ônibus a 260 metros na Alameda Marquês de Barbacena.

3.3. ZONEAMENTO

Segundo a Legislação de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana em vigor na cidade de Santo André, a **Lei Ordinária Nº 8.836 de 10/05/2006**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

Zona de Qualificação Urbana

Imóvel Avaliando

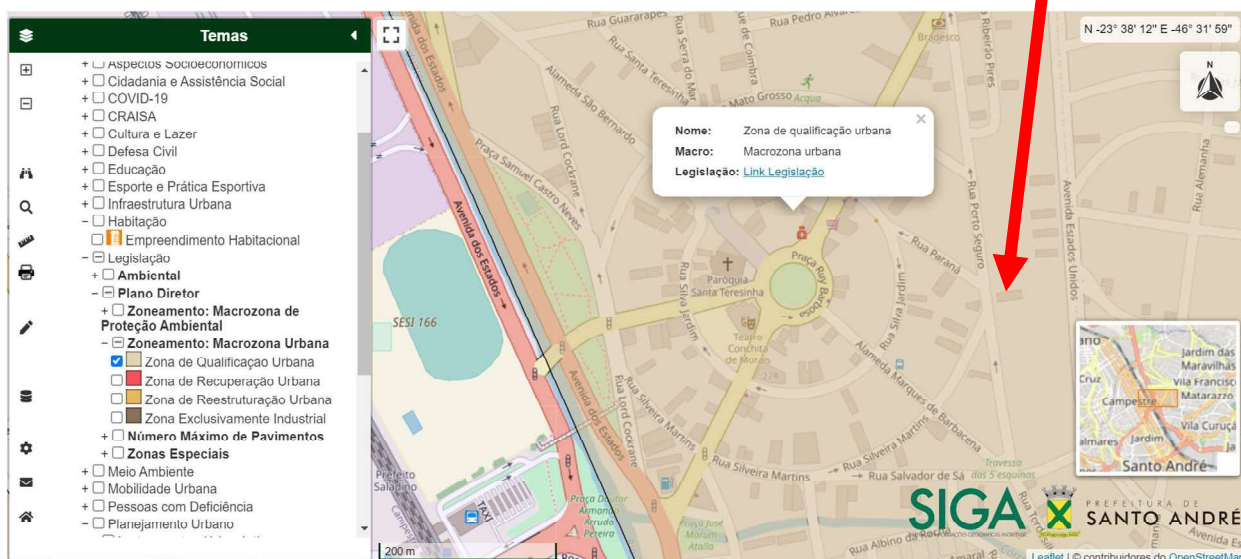


Figura 2: Mapa de Zoneamento – Fonte SIGA – Prefeitura de Santo André

3.4 TERRENO

3.4.1 Do Solo

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.

3.4.2 Da Topografia

A topografia do terreno é plana tendo como parâmetro a Rua Porto Seguro.

A topografia da Rua Porto Seguro é plana no trecho em estudo.

3.5 CONSTRUÇÃO

3.5.1 Área Construída

Conforme disposto no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP, matrícula nº 56.998, o imóvel tem a seguinte descrição:

*“**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 42, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO ILHA DE ITAPARICA, situado na Rua Porto Seguro nº 206, Santa Terezinha, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 136,23 m², área comum de divisão proporcional de 111,9106 m² (estando nesta incluída a área correspondente a 2*

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

vagas na garagem), perfazendo uma área total construída de 248,1406 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio igual 0,06250 ou 6,25 % ou ainda, 41,25 m². O “Edifício Ilha de Itaparica” foi construído sobre um terreno com 660,00 m² descrito na matrícula nº 31.629, desta Serventia, na qual sob nº 22 foi registrada a Instituição do Condomínio. Classificação Fiscal Atual nº 04.146.276.”

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil 136,23 m²;
Área comum no edifício 111,9106 m²;
Área total 248,1406 m²;
Fração ideal de terreno 6,25%.

A idade da edificação foi estimada em **26 (vinte e seis) anos.**

3.5.2 Disposição do Imóvel

O Edifício Ilha de Itaparica é composto por uma única torre com 08 andares, sendo 02 apartamentos por andar e possui em sua área comum: salão de festas, salão de jogos e parque infantil.

A unidade avalianda é dotada de sala de visitas em 02 ambientes com sacada, lavabo, 03 dormitórios, sendo 02 suítes com sacadas, copa e cozinha, área de serviço, dependência de empregada com 01 dormitório e 01 banheiro e 02 vagas de garagem com 01 depósito privativo no 1º subsolo do edifício.

3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Como já citado na fl. 4 deste Laudo, não foi possível vistoriar o apartamento nº 42, as fotos do apartamento a seguir, são de um apartamento análogo (nº 72) no mesmo edifício, **portanto são orientativas.**

FOTO 1: Vista da Rua Porto Seguro defronte ao Edifício Ilha de Itaparica, no sentido de quem se dirige para a Rua Silveira Martins.



FOTO 2: Vista da Rua Porto Seguro defronte ao Edifício Ilha de Itaparica, no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 3: Vista da fachada do Edifício Ilha de Itaparica, onde se localiza o apartamento avaliando.



FOTO 4: Vista das 02 vagas de garagem do apto nº 42, localizadas no 1º subsolo do edifício (uma atrás da outra).

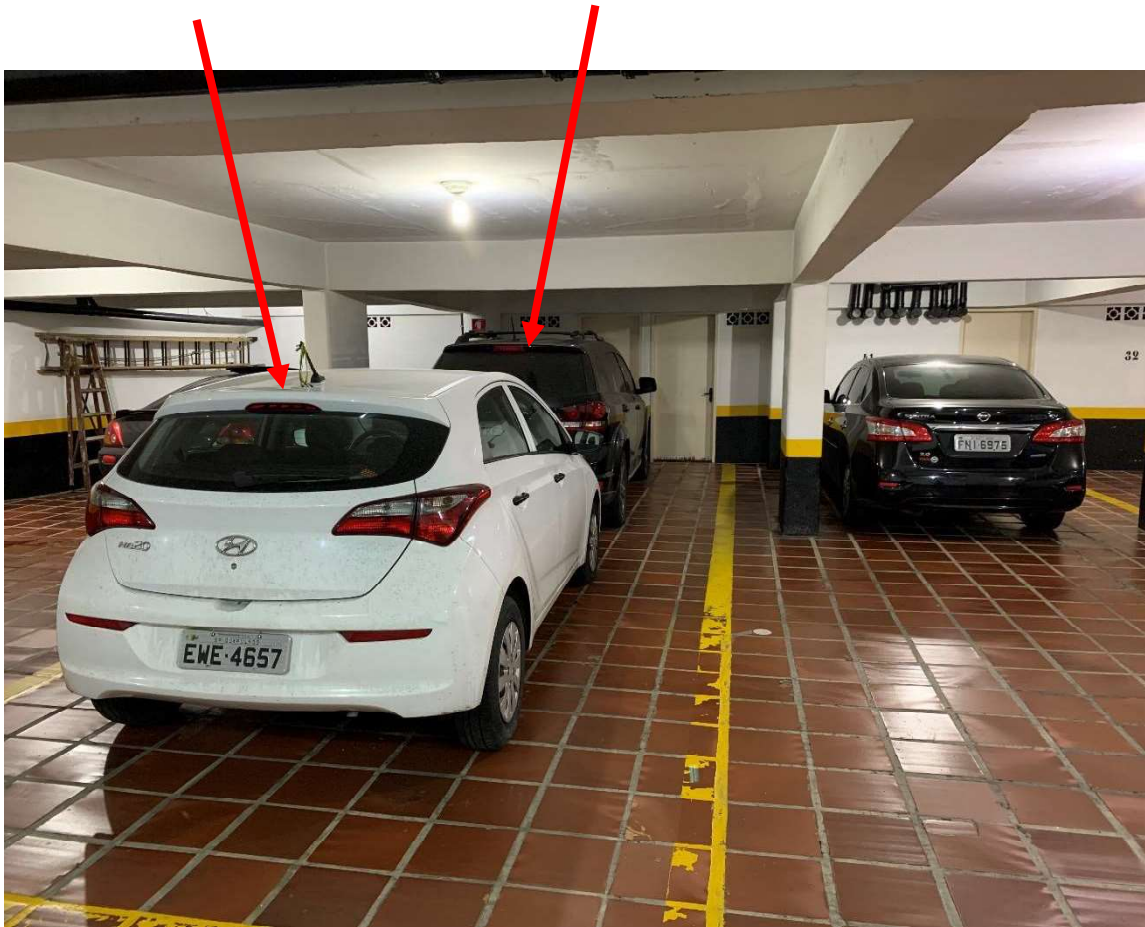


FOTO 5: Vista do depósito privativo em frente as 02 vagas de garagem do apto nº 42, no 1º subsolo do edifício.



FOTO 6: Vista do salão de jogos do edifício.

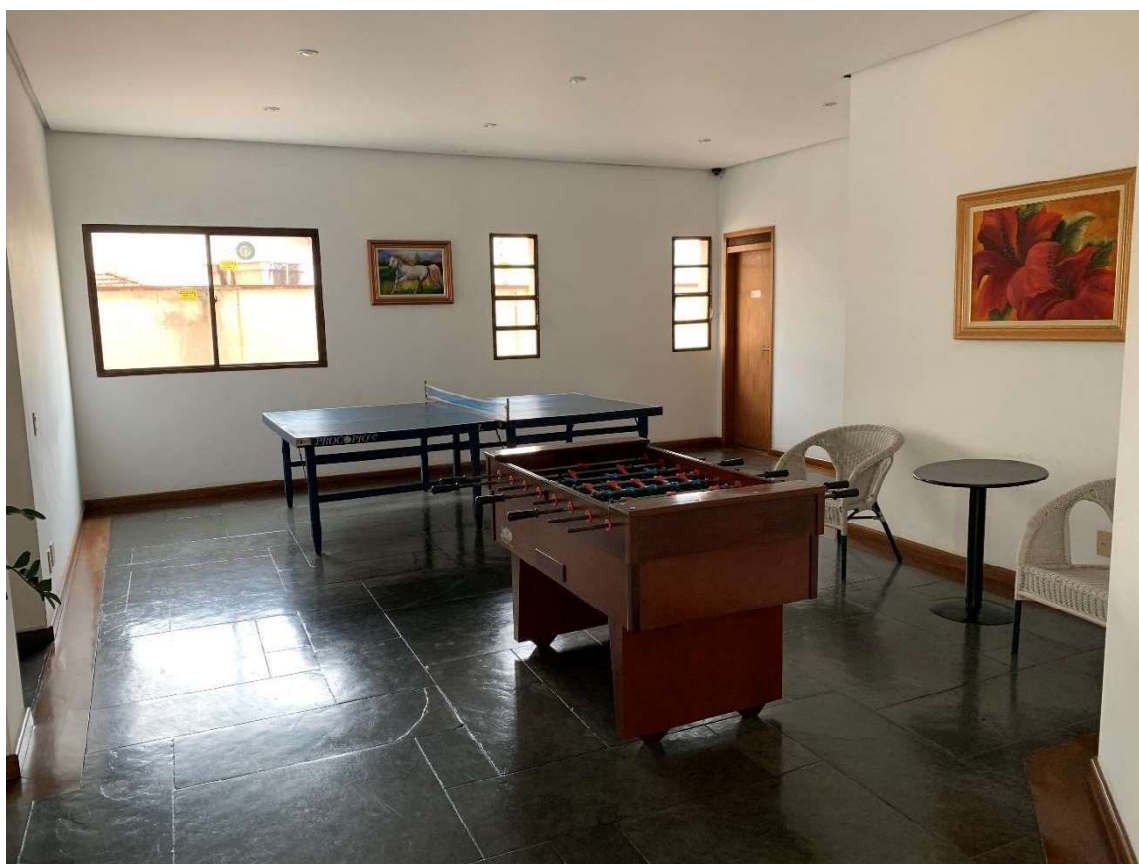


FOTO 7: Vista do salão de festas do edifício.



FOTO 8: Vista do hall de entrada do edifício.



FOTO 9: Vista da sala de visitas em 02 ambientes e sacada ao fundo.



FOTO 10: Vista da sacada da sala de visitas.



FOTO 11: Vista do lavabo.



FOTO 12: Vista do dormitório da suíte 1.



FOTO 13: Vista do banheiro da suíte 1.



FOTO 14: Vista do dormitório da suíte 2.



FOTO 15: Vista do banheiro da suíte 2.



FOTO 16: Vista do dormitório 3.



FOTO 17: Vista da copa-cozinha.



FOTO 18: Vista da área de serviço.



FOTO 19: Vista do dormitório de empregada.



FOTO 20: Vista do banheiro de empregada.



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 **apartamentos** 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:

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

- **TRANSPOSIÇÃO:** Será através da composição dos Valores de Referências Fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a Rua Porto Seguro, o Valor de Referência Fiscal igual a “631,59” (Setor Fiscal nº 04 – Quadra Fiscal nº 146).

- **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 **08 (oito) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

$$\text{Vuh} = \text{R\$ } 3.921,75/\text{m}^2 \text{ (junho/2022)}$$

(três mil, novecentos e vinte e um reais e setenta e cinco centavos)

4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR” - extraída do estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

CLASSE 1 – RESIDENCIAL

GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

1.3.4 – APARTAMENTO – PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.).

Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

INTERVALO MÉDIO: 2,406 – R8N

4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 60 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

Foc = R + K * (1 - R), onde: **Foc: Fator obsolescência e conservação**

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,6721

le: Idade da edificação = 26 anos

lr: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $le/lr = 0,4333$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "C", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,6721 * (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7377$$

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\$

$Vuh = \text{Valor unitário homogeneizado} \dots \text{R\$ } 3.921,75/\text{m}^2$

$Au = \text{Área útil do apartamento} \dots 136,23 \text{ m}^2$

$VI = \text{R\$ } 3.921,75/\text{m}^2 \times 136,23 \text{ m}^2 = 534.260,00$

Portanto:

$VI = \text{R\$ } 534.260,00$

(quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e sessenta reais)

(data base: junho/2022)

5. CONCLUSÃO

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

IMÓVEL RESIDENCIAL, O APARTAMENTO N° 42, LOCALIZADO NO 4° ANDAR DO EDIFÍCIO IILHA DE ITAPARICA, SITUADO NA RUA PORTO SEGURO, N° 206, NO BAIRRO DE SANTA TEREZINHA, NA CIDADE DE SANTO ANDRÉ – SP, CONFORME MATRÍCULA N° 56.998 DO 2° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ – SP.

VI = R\$ 534.260,00

(quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e sessenta reais)

(data base: junho/2022)

6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

2 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS

3 – PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DOS APARTAMENTOS

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 **44 (quarenta e quatro)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **07 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 17 de junho de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME TÁRIFA LATERAL

Eng° Fabio Ferreira de Mello

CREA N° 060137165



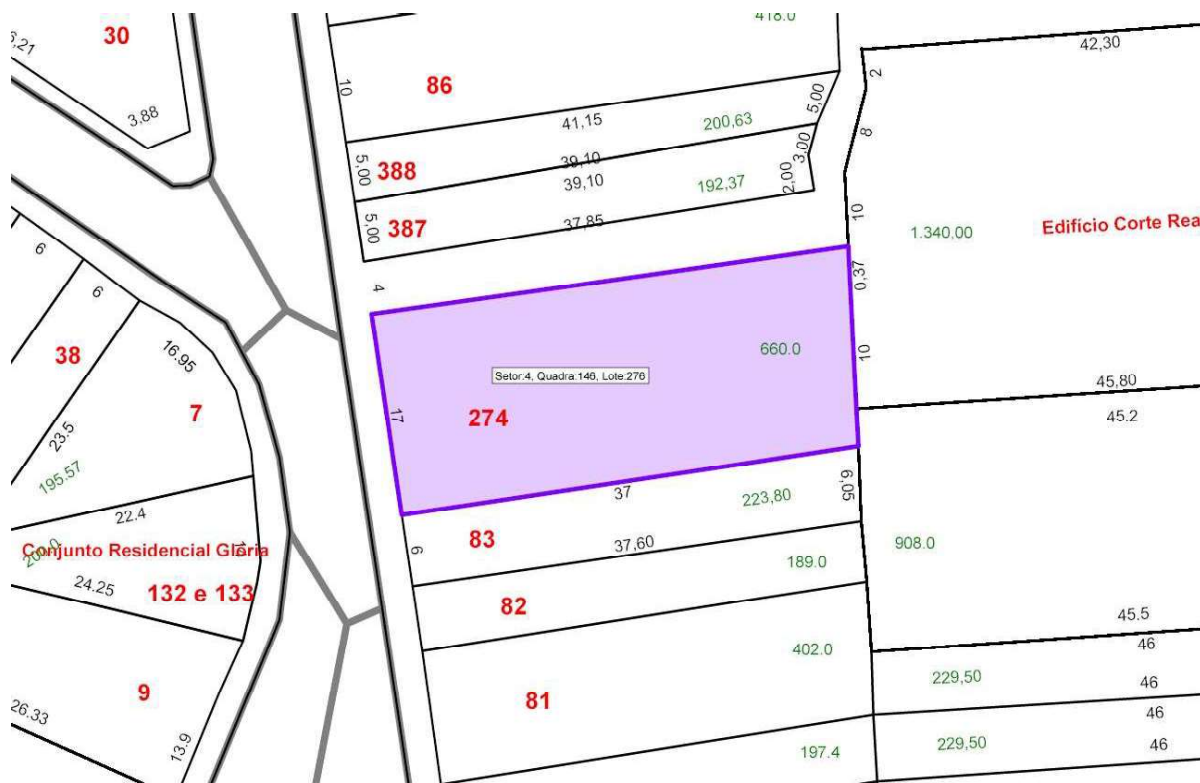
ANEXO - 01

PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

SETOR FISCAL: 04

QUADRA FISCAL: 146

LOTE: 276



ANEXO – 02

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 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: Zona de Qualificação Urbana
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 136,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 580.000,00 data: 15/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Gold ABC
 telefone: 4902-1414

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.264,71



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: rede de esgoto:
 rede de gás: rede de água:
 luz domiciliar: TV a cabo:
 ilum. Pública: lixo:
 telefone: transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 136,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 538.000,00 data: 15/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Águia Imóveis
 telefone: 4479-8888

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.955,88



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 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: Zona de Qualificação Urbana
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 137,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 580.000,00 data: 15/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Leal Negócios Imobiliarios
 telefone: 4316-8826

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.233,58



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 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: Zona de Qualificação Urbana
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 136,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K: -
 Fator: 2,406 R: -
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 625.000,00 data: 16/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Colonia Consult. de Imóveis
 telefone: 4996-8700

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.595,59



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 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: Zona de Qualificação Urbana
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 136,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 530.000,00 data: 16/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Neon Intermediad. de Imóveis
 telefone: 2355-6409

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.897,06



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço: R. Porto Seguro, 206
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 146 I.F.: R\$ 631,59
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: rede de esgoto:
 rede de gás: rede de água:
 luz domiciliar: TV a cabo:
 ilum. Pública: lixo:
 telefone: transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 136,00 Foc: 0,7377
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 26 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 590.000,00 data: 16/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Ferrari Ramos Imóveis
 telefone: 4965-8100

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.338,24



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

Endereço: R. Silveira Martins, 505
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 51 I.F.: R\$ 631,59
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: rede de esgoto:
 rede de gás: rede de água:
 luz domiciliar: TV a cabo:
 ilum. Pública: lixo:
 telefone: transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 131,00 Foc: 0,7497
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 25 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 659.000,00 data: 16/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Colonia Consult. de Imóveis
 telefone: 4996-8700

VALOR UNITÁRIO
R\$ 5.030,53



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

Endereço: R. Silveira Martins, 505
 Cidade: Santo André Bairro: Santa Terezinha
 Setor: 4 Quadra: 51 I.F.: R\$ 631,59
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: rede de esgoto:
 rede de gás: rede de água:
 luz domiciliar: TV a cabo:
 ilum. Pública: lixo:
 telefone: transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 138,00 Foc: 0,7497
 Padrão: superior K:
 Fator: 2,406 R:
 Idade: 25 R8N: R\$ 1.853,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 670.000,00 data: 16/jun
 Natureza: oferta
 Ofertante: Edmur Imóveis
 telefone: 4996-9900

VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.855,07



ANEXO - 03

PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DOS APARTAMENTOS

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário dos Apartamentos - Dados de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m2
1	580.000,00	0,90	superior	26	60	136,00	C	2,52	0,7377	2,406	3.838,24
2	538.000,00	0,90	superior	26	60	136,00	C	2,52	0,7377	2,406	3.560,29
3	580.000,00	0,90	superior	26	60	137,00	C	2,52	0,7377	2,406	3.810,22
4	625.000,00	0,90	superior	26	60	136,00	B	0,32	0,7498	2,406	4.136,03
5	530.000,00	0,90	superior	26	60	136,00	C	2,52	0,7377	2,406	3.507,35
6	590.000,00	0,90	superior	26	60	136,00	C	2,52	0,7377	2,406	3.904,41
7	659.000,00	0,90	superior	25	60	131,00	C	2,52	0,7497	2,406	4.527,48
8	670.000,00	0,90	superior	25	60	138,00	B	0,32	0,7621	2,406	4.369,57

- Ff Fator de Fonte
- Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação
- Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

Observação: Todos os imóveis ofertados possuem 02 vagas de garagem

ANEXO - 04

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado

ORDEM	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final	Fator Final
	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	Resultante
1	3.838,24	631,59	1,00	0,00	3.838,24	2,406	1,000	0,00	3838,24	0,7377	1,000	0,00	3838,24	3.838,24	1,00
2	3.560,29	631,59	1,00	0,00	3.560,29	2,406	1,000	0,00	3560,29	0,7377	1,000	0,00	3560,29	3.560,29	1,00
3	3.810,22	631,59	1,00	0,00	3.810,22	2,406	1,000	0,00	3810,22	0,7377	1,000	0,00	3810,22	3.810,22	1,00
4	4.136,03	631,59	1,00	0,00	4.136,03	2,406	1,000	0,00	4136,03	0,7498	0,984	-66,94	4069,09	4.069,09	0,98
5	3.507,35	631,59	1,00	0,00	3.507,35	2,406	1,000	0,00	3507,35	0,7377	1,000	0,00	3507,35	3.507,35	1,00
6	3.904,41	631,59	1,00	0,00	3.904,41	2,406	1,000	0,00	3904,41	0,7377	1,000	0,00	3904,41	3.904,41	1,00
7	4.527,48	631,59	1,00	0,00	4.527,48	2,406	1,000	0,00	4527,48	0,7497	0,984	-72,61	4454,87	4.454,87	0,98
8	4.369,57	631,59	1,00	0,00	4.369,57	2,406	1,000	0,00	4369,57	0,7621	0,968	-140,06	4229,50	4.229,50	0,97
Média	3.956,70				3.956,70				3.956,70				3.921,75	3.921,75	

Limite Inferior - 30%: 2.745,22

Limite Superior + 30%: 5.098,27

Paradigma
 I.F. Avaliando = 631,59
 P Constr. = 2,406
 F Idade = 0,7377

Observação: Todos os imóveis ofertados possuem 02 vagas de garagem

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.º Nelson Nady Nór Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

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

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

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

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

RESPONSABILIDADE:

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

Eng.ª 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

