

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP405
M**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

veneziana de correr. Outro com inúmeros pontos de infiltração(Foto 10).

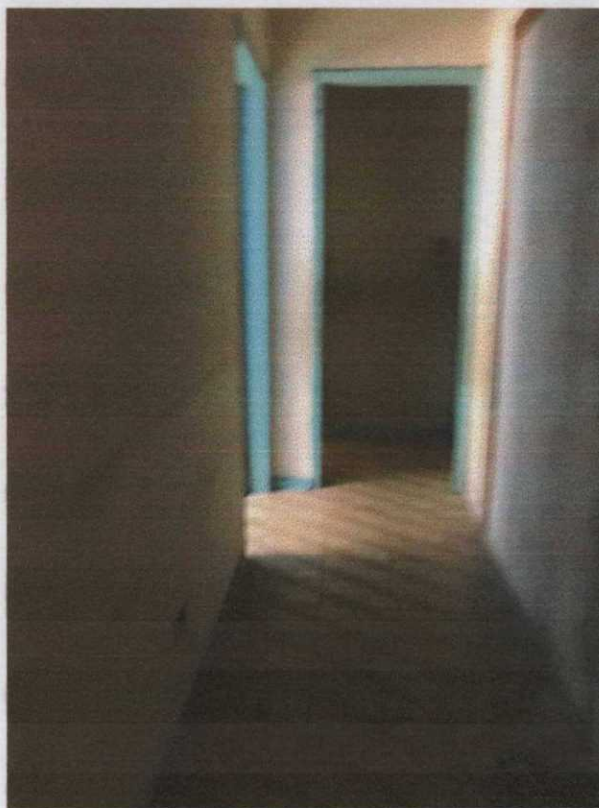


Foto 8- Acesso aos dormitórios.

- **Um banheiro, com piso cerâmico e azulejos ate o teto(Foto 12).**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

406
K

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5



Foto 9- Vista da sala (c/ vazamentos).



Foto 10- Aspecto de um dormitório (infiltrações).

40x
2

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5



Foto 11- Outro dormitório.



Foto 12- Banheiro do imóvel.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

408
R

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

OBSERVAÇÃO: O imóvel é utilizado pelo marido da Ré, sr Paulo Cesar de Oliveira Reis, que desenvolve atividade de Reciclagem de papel, junto com outros catadores.

A casa esta em péssima condições de habitabilidade.

DADOS TÉCNICOS

Para efeito de classificação a casa pode ser classificada como:

“Casa padrão simples” necessitando de **“reparos importantes”**, referencia **“g”** do Quadro A do IBAPE-SP.

Area construída = 118,00 m2 aprox.

Idade : 35 anos

FP

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

409
N

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor dos bens a seguir avaliados atenderá as seguintes Normas:

a.- “Avaliação de Imóveis Urbanos”- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Imóvel constituído por terreno e edificação objeto da Matrícula 13.321 do 16º. Oficial de Registro de Imóveis de S.Paulo (fls. 232)

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do “capital imóvel” é determinado somando-se as parcelas “capital terreno” e “capital construção”, que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças

FP.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação (construção).

O valor para reedição de benfeitorias, no caso, a construção, pode ser encontrada pelo Método de quantificação de custos usando como unidade de referência o CUB (Custo Unitário Básico).

Os valores unitários estão relacionados com os custos unitários de edificações habitacionais da tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria e Comercio da Construção Civil no Estado de São Paulo, em cumprimento a Lei n. 4.591.

METODOS

Para avaliação do lote de **terreno** será empregado o **Método Direto-Comparativo** de dados de mercado conforme item 9.2 das Normas.

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na região do avaliando, tendo sido relacionados **16**(dezesseis)

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP411
2

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

elementos de ofertas de terrenos, com e sem benfeitorias. Para os imóveis com benfeitorias, encontramos o “valor residual” do terreno de cada imóvel, abatendo o valor das benfeitorias do valor total (Tabela no fim do Anexo 1). Em seguida as amostras foram submetidas a tratamento de homogeneização por “estatística inferencial” como demonstrado no **Anexo 2**.

Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os terrenos oferecidos a venda no bairro.

Pela NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos”, o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : Grau III, II e I.

P.

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SPL12
K**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923-5

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II**, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística" que permite calcular estimativas não tendenciosas.

VALOR DO TERRENO

De acordo com o que foi exposto anteriormente, o **terreno**, possui as seguintes características:

Frente: 12,50 m

Área = 250,00 m²

V_u = Preço do m² do terreno obtido através de observações dos resultados no **Anexo 2**. Na pg 7 o resultado da homogeneização por "Inferência Estatística" resulta num Valor mínimo de R\$ 1.352,00/m² ate um Valor máximo de R\$ 1.804,00/m².

Neste caso especifico, tendo em vista a localização do imóvel, adotaremos o valor de R\$ **1.560,00/m²(V_u)** ao qual devemos aplicar um índice



ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

que convencionalmente chamamos de “fator de negociação”(Fc) usualmente adotado em 10%:

$$V_u = 1.560,00 \times 0,9 = R\$ 1.404,00/m^2 \text{ ou } R\$ 1.400,00/m^2.$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$V_t = A_t \times V_u \quad \text{onde}$$

$$A_t = \text{Área do terreno} = 250,00 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na formula teremos que

$$V_t = 250,00 \times 1.400,00$$

$$\boxed{V_t = R\$ 350.000,00}$$

(trezentos e cinquenta mil reais)

Valor de mercado do terreno

CÁLCULO DO CUSTO(reposição) DA CONSTRUÇÃO

Para o calculo do valor das benfeitorias utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS-(2006)” Segundo a classificação dada à edificação, “*residência padrão simples*” a supra referida tabela

indica o seguinte valor unitário para cálculo do custo de reposição:

$C_u = 0,912 \text{ a } 1,20 \times R8N$ (obtido no SINDUSCON) adotaremos o parâmetro :

$$C_u = 1,00 \times 1.538,49 = R\$ 1.538,49 /m^2$$

O valor da edificação será representado pela fórmula genérica:

$$V_c = S_b \times C_u \times F_{oc}$$

$$S_b = \text{Área construída} = 118,00 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R) \text{ onde}$$

$$R = 0,20 \text{ (Tabela 1)}$$

Idade = 35 anos e prédio *necessitando de reparos simples a importantes* (Quadro A)

$K = 0,296$ (Tabela 2) e substituindo encontramos o fator F_{oc}

$F_{oc} = 0,20 + 0,296 (1-0,20) = 0,436$ e substituindo na fórmula

$$V_c = 118,00 \times 1.538,49 \times 0,436 = 79.147,60$$

e arredondando

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

fls. 471

415
R

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5

Vc = R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais)

Valor da edificação.

VALOR TOTAL

sabendo que $V = Vt + Vc$

$V = 350.000,00 + 79.000,00$

Valor

V = R\$ 429.000,00

(quatrocentos e vinte nove mil reais)

**Valor de mercado do imóvel da Rua Lourenço
Candido Siqueira, 259 - Matrícula 13.321 do 16°.
Ofício de Registro de Imóveis de S.Paulo.**

**Contribuinte da Pref. de São Paulo: 147.312.0016-
3(fls. 326)**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

fls. 472
416
2

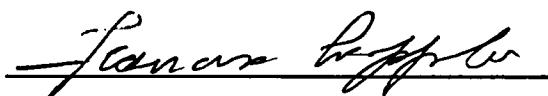
ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5

ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo com **48** (quarenta e oito) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas digitalizadas de um só lado sendo esta ultima datada e assinada .

São Paulo, 25 de janeiro de 2.021



Perito Judicial -CREA 600130502/D



412
2

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS A VENDA NO SETOR DO AVALIANDO

AP.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**Imóvel avaliando:**

- Rua Lourenço Cândido de Siqueira, 259 -

Setor: 147 - Quadra: 312 - Zona: ZM - I. F.: 528 ,00 /21



M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

SL

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0002

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Lourenço Cândido de Siqueira, 40
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 311 I.F. : 494,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 700.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 138,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

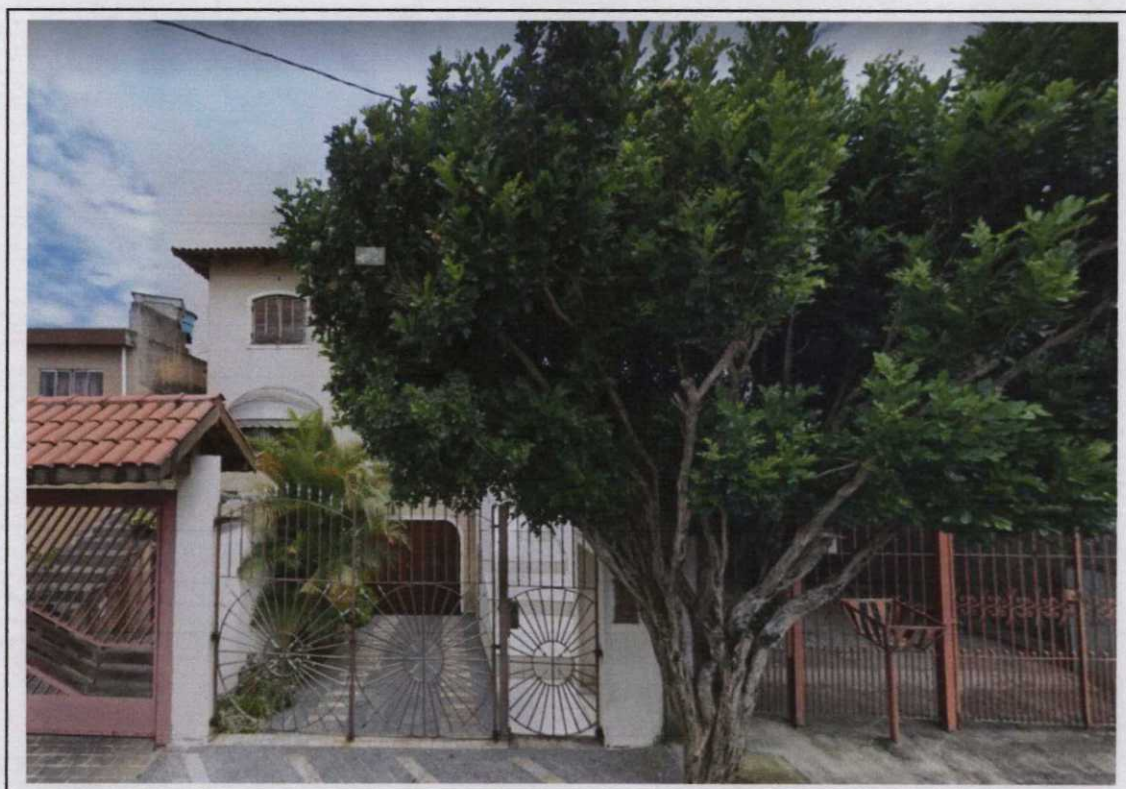
Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 19 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 264,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Vertical Imóveis
 Endereço - Rua Padre Landell de Moura, 286
 Contato - Sra. Gina Fone: 2675-2000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 19 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular



[Handwritten signature]

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0003

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Lourenço Cândido de Siqueira, 138
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 311 I.F. : 494,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 426.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 36 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 55,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sabatinni Imóveis
 Endereço - Rua Apucarana, 513 - sala 14
 Contato - Sra. Ana Paula Fone: 3584-7978

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 36 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



A.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0004

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Domênico Bernabei, 281 - esquina

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 076

I.F. : 558,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.700.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.048,00

Situação : Esquina

Testada : 40,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 00 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Claudino Imóveis

Endereço - Avenida Rio das Pedras, 1341

Contato - Sr. Rodrigo

Fone: 2721-2100

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

2 - (esquina c/ Rua Simone Martini - I.F.: 514,00 / 21)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0005

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Cristovão Lopes - ao lado do nº 214

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 069

I.F. : 507,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 220.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 126,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,25

Formato : Regular

Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão :

Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Claudino Imóveis

Endereço - Avenida Rio das Pedras, 1341

Contato - Sr. Rodrigo

Fone: 2721-2100

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



SP.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0006

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Dante Marteletti, 255

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 292

I.F. : 569,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 360.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 255,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pedro de Lima Imóveis

Endereço - Avenida São Miguel, 34

Contato - Sr. Simões

Fone: 2958-3700

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



LP.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0007

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Fortuna de Minas, 442
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 296 I.F. : 584,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 139,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,50 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 38 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 179,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Claudino Imóveis
 Endereço - Avenida Rio das Pedras, 1341
 Contato - Sra. Valéria Fone: 2721-2100

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 38 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Handwritten signature or initials.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0008

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Costeira, 925

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZEU

Quadra : 316

I.F. : 194,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 123,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,90

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 22 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 141,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R. Moço Imóveis

Endereço - Rua Astorga, 915

Contato - Sr. Carlos

Fone: 2958-8884

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 22 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



A.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

10
427
R**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0009

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Entre Folhas, 104
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 311 I.F. : 191,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 91,67 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 3,30 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

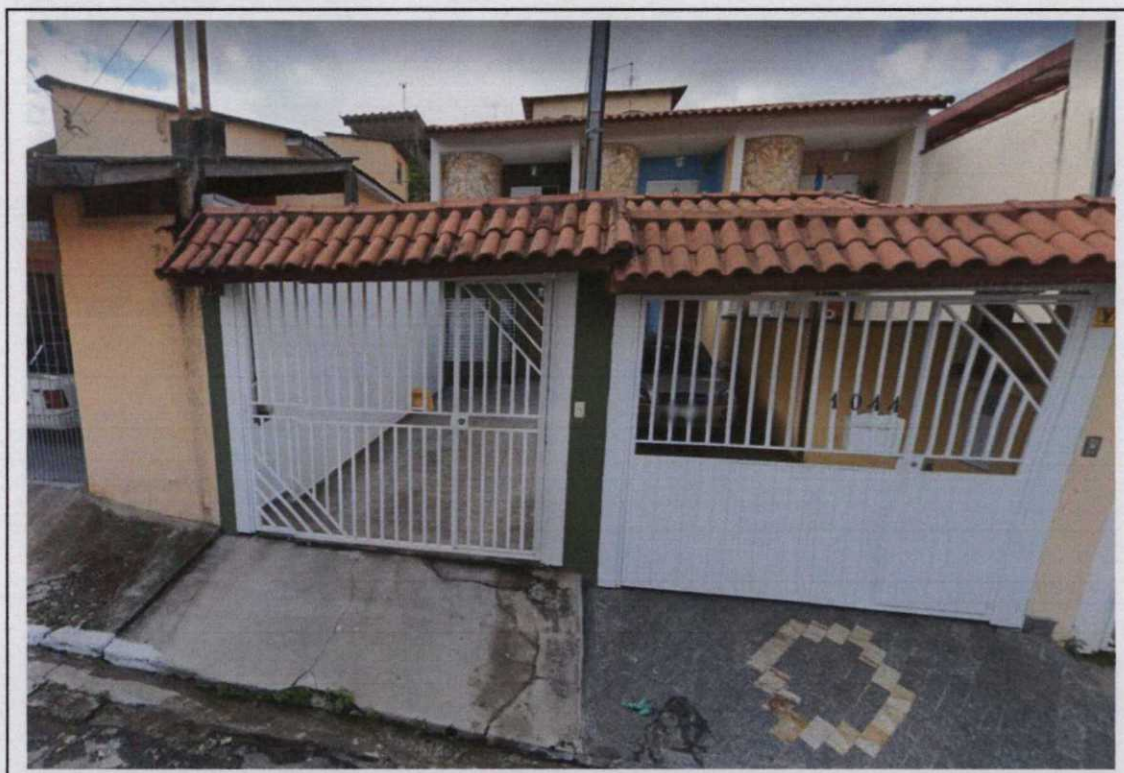
Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 10 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - C. B. Imóveis
 Endereço - Rua Apucarana, 513
 Contato - Sr. Roberto Fone: 3584-7999

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 10 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0010

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Fortuna de Minas, 436
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 296 I.F. : 584,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 426.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 134,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,50 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 43 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 193,00

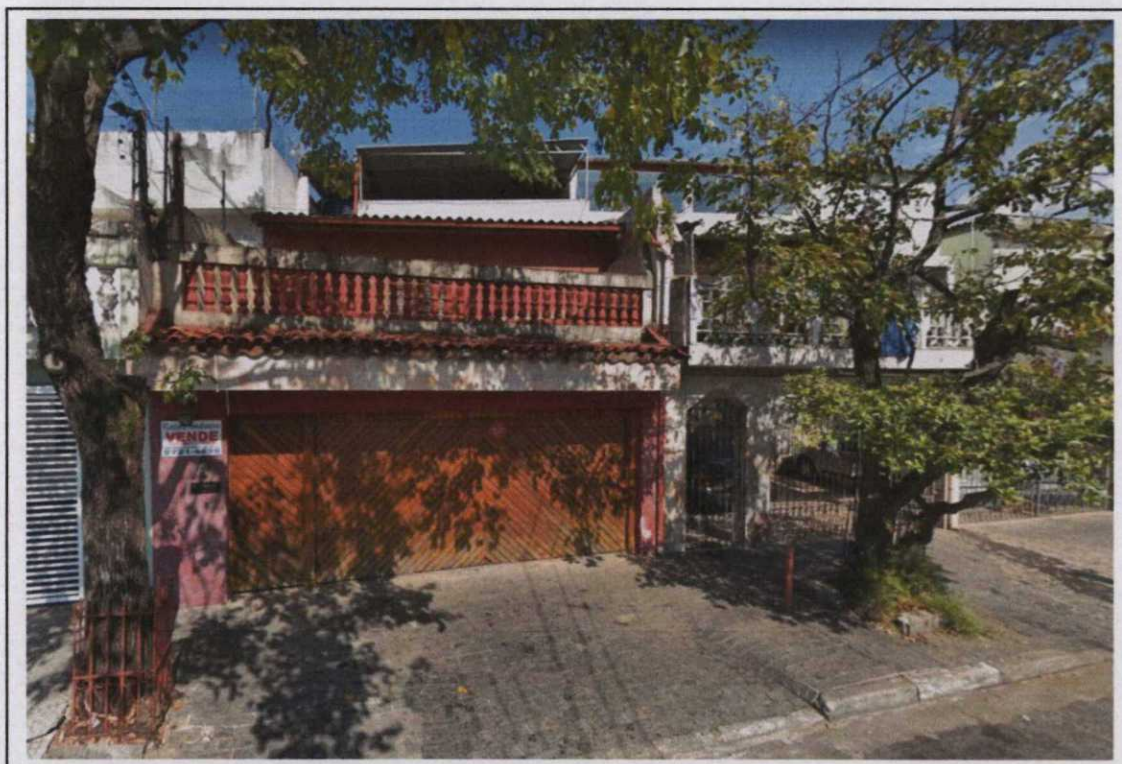
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sabatinni Imóveis
 Endereço - Rua Apucarana, 513 - sala 14
 Contato - Sra. Ana Paula

Fone: 3584-7978

OBSERVAÇÕES

- 1 -Sobrado residencial - Padrão Simples - 43 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

*A.*

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0011

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Fortuna de Minas, 647 / 651

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 283

I.F. : 547,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 430.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi Idade : 28 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 200,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Estrela Dalva Imóveis

Endereço - Avenida Waldemar Carlos Pereira, 876

Contato - Sr. Osvaldo Fone: 2651-4016

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial térreo - Padrão Simples - 28 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



SP.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0012

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Alfredo Vasconcelos, 49-B

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 313

I.F. : 492,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 32 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 150,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Jocasa Imóveis

Endereço - Avenida Rio das Pedras, 1211 - sala 01

Contato - Sra. Joana

Fone: 3564-4271

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 32 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular (**REFORMADO RECENTEMENTE**)

J.P.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0013

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Marajá-Açu, 61

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 071

I.F. : 483,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : RSi

Idade : 36 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 110,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Estrela Dalva Imóveis

Endereço - Avenida Waldemar Carlos Pereira, 876

Contato - Sr. Osvaldo

Fone: 2651-4016

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 36 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



A.P.

M & A - Pesquisas de Mercado15 *h32*

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0014

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domênico Bernabei, 75-B
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 071 I.F. : 498,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 370.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 90,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 3,00 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 09 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 110,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - C 4 Brokers Imóveis
 Endereço - Rua Antônio Lervolino, 64
 Contato - Sr. Everton Fone: 4803-2002

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 09 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular

*LL.*

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0015

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domênico Bernabei, 08
 Bairro : Aricanduva
 Setor : 147 Zona : ZM
 Quadra : 071 I.F. : 483,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 480.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 19 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 115,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Estrela Dalva Imóveis
 Endereço - Avenida Waldemar Carlos Pereira, 876
 Contato - Sr. Osvaldo Fone: 2651-4016

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 19 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular



LP.

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2021

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0016

Data: 20/01/2021

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Domênico Bernabei, 120

Bairro : Aricanduva

Setor : 147

Zona : ZM

Quadra : 070

I.F. : 522,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 126,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,25

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 92,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Catita Imóveis

Endereço - Avenida Líder, 1799

Contato - Sra. Denise Marin

Fone: 2741-5050

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



L.P.

CALCULO(residual) VALOR DE TERRENOS- Setor 147

Elemento	Area Terr.m2	Preço Total-R\$	A.Constr.(m2)	Idade	Coef. K	Coef.Foc	Valor Constr	Valor Terreno	V.U.Terreno
1	80,50	550.000,00	144,00	10	0,80	0,84	186.095,75	363.904,25	4.520,55
2	138,00	700.000,00	264,00	19	0,76	0,81	328.178,38	371.821,62	2.694,36
3	55,00	426.000,00	55,00	36	0,57	0,66	55.508,72	370.491,28	6.736,21
4	1.048,00	1.700.000,00	0,00	0	0,69	0,75	0,00	1.700.000,00	1.622,14
5	126,00	220.000,00	0,00	0	0,42	0,54	0,00	220.000,00	1.746,03
6	255,00	360.000,00	0,00	0	0,48	0,58	0,00	360.000,00	1.411,76
7	139,00	650.000,00	179,00	38	0,53	0,62	180.435,34	469.564,66	3.378,16
8	123,00	550.000,00	141,00	22	0,70	0,76	181.351,05	368.648,95	2.997,15
9	91,67	380.000,00	100,00	10	0,84	0,87	160.987,59	219.012,41	2.389,14
10	134,00	426.000,00	193,00	43	0,43	0,54	209.987,88	216.012,12	1.612,03
11	250,00	430.000,00	200,00	28	0,61	0,69	232.865,85	197.134,15	788,54
12	125,00	350.000,00	150,00	32	0,63	0,70	170.587,77	179.412,23	1.435,30
13	250,00	450.000,00	110,00	36	0,62	0,70	123.676,13	326.323,87	1.305,30
14	90,00	370.000,00	110,00	9	0,85	0,88	148.925,83	221.074,17	2.456,38
15	150,00	480.000,00	115,00	19	0,76	0,81	157.252,14	322.747,86	2.151,65
16	126,00	450.000,00	92,00	35	0,56	0,65	87.132,69	362.867,31	2.879,90

R8N = 1.538,49

436
u

ANEXO 2

CALCULOS P/ INFERENCIA ESTADISTICA

Fl.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

432
R

Amostra

Nº	Am.	Índice Fiscal ^a	Area terreno	Frente	V.U. R\$/m2
1		528,00	80,50	3,50	4.520,55
2		494,00	138,00	5,00	2.694,36
3		494,00	55,00	10,00	6.736,20
4		558,00	1.048,00	40,00	1.622,14
5		507,00	126,00	5,25	1.746,03
6		569,00	255,00	11,00	1.411,76
7		584,00	139,00	6,50	3.378,16
8		194,00	123,00	4,90	2.997,15
9		191,00	91,67	3,30	2.389,14
10 ^a		584,00	134,00	6,50	1.612,03
11		547,00	250,00	10,00	788,54
12		492,00	125,00	5,00	1.435,30
13		483,00	250,00	10,00	1.305,30
14		498,00	90,00	3,00	2.456,38
15		483,00	150,00	5,00	2.151,65
16		522,00	126,00	5,25	2.879,90

Amostragens e variáveis marcadas com "*" e "**" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

V.U. R\$/m2: Valor unitario do terreno em R\$/m2 .

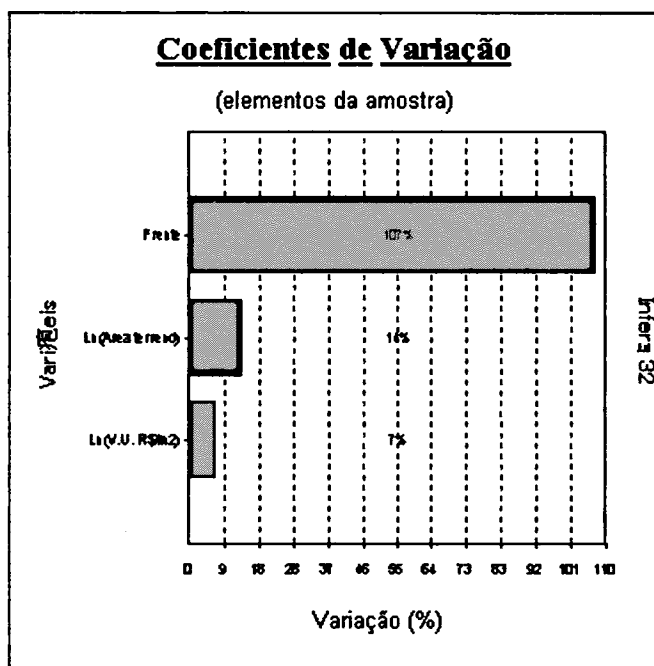
Variáveis Independentes :

Índice Fiscal : Valor atribuido pela PMSP. (variável n.º utilizada no modelo)

Area terreno : Em m2.

Frente : Medida em metros.

Distribuição das Variáveis



Handwritten signature

438

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando μ

Dispersão dos elementos

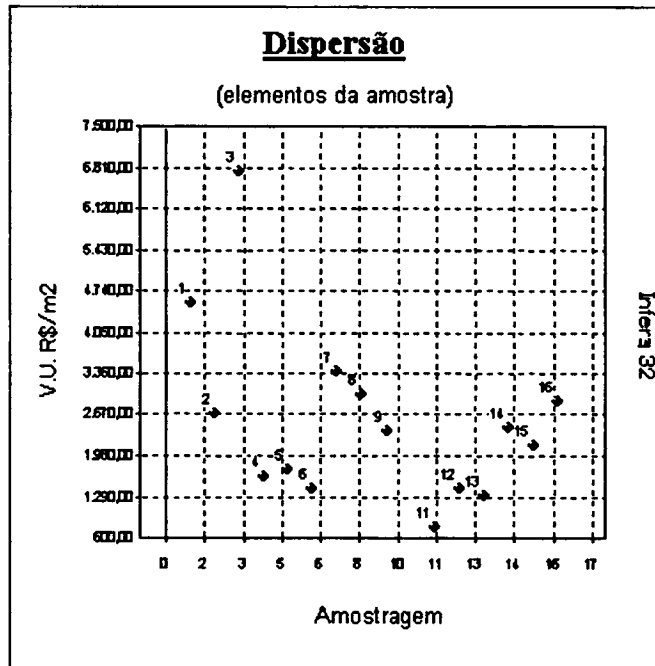


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variavel V.U. R\$/m2.

N/ Am.	Valor observado	Valor estimado	DiferenAa	Varição %
1	4.520,55	3.427,20	-1.093,35	-24,1863 %
2	2.694,36	2.000,04	-694,32	-25,7692 %
3	6.736,20	7.851,69	1.115,49	16,5596 %
4	1.622,14	1.504,53	-117,61	-7,2501 %
5	1.746,03	2.256,72	510,69	29,2484 %
6	1.411,76	1.396,74	-15,02	-1,0641 %
7	3.378,16	2.167,82	-1.210,34	-35,8283 %
8	2.997,15	2.273,25	-723,90	-24,1530 %
9	2.389,14	2.911,30	522,16	21,8556 %
11	788,54	1.347,01	558,47	70,8234 %
12	1.435,30	2.244,23	808,93	56,3595 %
13	1.305,30	1.347,01	41,71	3,1955 %
14	2.456,38	2.921,84	465,46	18,9490 %
15	2.151,65	1.815,01	-336,64	-15,6456 %
16	2.879,90	2.256,72	-623,18	-21,6391 %

A variação (%) É calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Modelo da Regressão

$$\ln(\text{V.U. R}/\text{m}^2) = 13,041 - 1,1643 \times \ln([\text{Area terreno}]) + 0,05931 \times [\text{Frente}]$$

439
N

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variaveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Maximo
Area terreno	b1 = -1,164	0,226	-1,471	-0,857
Frente	b2 = 5,930x10 ⁻²	1,710x10 ⁻²	3,611x10 ⁻²	8,250x10 ⁻²

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8411
 Valor t calculado : 5,387
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significancia de 5,00 %)
 Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,7074
 Coefficiente r² ajustado : 0,6587

Classificação : Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados Médios	F calculado
Regressão	2,850	2	1,425	14,51
Residual	1,178	12	9,823x10 ⁻²	
Total	4,029	14	0,287	

F Calculado : 14,51
 F Tabelado : 6,927 (para o nível de significancia de 1,000 %)

Significancia do modelo igual a 0,06%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m2	Area terreno	Frente
V.U. R\$/m2	1,0000	-0,6436	-0,2516
Area terreno	-0,6436	1,0000	0,8432
Frente	-0,2516	0,8432	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Area terreno	Frente
V.U. R\$/m2	□	-2,913	-0,901
Area terreno	-2,913	□	5,434
Frente	-0,901	5,434	□

Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significancia de 5,00 %)
As variáveis independentes Area terreno e Frente são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

Significancia dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significancia 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3562

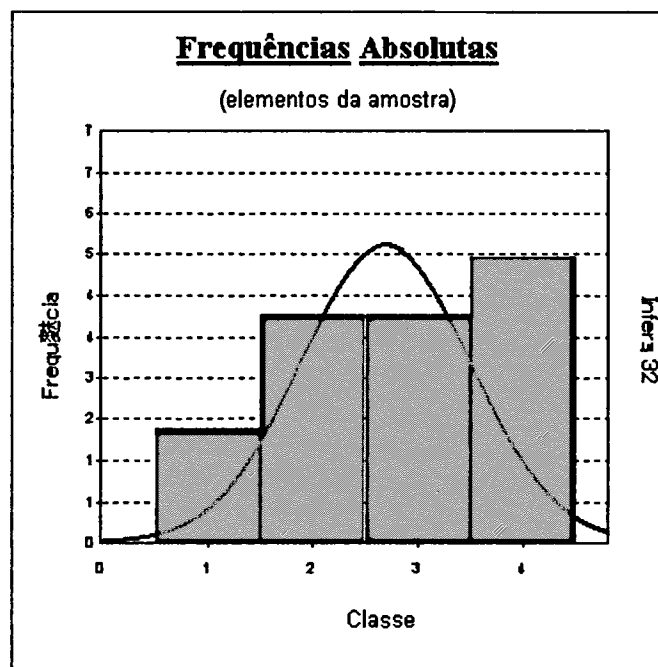
Vari-vel	Coefficiente	t Calculado	Signific,ncia	Aceito
Area terreno	b1	-9,562	5,8x10 ⁻⁵ %	Sim
Frente	b2	6,451	3,2x10 ⁻³ %	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de fl diferente de zero.
 Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Estatistica dos Residuos

- Numero de elementos : 15
- Graus de liberdade : 14
- Valor mÉdio : -1,272x10⁻¹⁸
- Variância : 7,859x10⁻²
- Desvio padr,o : 0,280
- Desvio mÉdio : 0,239
- Vari,ncia (não tendenciosa) : 9,823x10⁻²
- Desvio padrão (não tend.) : 0,313
- Valor mínimo : -0,535
- Valor maximo : 0,443
- Amplitude : 0,979
- Numero de classes : 4
- Intervalo de classes : 0,244

Histograma



441

N

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	V.U. R\$/m2	Erro/Desvio Padr.,o(*)
10	1612,030	-24,643

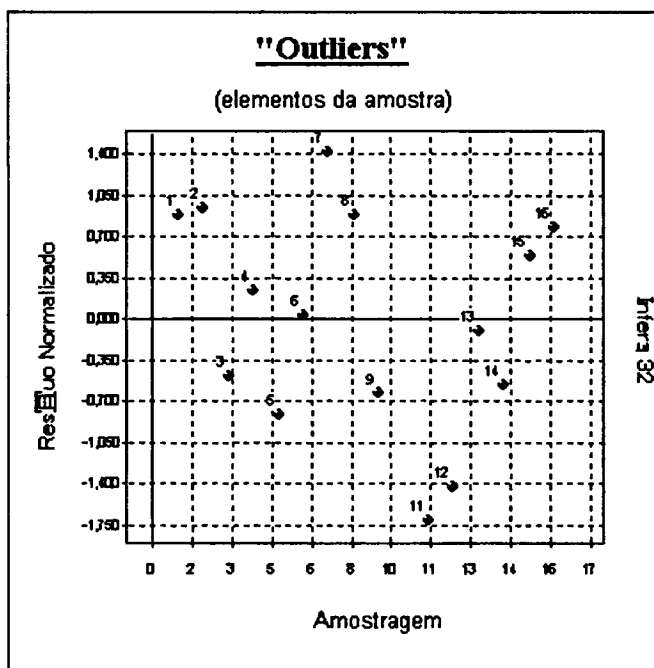
Presença de Outliers

CritÉrio de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padries em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Grafico de Indicação de Outliers



[Handwritten signature]

442

N

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

Efeitos de cada Observação na Regressão

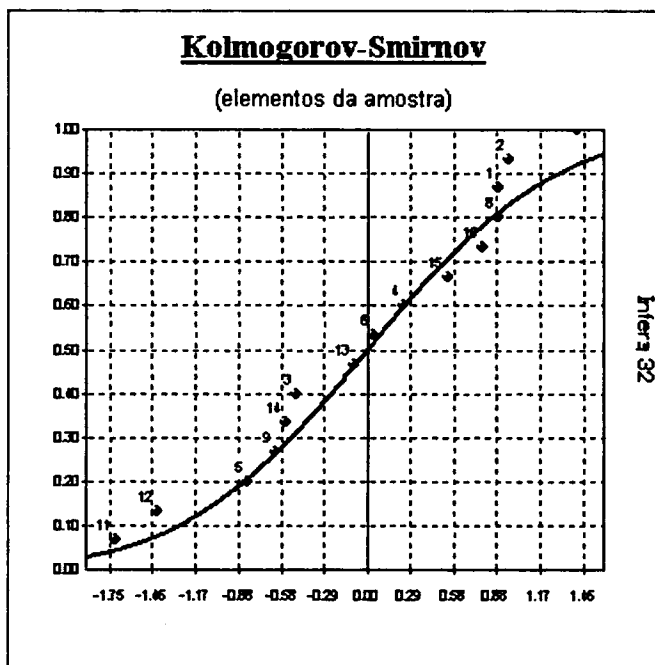
F tabelado : 10,80 (para o nível de signific,ncia de 0,10 %)

Nº Am.	Dist,ncia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,732 \times 10^{-2}$	0,135	Sim
2	$3,178 \times 10^{-2}$	$8,777 \times 10^{-2}$	Sim
3	0,602	0,696	Sim
4	2,867	0,921	Sim
5	$2,002 \times 10^{-2}$	$7,646 \times 10^{-2}$	Sim
6	$7,698 \times 10^{-5}$	0,144	Sim
7	$5,550 \times 10^{-2}$	$7,164 \times 10^{-2}$	Sim
8	$2,396 \times 10^{-2}$	$7,846 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,702 \times 10^{-2}$	0,103	Sim
11	0,219	0,159	Sim
12	$6,243 \times 10^{-2}$	$7,824 \times 10^{-2}$	Sim
13	$7,590 \times 10^{-4}$	0,159	Sim
14	$1,353 \times 10^{-2}$	0,105	Sim
15	$1,268 \times 10^{-2}$	0,103	Sim
16	$1,808 \times 10^{-2}$	$7,646 \times 10^{-2}$	Sim

(*) A dist,ncia de Cook corresponde à variaÁ,ão máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. N,º deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii s,º os elementos da diagonal da matriz de previs,ões, S,º equivalentes à dist,ncia de Mahalanobis e medem a dist,ncia da observação para o conjunto das demais observações.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



[Handwritten signature]

443
2

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

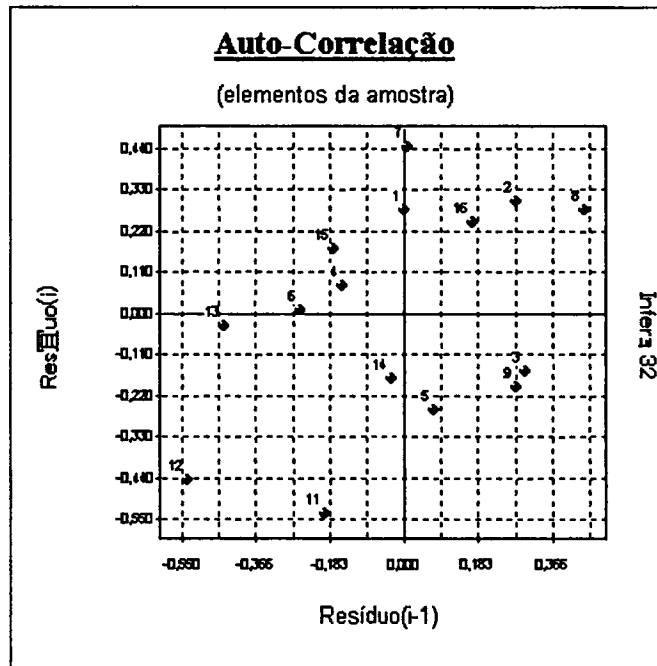
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1166
 (nível de significancia de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05
 Intervalo para ausencia de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) n, o pode ser considerado.

Grafico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :
 Area terreno .. = 250,00 m2
 Frente = 12,50 m
 Outras variáveis não usadas no modelo :
 Índice Fiscal . = 528,00

Estima-se V.U. R\$/m2 do Terreno = 1.562,29 R\$/m2

*O modelo utilizado foi :
 [V.U. R\$/m2] = Exp(13,041 - 1,1643 x Ln([Area terreno]) + 0,05931 x [Frente])*

LL

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 429.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2021 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1857 dias	1,327286
Percentual correspondente	1857 dias	32,728647 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 569.405,90
Sub Total	(=)	R\$ 569.405,90
Valor total	(=)	R\$ 569.405,90

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	429.000,00
Data inicial	01/01/2021
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/01/2021	01/02/2021	0,2700 (%)	430.158,30
01/02/2021	01/03/2021	0,8200 (%)	433.685,59
01/03/2021	01/04/2021	0,8600 (%)	437.415,28
01/04/2021	01/05/2021	0,3800 (%)	439.077,46
01/05/2021	01/06/2021	0,9600 (%)	443.292,60
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	445.952,36
01/07/2021	01/08/2021	1,0200 (%)	450.501,07
01/08/2021	01/09/2021	0,8800 (%)	454.465,47
01/09/2021	01/10/2021	1,2000 (%)	459.919,05
01/10/2021	01/11/2021	1,1600 (%)	465.254,11
01/11/2021	01/12/2021	0,8400 (%)	469.162,24
01/12/2021	01/01/2022	0,7300 (%)	472.587,13
01/01/2022	01/02/2022	0,6700 (%)	475.753,46
01/02/2022	01/03/2022	1,0000 (%)	480.510,99
01/03/2022	01/04/2022	1,7100 (%)	488.727,73
01/04/2022	01/05/2022	1,0400 (%)	493.810,49
01/05/2022	01/06/2022	0,4500 (%)	496.032,64
01/06/2022	01/07/2022	0,6200 (%)	499.108,04
01/07/2022	01/08/2022	-0,6000 (%)	496.113,39
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	494.575,43
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	492.992,79
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	495.309,85
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	497.192,03
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	500.622,65
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	502.925,51
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	506.798,04

01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	510.041,54
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	512.744,76
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	514.590,64
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	514.076,05
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	513.613,38
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	514.640,60
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	515.206,71
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	515.824,95
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	516.340,77
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	519.180,65
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	522.139,97
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	526.369,30
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	527.369,40
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	529.320,67
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	531.755,54
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	533.084,92
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	534.470,94
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	535.486,43
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	536.182,56
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	539.077,94
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	542.420,22
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	544.264,45
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	544.863,14
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	551.564,96
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	555.094,97
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	557.481,88
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	559.488,81
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	560.943,48
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	562.794,60
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	562.006,69
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	564.704,32
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	565.720,79
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	566.852,23
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	568.269,36
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	569.405,90

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 569.405,90
Valor total	(=)	R\$ 569.405,90

[Retornar](#) [Imprimir](#)