

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1019674-79.2016.8.26.0100
Classe - Assunto : Inventário - Sucessões
Reqte : Gabriel Migliori Neto e outros
Reqdo : Irene Elisa Evangelina Vandoni

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

L A U D O

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. DO OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1774, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para os imóveis relacionados no item 2, devido a uma ação de INVENTÁRIO.

2. DOS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

- i. Casa na Rua Rua Mario Amaral nº 278 – São Paulo-SP
Contribuinte: 036.017.0032-8
- ii. Casa na Rua Rua Mario Amaral nº 302 – São Paulo-SP
Contribuinte: 036.017.0036-0
- iii. Casa na Rua Kansas nº 455 – São Paulo-SP
Contribuinte: 085.136.0064-4
- iv. Casa na Rua Kansas nº 505 – São Paulo-SP
Contribuinte: 085.136.0011-3

As vistorias foram acompanhadas por Dr. Carlos Alberto de Luca, Dr. Ricardo Soares Lacerda, Dra. Caroline Narcon Pires de Moraes e Sr. João Ribas, e realizadas nas seguintes datas:

- Imóvel: Rua Kansas nº 455 e 505
Data: 10 de agosto de 2.017 às 10h00
- Imóvel: Rua Mario Amaral nº 278
Data: 1º de setembro de 2.017 às 10h00
- Imóvel: Rua Mario Amaral nº 302
Data: 04 de setembro de 2.017 às 14h30

3. DOS QUESITOS

Foram apresentados quesitos para a avaliação dos bens que constam nesse laudo, por FÁBIO FELIPE DE ALMEIDA MONTINGELLI, que reproduzo abaixo.

- i. Descrever os imóveis avaliados e a regularidade documental;
- ii. Descrever o método utilizado para avaliação dos imóveis;
- iii. Informar se os imóveis avaliados podem ser considerados de alto padrão;
- iv. Informar se os imóveis avaliados estão situados em área comercial ou residencial;
- v. Informar se os imóveis avaliados são próprios para uso comercial ou residencial;
- vi. Informar qual o valor de mercado e qual o valor venal dos imóveis avaliados;
- vii. Informar se há diferença entre o valor de mercado e o valor venal, fundamentado;
- viii. Informar se os imóveis encontram-se em boas condições de uso, inclusive os comparando com os imóveis vizinhos.

Cabe a este perito a avaliação de todos os imóveis que constam no processo de inventário supracitado. Outros questionamentos que não são de conhecimento técnico desse signatário, devem ser respondidos por outro profissional mais qualificado.

4. DAS METODOLOGIAS APLICADAS

4.1. Critério Adotado

De acordo com a Norma NBR-14653 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método de capitalização de renda

Para as avaliações neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (**ANEXO I**) denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avaliada.

4.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

4.2.1. Fator Oferta (F_i)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

4.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

4.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se os imóveis avaliados descritos a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

II – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria dos imóveis objetivados, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Com a visitação não foram detectadas novas configurações, tais como diferentes numerações, dimensionamentos, localização, andares, etc.

5. Rua Kansas nºs 455 e 505 – São Paulo-SP

5.1. Configuração do Imóvel

Trata-se de um imóvel constituído por duas matrículas e dois registros de contribuintes na Prefeitura, porém unificados, formando uma grande propriedade residencial.

O imóvel de numeração 455 corresponde à matrícula número 141.842 do 15º Cartório de Registro de Imóveis onde consta que o terreno mede 50,00m de frente, por 55,25m da frente aos fundos de um lado, por 55,00m da frente aos fundos de outro lado e 50,00m nos fundos em linha quebrada, encerrando uma área de aproximadamente 2.635,00 m².

Possui uma área construída de aproximadamente 476 m².

O imóvel de numeração 505 corresponde à matrícula número 137.101 do 15º Cartório de Registro de Imóveis onde consta que o terreno mede 10,00m de frente, por 55,25m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,00m nos fundos, encerrando uma área de aproximadamente 552,50 m².

Possui uma área construída de aproximadamente 552 m².

Todas as medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haver divergências significativas.

5.2. Localização e Contexto Imobiliário

O imóvel está localizado na Rua Kansas nºs 455 e 505, no bairro do Brooklin Paulista em São Paulo-SP.

Tal imóvel está inseridos no polígono formado pelas seguintes vias: Avenida Bandeirantes, Avenida Vereador José Diniz, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini.

A região é dotada de redes públicas de água, esgoto, iluminação e gás, redes de telefonia fixa e móvel, rede de transporte público formada por ônibus e trem próximo.

A região conta também com uma vasta quantidade de Restaurantes, Lanchonetes e Bares; agências bancárias; rede hoteleira de alto nível; Shoppings Centers próximos; supermercados; e um clube de grande tradição, a Sociedade Hípica Paulista.

Além disso, o polígono conta também com um comércio muito bem desenvolvido.





5.3. Vistoria do Imóvel

O imóvel consiste em uma grande propriedade residencial composta por uma casa principal, uma casa de apoio, uma casa para lazer, uma edícula para empregados e área de churrasqueira. Também compõe o cenário um grande jardim com árvores e plantas variadas.

A **casa principal** é composta de duas suítes, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e despensa. Os pisos são de granito ou placas de pedras, com exceção da cozinha onde se encontra pastilhas. Os banheiros e cozinha apresentam pastilhas ou azulejos em suas paredes, sendo o restante da casa em pintura. A edificação é muito antiga, aparentando 40 a 50 anos de idade pelo menos, porém apresenta um nível de conservação considerável. O estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, reparando algumas fissuras, as instalações elétricas e hidráulicas funcionam e podem ser restauradas mediante revisão geral e eventual substituição de peças desgastadas pelo tempo, além de eventual substituição de revestimentos de pisos e paredes de

um ou outro cômodo. O sistema de impermeabilização e cobertura aparentemente não necessitam de reparos, mas podem sofrer o desgaste natural do tempo.

A **casa de apoio** é composta de cinco suítes, sala de estar e jantar, biblioteca, cozinha e lavabo. Nos fundos, com entradas independentes, há uma lavadeira e uma despensa. Os pisos são de placas de granito em todos os cômodos, as paredes em pintura e o lavabo apresenta azulejos em paredes e teto. A edificação também é bastante antiga, aparentando 40 anos de idade pelo menos, com um nível de conservação igualmente considerável. O estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, reparando algumas fissuras, as instalações elétricas e hidráulicas também funcionam e podem ser restauradas mediante revisão geral e eventual substituição de peças desgastadas pelo tempo, além de eventual polimento dos revestimentos de pisos de um ou outro cômodo. O sistema de impermeabilização e cobertura aparentemente não necessitam de reparos, mas podem sofrer o desgaste natural do tempo.

A **casa para lazer** é assobradada, contendo na parte térrea dois salões, sendo o primeiro com piso cerâmico e paredes revestidas de pedra e o segundo com piso e paredes em revestimento tipo granilite. No andar superior conta com um salão de jogos com piso em granilite e paredes em pintura e um salão de música com piso em granilite e paredes em pintura e um banheiro revestido com granilite no piso e paredes. O estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, reparando algumas fissuras, as instalações elétricas e hidráulicas também funcionam e podem ser restauradas mediante revisão geral e eventual substituição de peças desgastadas pelo tempo, além de eventual substituição de revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo. O sistema de impermeabilização e cobertura aparentemente não necessitam de reparos, mas podem sofrer o desgaste natural do tempo.

A **edícula para empregados** também conta com pavimento térreo e superior, sendo duas suítes em cada pavimento. Todos os pisos são cerâmicos e as paredes em pintura. OS banheiros são revestidos de azulejos e funcionam corretamente. O estado geral da edificação acompanha as demais construções

da propriedade, podendo ser recuperado com pintura interna e externa, reparando algumas fissuras, revisão geral dos sistemas hidráulico e elétrico com eventual substituição de peças desgastadas pelo tempo, além de eventual substituição de revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo. O sistema de impermeabilização e cobertura aparentemente não necessitam de reparos, mas podem sofrer o desgaste natural do tempo.

A **área de churrasqueira** conta também com forno de pedra refratária e pia, cobertos por estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, com piso e paredes revestidos por azulejos.

A **área de piscina** tem piso revestido de pedra e azulejos, onde necessita de reparos e substituição de peças. Também conta com uma pequena edificação composta por dois cômodos que servem como vestiários, cujo estado geral acompanha os demais da propriedade.

O imóvel possui um grande **jardim** composto de muitas árvores em seu centro, entre as edificações. As áreas não permeáveis são revestidas de pedras cujo estado geral não compromete seu funcionamento, apesar de necessitarem de uma profunda limpeza para realçarem novamente.

6. Rua Mario Amaral nº 278

6.1. Configuração do Imóvel

Trata-se de um imóvel constituído por uma casa estilo sobrado e seu respectivo terreno à Rua Mario Amaral nº 278, no Bairro do Paraíso em São Paulo/SP.

Segundo sua matrícula de número 64.668 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, seu terreno mede 6,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados e 6,00m nos fundos, encerrando uma área de 150,00 m².

Possui uma área construída de aproximadamente 144 m².

Todas as medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haverem divergências significativas.

6.2. Localização e Contexto Imobiliário

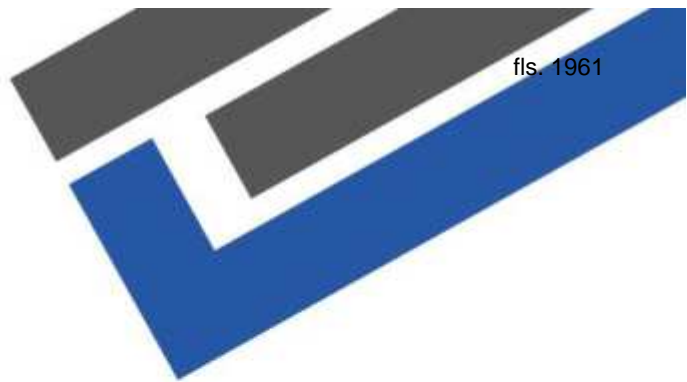
O imóvel está localizado na Rua Mario Amaral nº 278, no bairro do Paraíso em São Paulo-SP.

Tal imóvel está inserido no polígono formado pelas seguintes vias: Avenida Paulista, Avenida Bernardino de Campos, Avenida Vinte e Três de Maio, Avenida Pedro Álvares Cabral e Avenida Brigadeiro Luís Antônio.

A região é dotada de redes públicas de água, esgoto, iluminação e gás, redes de telefonia fixa e móvel, rede de transporte público formada por ônibus e metrô.

A região conta também com uma vasta quantidade de Restaurantes, Lanchonetes, Padarias e Bares; agências bancárias e dos Correios; rede hoteleira muito desenvolvida; Templos e Igrejas; supermercados e drogarias; Praças; Cartórios; Academias; Hospital; entre outras comodidades, estando próxima de um dos maiores “cartões postais” da cidade de São Paulo, a Avenida Paulista.

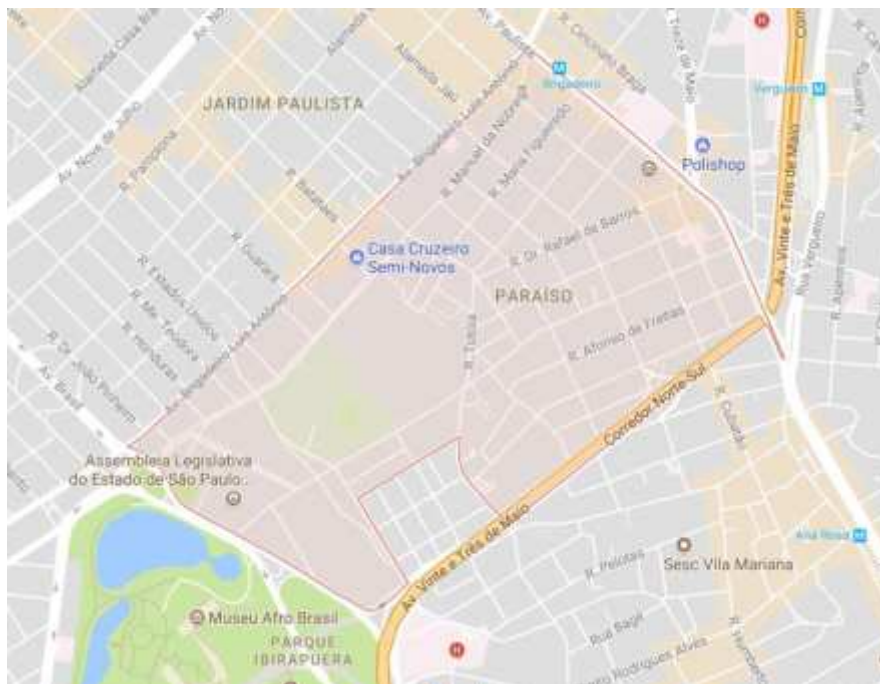
Além disso, o polígono conta também com um setor comercial bem desenvolvido, situado numa região nobre de São Paulo.



JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

6.3. Vistoria do Imóvel

O pavimento térreo apresenta sala e um cômodo com pisos em tacos de madeira bem desgastados pelo tempo, e paredes e tetos em pintura. A cozinha tem o piso revestido em cerâmica bem antiga, com paredes em azulejos à meia altura e pintura no restante e no teto.

O pavimento superior apresenta três quartos com pisos em madeira bem desgastados pelo tempo, e paredes em pintura. Os dormitórios são servidos por um banheiro com piso em cerâmica e paredes em azulejos à meia altura e pintura no restante e teto. Uma área comum liga os três dormitórios com piso em madeira também desgastada pelo tempo e paredes em pintura. Todas as portas são de madeira necessitando de reparos. Observamos uma grande infiltração no teto da área que liga os dormitórios.

O imóvel possui também um pavimento inferior que serve de garagem, além de um cômodo em situação bem precária. Aparentemente está sofrendo algum tipo de reforma, com entulho e sujeira espalhados pelo local.

Além disso, possui quintal em pavimento inferior ao nível da rua, onde disponibiliza lavanderia e espaço permeável.

Pudemos observar instalações elétricas e hidráulicas em situação bem precárias, necessitando de reparos e troca de peças desgastadas pelo tempo. Há a necessidade de substituição de peças de azulejos e pisos em todo o imóvel, reparos de trincas e fissuras, reparos importantes na impermeabilização e eventualmente no telhado. Há a necessidade também de pintura interna e externa.

7. Rua Mario Amaral nº 302

7.1. Configuração do Imóvel

Trata-se de um imóvel constituído por uma casa estilo sobrado e seu respectivo terreno à Rua Mario Amaral nº 302, no Bairro do Paraíso em São Paulo/SP.

Segundo sua matrícula de número 7.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, seu terreno mede 4,40m de frente, por 35,00m da frente aos fundos de um lado, por 36,00m da frente aos fundos de outro lado e 2,00m nos fundos, encerrando uma área de aproximadamente 130,00 m².

Possui uma área construída de aproximadamente 120 m².

Todas as medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haverem divergências significativas.

7.2. Localização e Contexto Imobiliário

O imóvel está localizado na Rua Mario Amaral nº 302, no bairro do Paraíso em São Paulo-SP.

Tal imóvel está inserido no polígono formado pelas seguintes vias: Avenida Paulista, Avenida Bernardino de Campos, Avenida Vinte e Três de Maio, Avenida Pedro Álvares Cabral e Avenida Brigadeiro Luís Antônio.

A região é dotada de redes públicas de água, esgoto, iluminação e gás, redes de telefonia fixa e móvel, rede de transporte público formada por ônibus e metrô.

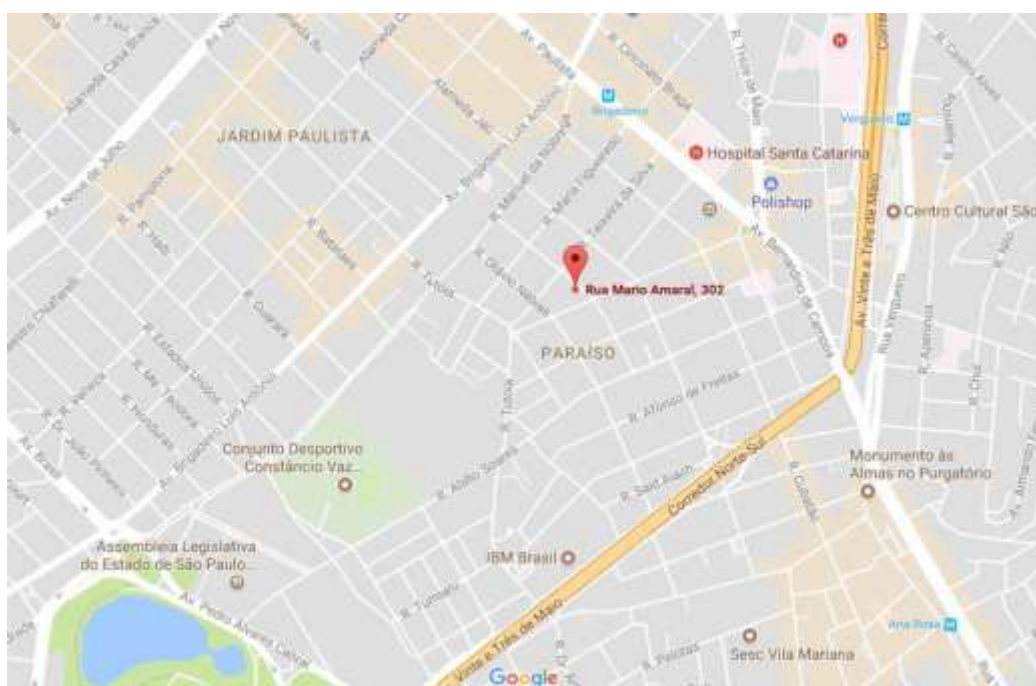
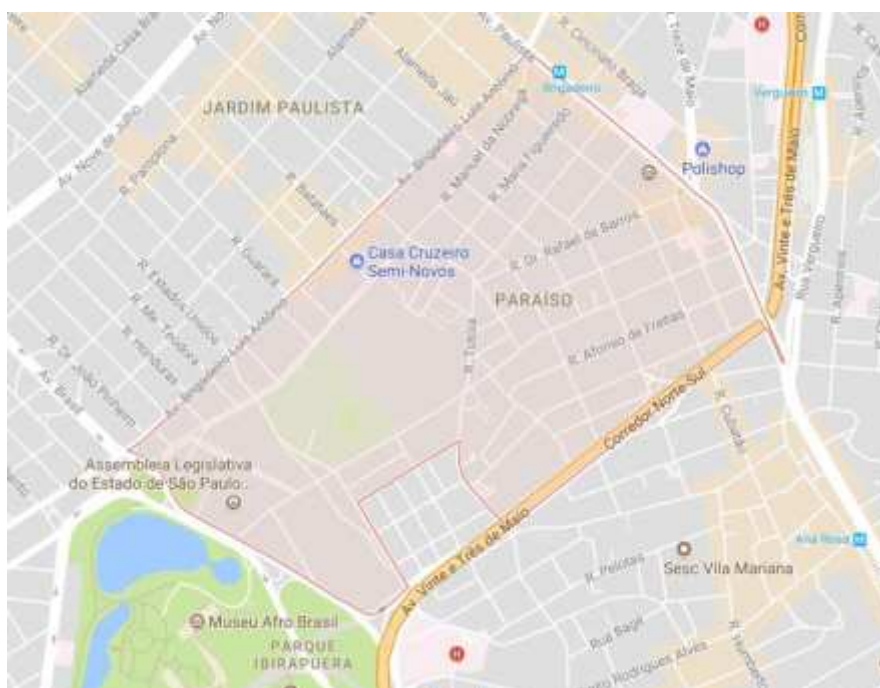
A região conta também com uma vasta quantidade de Restaurantes, Lanchonetes, Padarias e Bares; agências bancárias e dos Correios; rede hoteleira muito desenvolvida; Templos e Igrejas; supermercados e drogarias; Praças; Cartórios; Academias; Hospital; entre outras comodidades, estando próxima de um dos maiores “cartões postais” da cidade de São Paulo, a Avenida Paulista.

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

Além disso, o polígono conta também com um setor comercial bem desenvolvido, situado numa região nobre de São Paulo.



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

7.3. Vistoria do Imóvel

O pavimento térreo apresenta sala e sala de jantar com pisos em tacos de madeira bem desgastados pelo tempo, e paredes e tetos em pintura. A cozinha tem o piso revestido em cerâmica bem antiga, com paredes em azulejos, com teto em pintura.

O pavimento superior apresenta três quartos com pisos em madeira bem desgastados pelo tempo, e paredes em pintura. Os dormitórios são servidos por um banheiro com piso em cerâmica e paredes em azulejos à meia altura e pintura no restante e teto. Uma área comum liga os três dormitórios com piso em madeira também desgastada pelo tempo e paredes em pintura. Todas as portas são de madeira necessitando de reparos. Observamos uma grande infiltração no teto da área que liga os dormitórios e na sala, no pavimento térreo.

O imóvel possui também um pavimento inferior que serve de garagem, além de um porão em situação bem precária, com piso em cimento rústico.

Além disso, possui quintal em pavimento inferior ao nível da rua, onde disponibiliza lavanderia em estado bem precário.

Pudemos observar instalações elétricas e hidráulicas em situação bem precárias, necessitando de reparos e troca de peças desgastadas pelo tempo. Há a necessidade de substituição de peças de azulejos e pisos em todo o imóvel, reparos de trincas e fissuras, reparos importantes na impermeabilização e eventualmente no telhado. Há a necessidade também de pintura interna e externa.

II – AVALIAÇÃO

8. Pesquisa do metro quadrado

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades das unidades avaliadas, assim como de características semelhantes.

9. Elementos da Avaliação

Os valores do metro quadrado das áreas pesquisadas foram obtidos mediante a homogeneização de elementos de ofertas considerando-se unidades de características semelhantes, conforme descrito no item 4.1. do Item I, e relacionadas no **Anexo I**.

Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se os valores para os respectivos metros quadrados nas regiões estudadas, conforme expostos na tabela a seguir:

Valores dos metros quadrados (V_u) nas respectivas regiões:

Em Reais/m²

Imóvel	Valor do m ²
Rua Kansas	6.700,00
Rua Mario Amaral	6.000,00

10. Valor do Imóvel

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

$$V_I = A_{ut} \times V_u$$

onde:

V_I = Valor do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_u = Valor Unitário (determinado no **Anexo I**)

10.1. Rua Kansas nº 455 e 505

$$A_{ut} = 1.438 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 6.700,00 / \text{m}^2$$

$$V_I = 1.438 \times 6.700,00 = 9.634.600,00$$

$$V_I = \mathbf{9.635.000,00}$$

10.2. Rua Mario Amaral nº 278

$$A_{ut} = 144 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 6.000,00 / \text{m}^2$$

$$V_I = 144 \times 6.000,00 = 864.000,00$$

$$V_I = \mathbf{864.000,00}$$

10.3. Rua Mario Amaral nº 302

$$A_{ut} = 120 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 6.000,00 / \text{m}^2$$

$$V_I = 120 \times 6.000,00 = 720.000,00$$

$$\mathbf{V_I = 720.000,00}$$

Quadro Resumo:

Imóvel	Valor do m ²	Valor Comercial do Bem
Rua Kansas nº 455 e 505	6.700,00	9.635.000,00
Rua Mario Amaral nº 278	6.000,00	864.000,00
Rua Mario Amaral nº 302	6.000,00	720.000,00
TOTAL AVALIADO		11.219.000,00

III – RESPOSTA AOS QUESITOS

- i. Descrever os imóveis avaliados e a regularidade documental;

Itens 5.1, 6.1 e 7.1 descrevemos as respectivas configurações dos imóveis em questão, assim como seus dados cadastrais (IPTU e matrícula).

- ii. Descrever o método utilizado para avaliação dos imóveis;

Item 4.1 descreve o método adotado para as avaliações.

- iii. Informar se os imóveis avaliados podem ser considerados de alto padrão;

O imóvel da Rua Kansas foi considerado de “padrão superior” de acordo com o estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP. Já os imóveis da Rua Mario Amaral foram considerados de “padrão médio” de acordo com o mesmo estudo.

- iv. Informar se os imóveis avaliados estão situados em área comercial ou residencial;

Itens 5.2, 6.2 e 7.2 descrevem Localização e Contexto Imobiliário.

- v. Informar se os imóveis avaliados são próprios para uso comercial ou residencial;

Todos os imóveis avaliados encontram-se em configuração para uso residencial. Porém, podem eventualmente se adaptarem ao uso comercial, dependendo da atividade que se propõe.

- vi. Informar qual o valor de mercado e qual o valor venal dos imóveis avaliados;

O valor de mercado dos imóveis são objetivo deste laudo, e encontram-se destacados no quadro resumo da seção II, Item 10.

Os valores venais de referência são propostos pela Prefeitura Municipal e apresentaram os seguintes valores no Portal da Secretaria Municipal de Finanças, no dia 04 de setembro de 2.017:

Imóvel	Número do Contribuinte	Valor Venal de Referência
Rua Mario Amaral n° 278	036.017.0032-8	1.518.466,00
Rua Mario Amaral n° 302	036.017.0036-0	1.313.688,00
Rua Kansas n° 455	085.136.0064-4	9.454.249,00
Rua Kansas n° 505	085.136.0011-3	2.985.520,00

- vii. Informar se há diferença entre o valor de mercado e o valor venal, fundamentado;

Observamos grandes diferenças entre os valores de referência estabelecidos pela Prefeitura com os encontrados praticados pelo mercado. Isso se deve principalmente por duas razões: (i) a grande recessão que assola o mercado imobiliário; e (ii) a grande obsolescência e precário estado de conservação em que se encontram os imóveis avaliados.

- viii. Informar se os imóveis encontram-se em boas condições de uso, inclusive os comparando com os imóveis vizinhos.

Conforme apresentado nos item 5.3, 6.3 e 7.3, os imóveis se encontram em estado bastante precário de conservação e obsolescência. Tal situação se reflete no valor de mercado dos imóveis avaliados.

IV – ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em 22 (vinte e duas) folhas digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Acompanha 2 (dois) Anexos, sendo um para cálculo do Valor Unitário do metro quadrado, e outro como relatório fotográfico.

São Paulo, 05 de setembro de 2.017

RAHIF JEBRINE
PERITO JUDICIAL
CREA 5060658894

ANEXO I

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO V_u

A) Rua Kansas nºs 455 e 505 – São Paulo-SP

Para esse imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{R_8Na}{R_8Ne} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- R₈Na - *índice R₈N do imóvel avaliando*
- R₈Ne - *índice R₈N do imóvel elemento comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

UNIDADE AVALIANDA	
Rua Kansas 455 e 505	
Área Privativa:	1.438
Idade Aparente da Construção:	40 anos
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	F
Índice Fiscal:	2.273,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,5624

ELEMENTO A1	
Rua Geórgia	
Prédio Comercial	(11) 3052-2121
Área Privativa:	191
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	C
Índice Fiscal:	2.201,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,9176
Preço:	1.200.000

$$Vu = \frac{1.200.000}{191} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,9176} \times \frac{2.273}{2.201} = 3.579,00$$

ELEMENTO A2	
Rua Joaquim Nabuco 1943	
Prédio Comercial	(11) 3385-6200
Área Privativa:	450
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	F
Índice Fiscal:	1.256,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,5344
Preço:	1.500.000

$$Vu = \frac{1.500.000}{450} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,5344} \times \frac{2.273}{1.256} = 5.713,60$$

ELEMENTO A3	
Rua Ribeiro do Vale 1129	
Prédio Comercial	(11) 5536-3077
Área Privativa:	250
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	D
Índice Fiscal:	2.135,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,8424
Preço:	1.500.000

$$Vu = \frac{1.500.000}{250} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,8424} \times \frac{2.273}{2.135} = 3.838,15$$

ELEMENTO A4	
Rua Roque Petrella 962	
Prédio Comercial	(11) 3512-7400
Área Privativa:	220
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	C
Índice Fiscal:	2.147,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,9176
Preço:	1.600.000

$$Vu = \frac{1.600.000}{220} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,9176} \times \frac{2.273}{2.147} = 4.247,16$$

ELEMENTO A5	
Rua Joaquim Nabuco	
Prédio Comercial	(11) 3052-2121
Área Privativa:	480
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Fino
Estado:	C
Índice Fiscal:	1.256,00
Coeficiente R ₈ N:	2,436
Fator de depreciação:	0,9176
Preço:	2.800.000

$$Vu = \frac{2.800.000}{480} \times 0,9 \times \frac{1,776}{2,436} \times \frac{0,5624}{0,9176} \times \frac{2.273}{1.256} = 4.245,48$$

ELEMENTO A6	
Rua Michigan 961	
Prédio Comercial	(11) 4837-5717
Área Privativa:	150
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.507,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	1.100.000

$$Vu = \frac{1.100.000}{150} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6096} \times \frac{2.273}{2.507} = 7.074,07$$

ELEMENTO A7	
Rua Dr. Octávio de Oliveira Santos	
Prédio Comercial	(11) 2339-2985
Área Privativa:	190
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.161,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6952
Preço:	1.350.000

$$Vu = \frac{1.350.000}{190} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6952} \times \frac{2.273}{2.161} = 6.972,41$$

ELEMENTO A8	
Rua Palmares 650	
Prédio Comercial	(11) 3628-1005
Área Privativa:	680
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	E
Índice Fiscal:	1.951,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	5.000.000

$$Vu = \frac{5.000.000}{680} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,6096} \times \frac{2.273}{1.951} = 7.112,89$$

ELEMENTO A9	
Rua Michigan 1135	
Prédio Comercial	(11) 4111-9718
Área Privativa:	113
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.441,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,7328
Preço:	1.200.000

$$Vu = \frac{1.200.000}{113} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,7328} \times \frac{2.273}{2.441} = 8.752,19$$

ELEMENTO A10	
Rua Kansas	
Prédio Comercial	(11) 3050-1440
Área Privativa:	294
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.273,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,6952
Preço:	2.050.000

$$Vu = \frac{2.070.000}{290} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,776} \times \frac{0,5624}{0,6952} \times \frac{2.273}{2.273} = 5.196,97$$

ELEMENTO A11	
Rua Grapeçica	
Prédio Comercial	(11) 3759-8100
Área Privativa:	311
Idade Aparente da Construção:	30
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.089,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6544
Preço:	3.000.000

$$Vu = \frac{3.000.000}{311} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6544} \times \frac{2.273}{2.089} = 10.402,70$$

ELEMENTO A12	
Rua Princesa Isabel 239	
Prédio Comercial	(11) 5536-3077
Área Privativa:	140
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	3.444,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,7552
Preço:	1.300.000

$$Vu = \frac{1.300.000}{140} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,7552} \times \frac{2.273}{3.444} = 5.263,29$$

ELEMENTO A13	
Rua Ipurinãs 258	
Prédio Comercial	(11) 5536-3077
Área Privativa:	200
Idade Aparente da Construção:	30
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.425,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6544
Preço:	1.200.000

$$Vu = \frac{1.200.000}{200} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6544} \times \frac{2.273}{2.425} = 5.573,95$$

ELEMENTO A14	
Rua Araberi	
Prédio Comercial	(11) 3067-0600
Área Privativa:	254
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.368,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	4.000.000

$$Vu = \frac{4.000.000}{254} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6096} \times \frac{2.273}{2.368} = 16.082,98$$

ELEMENTO A15	
Rua Michigan	
Prédio Comercial	(11) 5095-1335
Área Privativa:	250
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	F
Índice Fiscal:	2.441,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,4952
Preço:	1.800.000

$$Vu = \frac{1.800.000}{250} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,4952} \times \frac{2.273}{2.441} = 8.781,14$$

ELEMENTO A16	
Rua Roque Petrella	
Prédio Comercial	(11) 4106-1294
Área Privativa:	130
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.147,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	900.000

$$Vu = \frac{900.000}{130} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6096} \times \frac{2.273}{2.147} = 7.798,11$$

ELEMENTO A17	
Rua Quintana	
Prédio Comercial	(11) 2627-4990
Área Privativa:	240
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	F
Índice Fiscal:	2.081,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,4952
Preço:	1.700.000

$$Vu = \frac{1.600.000}{242} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,4952} \times \frac{2.273}{2.081} = 9.458,43$$

ELEMENTO A18	
Rua Capimirim 73	
Prédio Comercial	(11) 99242-7173
Área Privativa:	124
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	2.074,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8424
Preço:	800.000

$$Vu = \frac{800.000}{124} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,8424} \times \frac{2.273}{2.074} = 5.443,88$$

ELEMENTO A19	
Rua Cincinati 43	
Prédio Comercial	(11) 5536-3077
Área Privativa:	140
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	2.321,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,7976
Preço:	900.000

$$Vu = \frac{900.000}{140} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,7976} \times \frac{2.273}{2.321} = 5.119,42$$

ELEMENTO A20	
Rua Araberi 67	
Prédio Comercial	(11) 4688-2860
Área Privativa:	350
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.161,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	2.750.000

$$Vu = \frac{2.750.000}{350} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6096} \times \frac{2.273}{2.161} = 8.792,90$$

ELEMENTO A21	
Rua Los Angeles 192	
Prédio Comercial	(11) 5536-3077
Área Privativa:	124
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	2.355,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8424
Preço:	1.150.000

$$Vu = \frac{1.150.000}{124} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,8424} \times \frac{2.273}{2.355} = 6.891,82$$

ELEMENTO A22	
Rua Guararapes 1303	
Prédio Comercial	(11) 2537-6665
Área Privativa:	309
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	2.169,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,7552
Preço:	1.300.000

$$Vu = \frac{1.300.000}{309} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,7552} \times \frac{2.273}{2.169} = 3.786,43$$

ELEMENTO A23	
Rua Luisiânia	
Prédio Comercial	(11) 3848-9300
Área Privativa:	130
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.370,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,772
Preço:	800.000

$$Vu = \frac{800.000}{130} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,772} \times \frac{2.273}{2.370} = 4.958,47$$

ELEMENTO A24	
Rua Luisiânia	
Prédio Comercial	(11) 4106-1294
Área Privativa:	260
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	2.370,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6952
Preço:	2.300.000

$$Vu = \frac{2.300.000}{260} \times 0,9 \times \frac{1,776}{1,386} \times \frac{0,5624}{0,6952} \times \frac{2.273}{2.370} = 7.915,23$$

RESUMO:

Elemento A.1	3.579,00
Elemento A.2	5.713,60
Elemento A.3	3.838,15
Elemento A.4	4.247,16
Elemento A.5	4.245,48
Elemento A.6	7.074,07
Elemento A.7	6.972,41
Elemento A.8	7.112,89
Elemento A.9	8.752,19
Elemento A.10	5.196,97
Elemento A.11	10.402,70
Elemento A.12	5.263,29
Elemento A.13	5.573,95
Elemento A.14	16.082,98
Elemento A.15	8.781,14
Elemento A.16	7.798,11
Elemento A.17	9.458,43
Elemento A.18	5.443,88
Elemento A.19	5.119,42
Elemento A.20	8.792,90
Elemento A.21	6.891,82
Elemento A.22	3.786,43
Elemento A.23	4.958,47
Elemento A.24	7.915,23
Média Aritmética	6.792,00

Valores discrepantes (+/-30%)

Limite inferior: $6.792,00 \times 0,7 = 4.754,40$

Limite superior: $6.792,00 \times 1,3 = 8.829,60$

Para calcular a nova média, desprezamos os valores obtidos pelos elementos A.2, A.3, A.9, A.10, A.11 e A.12, por apresentarem resultados discrepantes com a média.

NOVA MÉDIA: 6.710,02

MÉDIA COMERCIAL: 6.700,00

$$V_{UA} = R\$6.700,00 / m^2$$

B) Rua Mario Amaral nºs 278 e 302 – São Paulo-SP

Para esse grupo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{R_gNa}{R_gNe} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - valor unitário do imóvel elemento após homogeneização
- Ve - valor de venda do imóvel elemento comparativo
- Aue - área útil do imóvel elemento comparativo
- Ft - fator oferta (0,9)
- R_gNa - índice R_gN do imóvel avaliando
- R_gNe - índice R_gN do imóvel elemento comparativo
- Foca - fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando
- Foce - fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo
- IFa - índice fiscal do imóvel avaliando
- IFe - índice fiscal do imóvel elemento comparativo

UNIDADES AVALIANDAS	
Rua Mario Amaral 278 e 302	
Área Privativa:	144 e 120
Idade Aparente da Construção:	40 anos
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	F
Índice Fiscal:	5.800,00
Coeficiente R _g N:	1,386
Fator de depreciação:	0,495

ELEMENTO B.1	
Rua Alcino Braga	
Sobrado	(11) 5579-1002
Área Privativa:	252
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	5.855,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6064
Preço:	R\$ 1.800.000,00

$$Vu = \frac{1.800.000}{252} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,6064} \times \frac{5.800}{5.855} = 5.200,40$$

ELEMENTO B.2	
Rua Manoel da Nóbrega	
Sobrado	(11) 2148-2400
Área Privativa:	220
Idade Aparente da Construção:	5
Padrão de Construção:	Superior
Estado:	B
Índice Fiscal:	6.272,00
Coeficiente R ₈ N:	1,776
Fator de depreciação:	0,9672
Preço:	R\$ 3.000.000,00

$$Vu = \frac{3.000.000}{220} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,776} \times \frac{0,495}{0,9672} \times \frac{5.800}{6.272} = 4.534,69$$

ELEMENTO B.3	
Rua Manoel da Nóbrega	
Sobrado	(11) 5581-5454
Área Privativa:	320
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	6.017,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,5616
Preço:	R\$ 2.300.000,00

$$Vu = \frac{2.300.000}{320} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,5616} \times \frac{5.800}{6.017} = 5.498,22$$

ELEMENTO B.4	
Rua Tumiaru	
Sobrado	(11) 5579-1002
Área Privativa:	180
Idade Aparente da Construção:	5
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	B
Índice Fiscal:	6.705,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,9672
Preço:	R\$ 1.800.000,00

$$Vu = \frac{1.800.000}{180} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,9672} \times \frac{5.800}{6.705} = 3.985,99$$

ELEMENTO B.5	
Rua Abílio Soares 1017	
Sobrado	(11) 99850-7524
Área Privativa:	200
Idade Aparente da Construção:	30
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	6.047,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,7096
Preço:	R\$ 2.100.000,00

$$Vu = \frac{2.100.000}{200} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,7096} \times \frac{5.800}{6.047} = 6.325,38$$

ELEMENTO B.6	
Rua Thomás Carvalhal 813	
Sobrado	(11) 3486-4638
Área Privativa:	280
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	6.484,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 1.900.000,00

$$Vu = \frac{1.900.000}{280} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{6.484} = 3.368,06$$

ELEMENTO B.7	
Rua Dr. Fláquer	
Sobrado	(11) 3885-7017
Área Privativa:	232
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	C
Índice Fiscal:	6.002,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,9176
Preço:	R\$ 2.130.000,00

$$Vu = \frac{2.130.000}{232} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,9176} \times \frac{5.800}{6.002} = 4.309,17$$

ELEMENTO B.8	
Rua Alcino Braga	
Sobrado	(11) 3459-2438
Área Privativa:	240
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	5.986,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6064
Preço:	R\$ 2.500.000,00

$$Vu = \frac{2.500.000}{240} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,6064} \times \frac{5.800}{5.986} = 7.417,95$$

ELEMENTO B.9	
Rua Álvaro de Menezes	
Sobrado	(11) 3886-1000
Área Privativa:	220
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	4.151,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8416
Preço:	R\$ 3.000.000,00

$$Vu = \frac{3.000.000}{220} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8416} \times \frac{5.800}{4.151} = 10.090,00$$

ELEMENTO B.10	
Rua Leme	
Sobrado	(11) 3459-2438
Área Privativa:	120
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	3.695,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	R\$ 840.000,00

$$Vu = \frac{840.000}{125} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,6096} \times \frac{5.800}{3.695} = 7.711,89$$

ELEMENTO B.11	
Rua Manoel da Nóbrega	
Sobrado	(11) 5084-6459
Área Privativa:	300
Idade Aparente da Construção:	40
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	5.933,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,5616
Preço:	R\$ 1.700.000,00

$$Vu = \frac{1.700.000}{300} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,5616} \times \frac{5.800}{5.933} = 4.396,20$$

ELEMENTO B.12	
Rua Cel. Paulino Carlos	
Sobrado	(11) 4612-3000
Área Privativa:	173
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	C
Índice Fiscal:	6.087,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8808
Preço:	R\$ 2.500.000,00

$$Vu = \frac{2.500.000}{173} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8808} \times \frac{5.800}{6.087} = 6.967,30$$

ELEMENTO B.13	
Travessa João Xavier de Oliveira	
Sobrado	(11) 2148-2400
Área Privativa:	374
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	4.160,00
Coeficiente R _g N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 3.000.000,00

$$Vu = \frac{3.000.000}{374} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{4.160} = 6.205,60$$

ELEMENTO B.14	
Rua Alcino Braga	
Sobrado	(11) 3065-0555
Área Privativa:	300
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	5.855,00
Coeficiente R _g N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	R\$ 2.550.000,00

$$Vu = \frac{2.550.000}{300} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,6096} \times \frac{5.800}{5.855} = 6.155,99$$

ELEMENTO B.15	
Rua Abílio Soares	
Sobrado	(11) 3882-4000
Área Privativa:	175
Idade Aparente da Construção:	35
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	E
Índice Fiscal:	6.047,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,6096
Preço:	R\$ 1.900.000,00

$$Vu = \frac{1.900.000}{175} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,6096} \times \frac{5.800}{6.047} = 7.613,45$$

ELEMENTO B.16	
Rua Álvaro de Menezes	
Sobrado	(11) 3886-1000
Área Privativa:	320
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	3.927,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 3.000.000,00

$$Vu = \frac{3.000.000}{320} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{3.927} = 7.683,12$$

ELEMENTO B.17	
Rua Mario Amaral	
Sobrado	(11) 3346-8800
Área Privativa:	160
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	6.034,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 1.500.000,00

$$Vu = \frac{1.500.000}{160} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{6.034} = 5.000,27$$

ELEMENTO B.18	
Travessa João Xavier de Oliveira	
Sobrado	(11) 4550-4000
Área Privativa:	250
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	4.160,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 3.000.000,00

$$Vu = \frac{3.000.000}{240} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{4.160} = 9.670,39$$

ELEMENTO B.19	
Rua Cel. Paulino Carlos	
Sobrado	(11) 3087-8000
Área Privativa:	250
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	6.031,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 2.500.000,00

$$Vu = \frac{2.500.000}{250} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{6.031} = 5.336,27$$

ELEMENTO B.20	
Rua Thomás Carvalhal	
Sobrado	(11) 3882-4000
Área Privativa:	290
Idade Aparente da Construção:	20
Padrão de Construção:	Médio
Estado:	D
Índice Fiscal:	6.061,00
Coeficiente R ₈ N:	1,386
Fator de depreciação:	0,8032
Preço:	R\$ 1.500.000,00

$$Vu = \frac{1.500.000}{290} \times 0,9 \times \frac{1,386}{1,386} \times \frac{0,495}{0,8032} \times \frac{5.800}{6.061} = 2.746,48$$

RESUMO:

Elemento B.1	5.200,40
Elemento B.2	4.534,69
Elemento B.3	5.498,22
Elemento B.4	3.985,99
Elemento B.5	6.325,38
Elemento B.6	3.368,06
Elemento B.7	4.309,17
Elemento B.8	7.417,95
Elemento B.9	10.090,00
Elemento B.10	7.711,89
Elemento B.11	4.396,20
Elemento B.12	6.967,30
Elemento B.13	6.205,60
Elemento B.14	6.155,99
Elemento B.15	7.613,45
Elemento B.16	7.683,12
Elemento B.17	5.000,27
Elemento B.18	9.670,39
Elemento B.19	5.336,27
Elemento B.20	2.746,48
Média Aritmética	6.011,00

Valores discrepantes (+/-30%)

Limite inferior: $6.011,00 \times 0,7 = 4.207,70$

Limite superior: $6.011,00 \times 1,3 = 7.814,30$

Para calcular a nova média, desprezamos o valor obtido pelo elemento B.4, B.6, B.9, B.18 E B.20, por apresentarem resultados discrepantes com a média.

NOVA MÉDIA: **6.023,73**

MÉDIA COMERCIAL: **6.000,00**

$$V_{UB} = R\$6.000,00 / m^2$$

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A) Rua Kansas nºs 455 e 505

A.1) Áreas externas



JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

A.2) Casa Principal



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

A.3) Casa de Apoio



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

A.4) Casa de Lazer



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

A.5) Edícula para empregados



JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

B) Rua Mario Amaral nº 278



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebriane.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

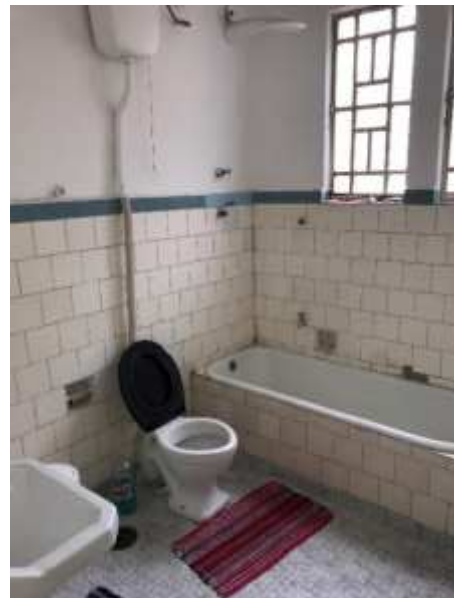
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

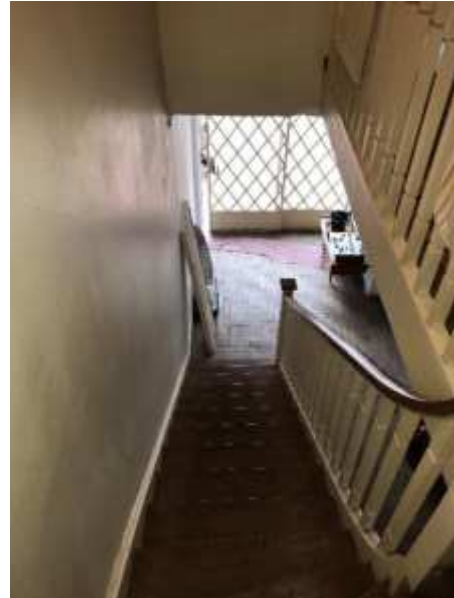
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

C) Rua Mario Amaral nº 302



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com