

# Laudo Técnico

**12ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTO AMARO -  
COMARCA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO Nº:**

1043511-30.2020.8.26.0002

**REQUERENTE:**

JENIVALDO NEVES DA SILVA

**REUQUERIDA:**

PERLA TORRES DE SOUZA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DA  
CAPITAL - SP.**

**AUTOS Nº: 1043511-30.2020.8.26.0002**

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**, Engenheira, Perita Judicial,  
nomeada nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por  
**JENIVALDO NEVES DA SILVA**, em face de **PERLA TORRES DE SOUZA**,  
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar  
suas conclusões, expressas no seguinte:

## **LAUDO**

Termos em que,  
P. Deferimento  
São Paulo, 23 de setembro de 2022.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**

Sumário

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES ..... 5**

**II – VISTORIA ..... 6**

**II.1 - DA VISTORIA IN LOCO ..... 6**

**II.2 - LOCAL ..... 6**

**II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO ..... 6**

**II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL..... 6**

**II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS..... 9**

**II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO ..... 10**

**II.3 - DO IMÓVEL..... 10**

**II.3.1 - TERRENO..... 10**

**II.3.2 - BENFEITORIAS: ..... 11**

**III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO..... 68**

**III.1 - TERRENO ..... 68**

**III.2 - BENFEITORIAS ..... 74**

**III.3 - VALOR DO IMÓVEL..... 78**

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS ..... 79**

**IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 79**

**IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO..... 90**

**IV.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS ..... 91**

**IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 96**

**V - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL ..... 97**

**VI – DA DIVISIBILIDADE DO IMÓVEL ..... 99**

**VII. - CONCLUSÃO .....105**

**VIII. - ENCERRAMENTO .....106**

## RESUMO

**VALOR DE VENDA IMÓVEL**  
**R\$ 443.000,00**  
**(quatrocentos e quarenta e três mil reais)**

**VALOR LOCTIVO DO IMÓVEL**  
**R\$ 1.700,00**  
**(hum mil e setecentos reais)**  
**Válido para setembro de 2.022.**



**Vista da fachada do Imóvel Avaliando.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **JENIVALDO NEVES DA SILVA**, em face de **PERLA TORRES DE SOUZA**, em curso na **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP**, AUTOS Nº: **1043511-30.2020.8.26.0002**.

Este laudo tem por objetivo apresentar o valor de aluguel e venda, e a possível divisibilidade, do seguinte imóvel:

**Rua Antônio Borges Machado de Oliveira, nº 306, Jardim Santa Lucia, São Paulo/SP, lote 15 da quadra 14, matriculado sob nº 259.857, no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, tem como Cadastro Imobiliário o nº 173.367.0015-1.**

## II – VISTORIA

### II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 25 de abril de 2022, às 13:30 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil. Durante as diligências, a signatária foi recebida pela parte autora e pela parte requerida.

### II.2 - LOCAL

#### II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rua Antônio Borges Machado de Oliveira, nº 306, Jardim Santa Lucia, São Paulo/SP**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Rodolfo Lassala Freire, Rua Pasquale Anfossi e Rua Paulino Alves Escudeiro.**

#### II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área classificada como Zona Especial de Interesse Social - 1 (ZEIS - 1). A imagem a seguir obtida através do site oficial da Prefeitura de São Paulo, indica a localização do imóvel.



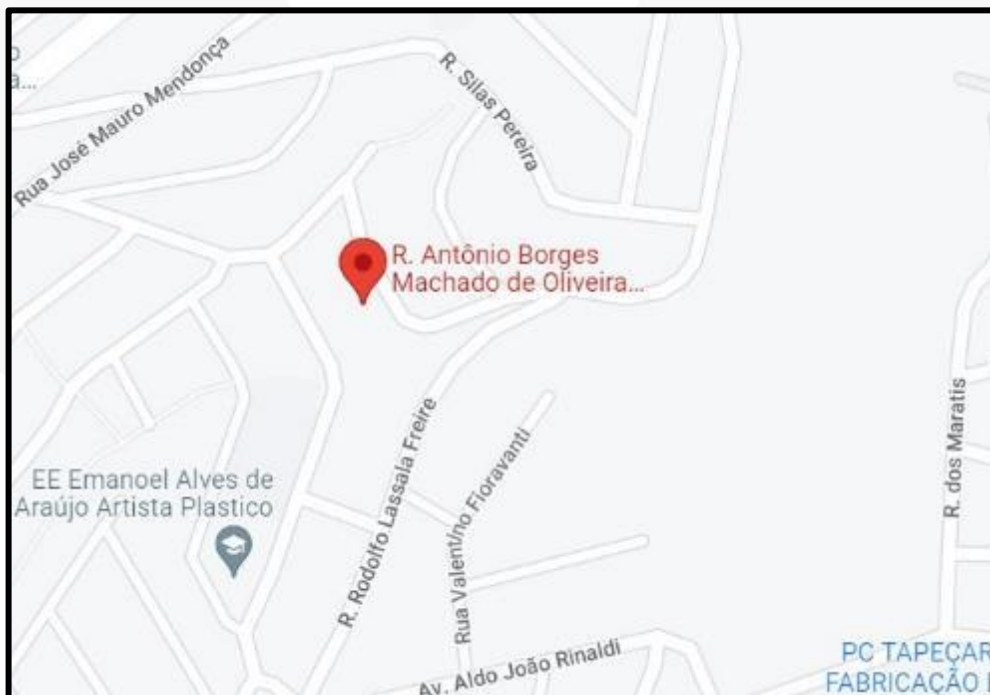


<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

O Artigo nº 12, da referida Lei, diz:

*"Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana."*

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o *Google Maps* ilustra a localização do imóvel.





A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



## II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefonia;
- Correios;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo nas proximidades.

## II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação residencial é caracterizada por casas, de padrão construtivo econômico a médio, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - IBAPE SP".

A ocupação comercial é de âmbito local, observando-se bares, padarias, mercados e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros circunvizinhos.

## II.3 - DO IMÓVEL

### II.3.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

### II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o lote, acima descrito, encontra-se um imóvel constituído de 02 subsolos, andar térreo e 1º pavimento, com características de uso residencial.

**A casa do 2º subsolo** é composta pelos seguintes ambientes: sala, cozinha, depósito, 02 banheiros e área.

**A casa do 1º subsolo** é composta pelos seguintes ambientes: sala, cozinha, 01 dormitório, 02 banheiros e área.

**A casa do andar térreo** é composta pelos seguintes ambientes: sala, cozinha, 01 dormitório, 01 banheiro, garagem; lavanderia e área.

**A casa do 1º pavimento está inacabada, em fase de construção**, e é composta pelos seguintes ambientes: 03 dormitórios, 02 banheiros, área e depósito.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

**FOTO 01**



VISTA PARCIAL DA RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.



**FOTO 02**



VISTA PARCIAL DA RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À DIREITA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.



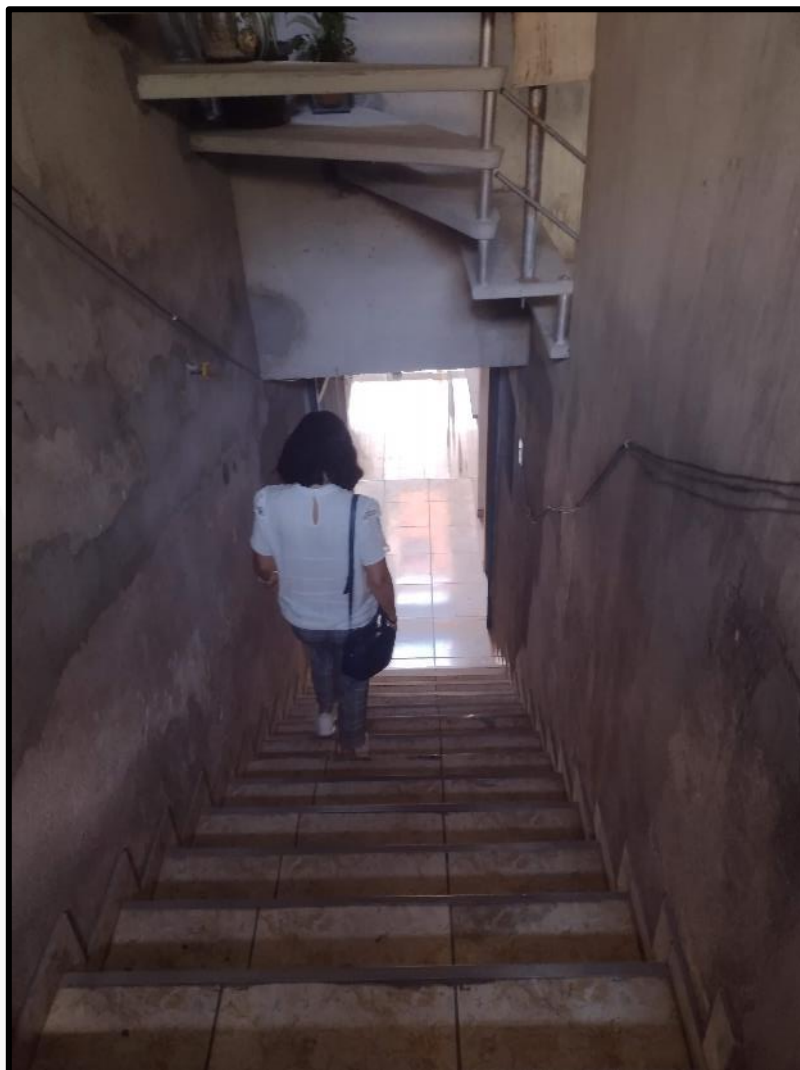
**FOTO 03**



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

**CROQUI**  
**DA**  
**EDIFICAÇÃO**  
**DO 2º**  
**SUBSOLO**



**FOTO 04**

ESCADA DE ACESSO AO 1º E 2º SUBSOLO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico.

**FOTO 05**



ESCADA DE ACESSO AO 1º E 2º SUBSOLO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico.



**FOTO 06**



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL DO 2º SUBSOLO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 07**



VISTA DA ÁREA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Grade de ferro;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 08**



VISTA DA SALA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Grade de ferro;

Obs. A seta indica a localização do

observador quando da impressão da foto.



**FOTO 09**



VISTA DA SALA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
  - PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
  - TETO: Laje pré-moldada;
  - JANELA: Alumínio;
- Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 10**



VISTA DA COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Ferro.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 11**



VISTA DO DEPÓSITO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 12**

**VISTA DO BANHEIRO.**
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: PVC.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 13**

**VISTA DO BANHEIRO.**
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

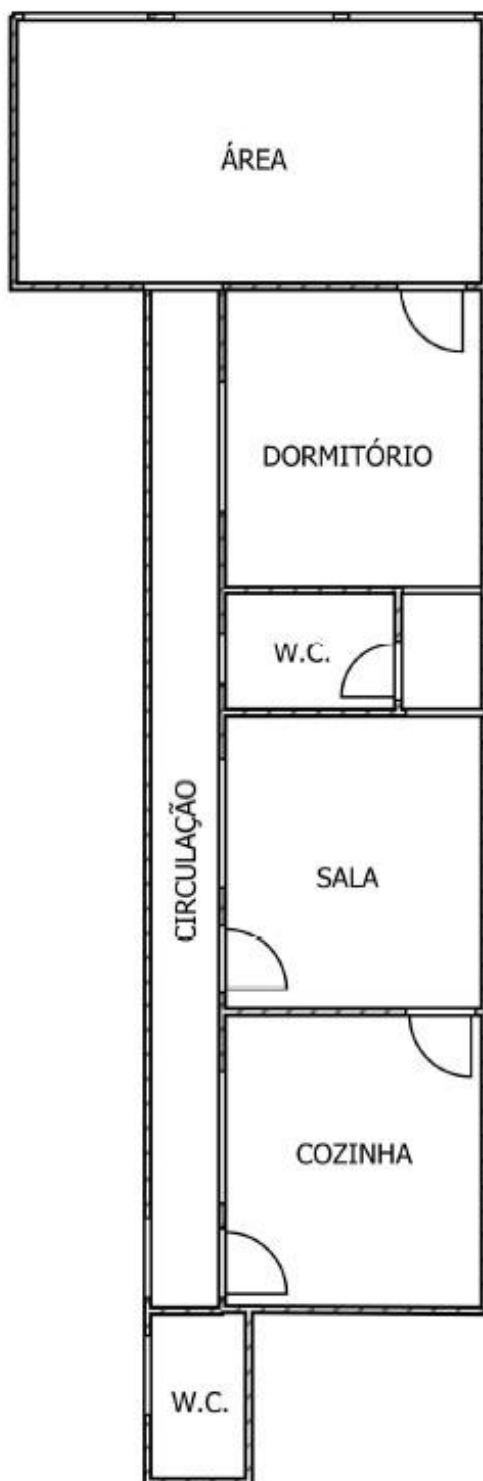
JANELA: Alumínio;

PORTA: PVC.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**CROQUI**  
**DA**  
**EDIFICAÇÃO**  
**DO 1º**  
**SUBSOLO**



**FOTO 14**



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL DO 1º SUBSOLO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 15**



VISTA DA ÁREA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
- PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





## FOTO 16



VISTA DA SALA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Revestimento cerâmico;  
 PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;  
 TETO: Laje pré-moldada;  
 JANELA: Alumínio;  
 Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 17**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
- PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 18**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
- PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 19**



VISTA DA COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 20**



VISTA DA SALA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
  - PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
  - TETO: Laje pré-moldada;
  - JANELA: Alumínio;
  - PORTA: Madeira.
- Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



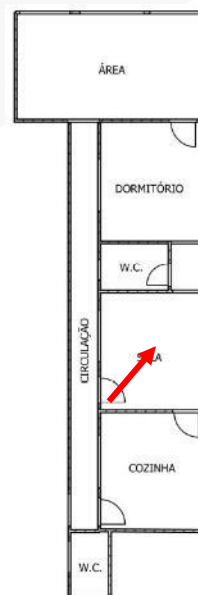
**FOTO 21**



VISTA DA SALA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Revestimento cerâmico;
  - PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;
  - TETO: Laje pré-moldada;
  - JANELA: Alumínio;
  - PORTA: Madeira.
- Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



## FOTO 22



VISTA DA COZINHA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Revestimento cerâmico;
- PAREDES: Revestimento cerâmico;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 23**



VISTA DA COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 24**



VISTA DO BANHEIRO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**CROQUI**  
**DA**  
**EDIFICAÇÃO**  
**DO ANDAR**  
**TÉRREO**



**FOTO 25**



VISTA DA GARAGEM.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 26**



VISTA DA GARAGEM.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





## FOTO27



VISTA DA SALA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimentado;  
 PAREDES: Reboco;  
 TETO: Laje pré-moldada;  
 JANELA: Alumínio;  
 PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 28**



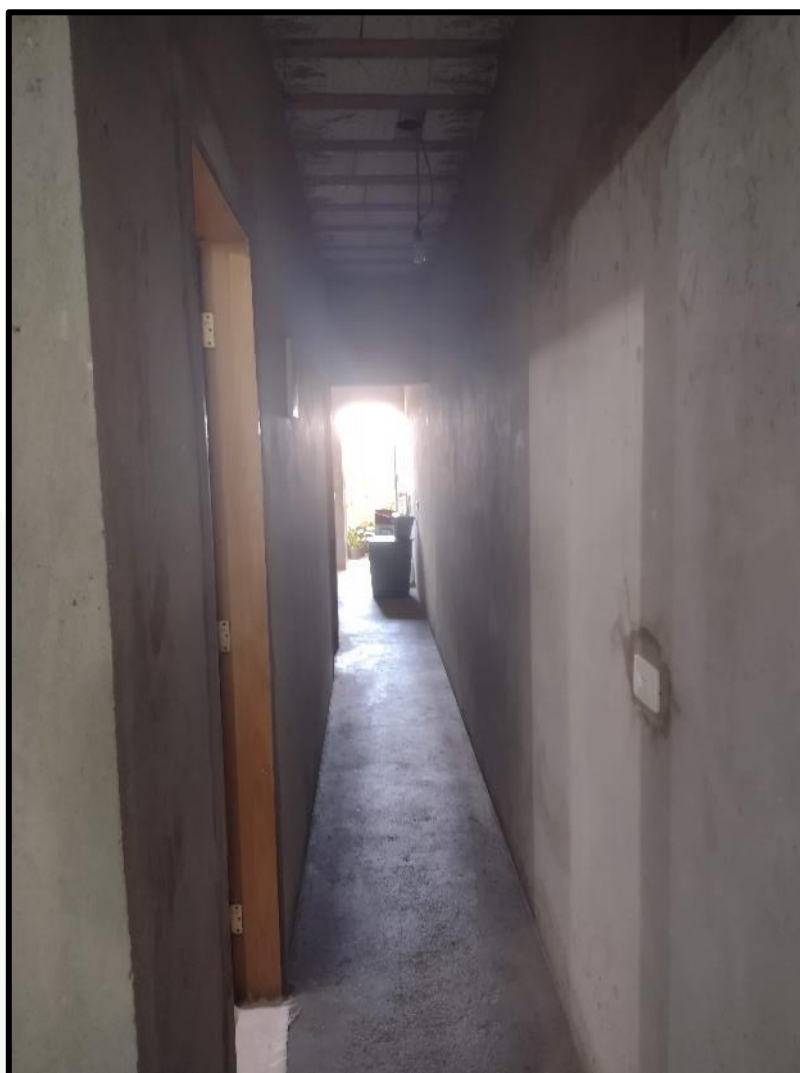
VISTA DA SALA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Cimentado;
- PAREDES: Reboco;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 29**

**CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.**
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex sobre massa corrida;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 30**

**BANHEIRO.**
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Revestimento cerâmico;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 31**

**VISTA DO DORMITÓRIO.**
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



## FOTO 32



VISTA DO DORMITÓRIO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimentado;

PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



## FOTO 33



VISTA DA COZINHA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimentado;

PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Alumínio;

PORTA: Alumínio.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 34**



VISTA DA COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Cimentado;
- PAREDES: Reboco;
- TETO: Laje pré-moldada;
- JANELA: Alumínio;
- PORTA: Alumínio.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 35**



VISTA DA ÁREA EXTERNA E LAVANDERIA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

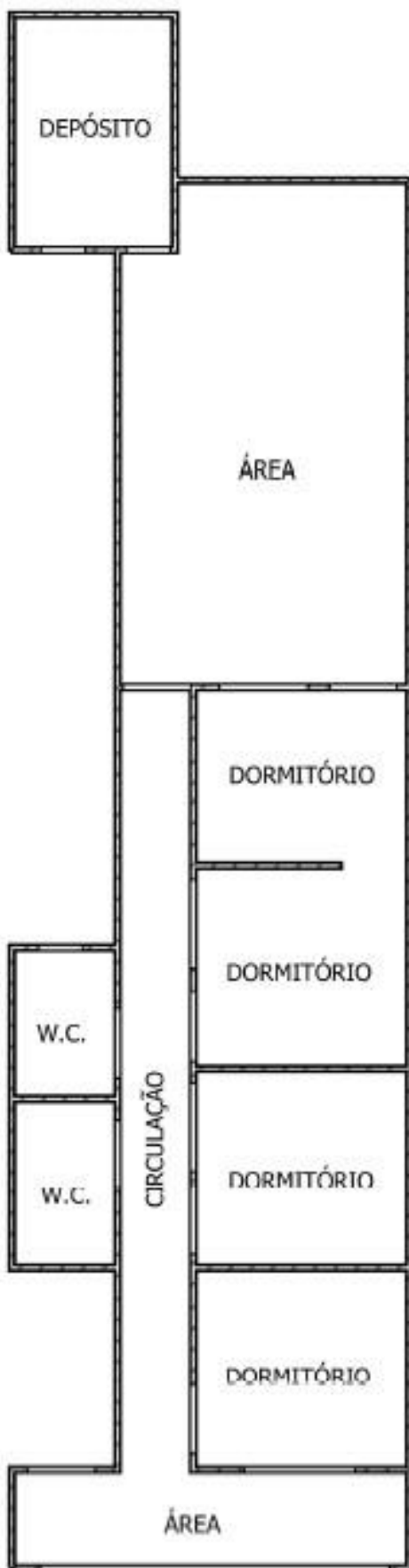
PAREDES: Reboco;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**CROQUI**  
**DA**  
**EDIFICAÇÃO**  
**DO 1º**  
**PAVIMENTO**



**FOTO 36**



VISTA DA ÁREA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/tijolo aparente;

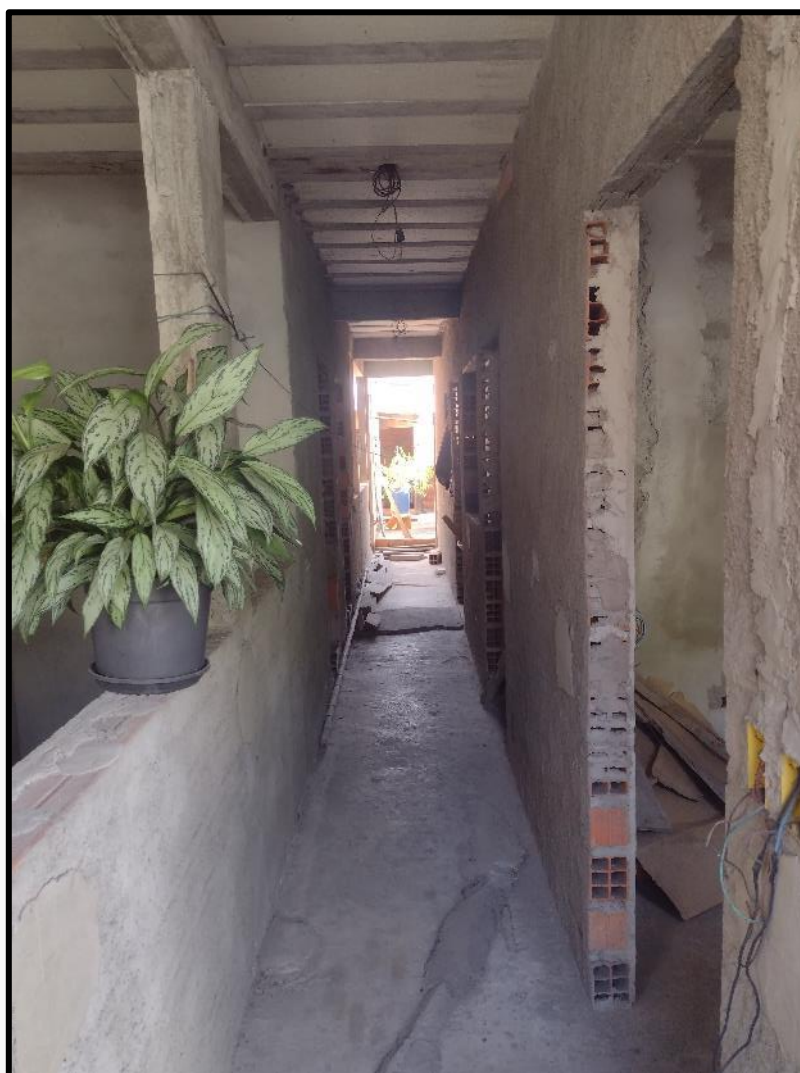
TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 37**



VISTA DO CORREDOR DE CIRCUILAÇÃO.

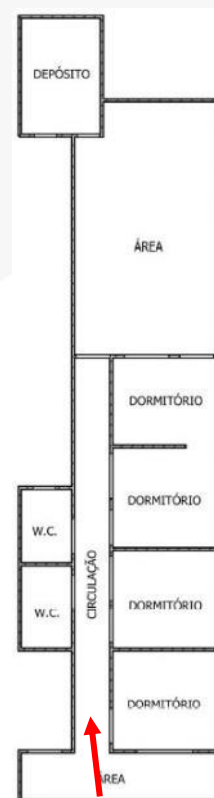
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/tijolo aparente;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 38**



VISTA DO DORMITÓRIO.

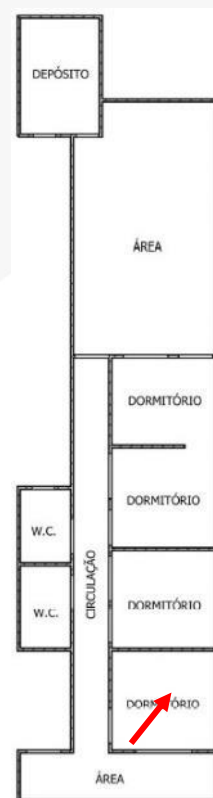
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/reboco;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 39**



VISTA DO DORMITÓRIO.

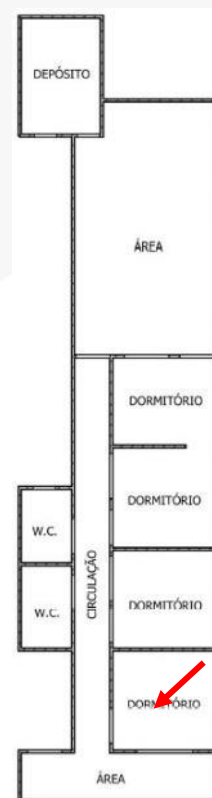
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/reboco;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 40**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/reboco;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 41**



VISTA DO DORMITÓRIO.

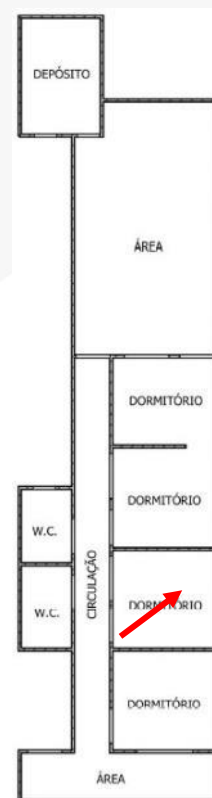
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/reboco;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 42**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/tijolo aparente;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 43**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/tijolo aparente;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 44**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Emboço/tijolo aparente;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 45**



VISTA DO BANHEIRO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Chapisco/tijolo aparente;

TETO: Laje pré-moldada.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 46**



ÁREA EXTERNA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 47**



VISTA DO DEPÓSITO.

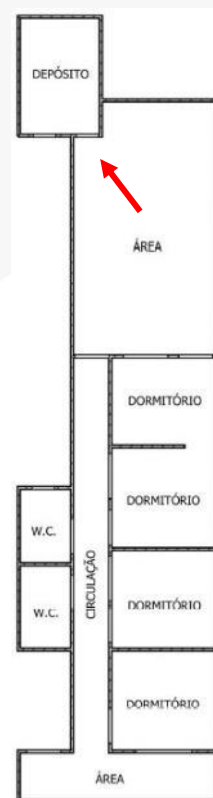
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente;

TETO: Telha de fibrocimento.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 48**



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO.

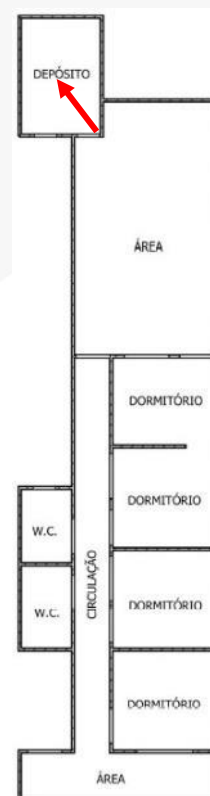
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente/emboço;

TETO: Telha de fibrocimento.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**FOTO 49**



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO.

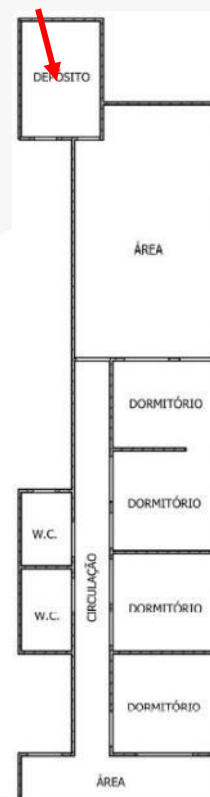
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente/emboço;

TETO: Telha de fibrocimento.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





**FOTO 50**



VISTA DO ACESSO À COBERTURA.

**FOTO 51**

VISTA DA COBERTURA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente/emboço;

TETO: Estrutura metálica.

**FOTO 52**

VISTA DA COBERTURA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cimentado;

PAREDES: Tijolo aparente/emboço;

TETO: Estrutura metálica.

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### III.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

**Sendo:**

**VT = Valor do terreno**

**AT = Área do terreno**

**Vu = Valor unitário básico de terreno**

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:



**A)** Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B)** A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>a</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	“f”	“p”	C <sub>a</sub>						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

**Tabela 2 – Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>a</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	“f”	“p”	C <sub>a</sub>						
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

**C)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como  $F_r$ , são retirados das Tabelas I e II.

**D)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}],$$

dentro dos limites:  $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$ ;

$$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}],$$

para:  $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "P<sub>mi</sub>", "P<sub>ma</sub>" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. P<sub>e</sub> é a profundidade equivalente.

**E)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$Ca = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

**F)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**G)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**H)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**I)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

**J)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

**k)** Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

**L)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.



Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza .....	0,10
Reserva Florestal .....	0,10

**M)** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

### III.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) **Valores unitários:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON:

#### CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

**1.908,14**

▼ -0,01%

B) **Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:** O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao

Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R):

Tabela 1 – Vida referencial (I<sub>r</sub>) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – I <sub>r</sub> (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.



- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

### III.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS



### IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geoeconômica (**todos os elementos utilizados estão situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando**) e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de terreno resultou em:

$$V_u = R\$ 433,05/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 433,05/m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e três reais e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de terrenos a seguir:

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

---

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2022

SETOR : 173 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 424,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA NÚMERO : 399

COMP. : COD. 1593 BAIRRO : JARDIM GUACURI CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

---

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) m²: 192,00 TESTADA - (ct) m 6,50 PROF. EQUIV. (Fe) : 23,38

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alvíve de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

---

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : a - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.908,14

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 456.323,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

---

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

---

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 583.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AGF IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-26680995

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 449,84
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 475,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0664
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0023
CONSISTÊNCIA fo :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg :	0,04 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2022  
 SETOR : 173 QUADRA : 94 ÍNDICE DO LOCAL : 874,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DOS CURIMATAS NÚMERO : 72  
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTA TEREZINHA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : a - reparos simples  
 COEF. PADRÃO : 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$) : 1.908,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 334.907,76 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 479.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LOPES  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-55697070  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	-0,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA fo :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cg :	0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 739,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 333,72
		VARIAÇÃO : 0,4510
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2022  
 SETOR : 173 QUADRA : 165 ÍNDICE DO LOCAL : 894,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MAURO DEMENDONÇA NÚMERO : 221  
 COMP. : COD. 1581 BAIRRO : PARQUE DOROTEIA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 156,00 TESTADA - (ct) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,78  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : em alicve até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,507 CUSTO BASE (R\$) : 1.908,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 159.013,65 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00



**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ADEMAR IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-40551775  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	-0,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA fo :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cg :	0,06	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 626,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 332,09
		VARIAÇÃO : 0,8301
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Este documento é propriedade intelectual de sua empresa e não deve ser divulgado sem sua autorização. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028924-36.2020.8.26.0002 e código 8016156XWT.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      5

---

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 20/09/2022

SETOR : 173      QUADRA : 365      ÍNDICE DO LOCAL : 466,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PAULINO ALVES BICUDEIRO      NÚMERO : 36

COMP. : COD. 2019      BAIRRO : JARDIM GUACURI      CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 130,00      TESTADA - (ct) m      5,00      PROF. EQUIV. (Fe) :      26,00

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa simples      CONSERVAÇÃO : a - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497      IDADE REAL : 35 anos      COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,660      CUSTO BASE (R\$): 1.908,14

VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 202.792,07      VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00      ADICIONAL 02: 1,00      ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00      ADICIONAL 05: 1,00      ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$): 400.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA EUROCASA

CONTATO :      TELEFONE : (11)-40512261

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 393,91
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 524,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 0,8825
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00      VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015
CONSISTÊNCIA fo :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cg :	0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      6

NÚMERO DA PESQUISA :    SAO PAULO - SP - 2022       UTILIZADO    DATA DA PESQUISA :    20/09/2022

SETOR :    173      QUADRA :    367      ÍNDICE DO LOCAL :    417,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO :    RUA RODOLFO LASSALA FREIRE      NÚMERO :    210

COMP. :    COD. 2168      BAIRRO :    JARDIM SANTA TEREZINHA      CIDADE :    SAO PAULO - SP

CEP :      UF :    SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

FAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²:    109,00      TESTADA - (ct) m    7,50      PROF. EQUIV. (Fe) :    25,20

ACESSIBILIDADE :    Direta      FORMATO :    Regular      ESGUINA :    Sim

TOPOGRAFIA :    plano

CONSISTÊNCIA :    seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO :    Casa      USO DA EDIFICAÇÃO :    Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA :    137,00 M²

PADRÃO CONSTR. :    casa econômica      CONSERVAÇÃO :    a - reparos simples

COEF. PADRÃO :    1,070    IDADE REAL :    40    anos    COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :    0,561    CUSTO BASE (R\$) :    1.908,14

VAGAS :    0      FAVIMENTOS :    0

VALOR CALCULADO (R\$) :    156.919,69      VALOR ARBITRADO (R\$) :    0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:    1,00      ADICIONAL 02:    1,00      ADICIONAL 03:    1,00

ADICIONAL 04:    1,00      ADICIONAL 05:    1,00      ADICIONAL 06:    1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA :    Oferta      VALOR VENDA (R\$) :    240.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) :    0,00

IMOBILIÁRIA :    IMOBILIÁRIA EUROCASA



CONTATO :      TELEFONE :    (11)-40512261

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,03    FT ADICIONAL 01 :    0,00	VALOR UNITÁRIO :    312,99
TESTADA Cf :	0,00    FT ADICIONAL 02 :    0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :    334,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00    FT ADICIONAL 03 :    0,00	VARIAÇÃO :    1,0498
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00    FT ADICIONAL 04 :    0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :    1,0032
CONSISTÊNCIA fo :	0,00    FT ADICIONAL 05 :    0,00	
ÁREA Cg :	0,09    FT ADICIONAL 06 :    0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      7

---

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 20/09/2022

SETOR : 173      QUADRA : 170      ÍNDICE DO LOCAL : 420,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA SILAS PEREIRA,      NÚMERO : 261

COMP. :      BAIRRO : JARDIM GUACURI      CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 118,00      TESTADA - (ct) m      5,50      PROF. EQUIV. (Fe) :      21,46

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alvíve de 08 até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)      CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251      IDADE REAL : 40 anos      COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,561      CUSTO BASE (R\$): 1.908,14

VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 224.977,81      VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00      ADICIONAL 02: 1,00      ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00      ADICIONAL 05: 1,00      ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$): 318.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES

CONTATO :      TELEFONE : (11)-55697070

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,03      FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 518,83
TESTADA Cf :	0,00      FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 526,47
PROFUNDIDADE Cp :	0,00      FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0147
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00      FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020
CONSISTÊNCIA fo :	0,00      FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg :	-0,01      FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 20/09/2022

SETOR : 173      QUADRA : 174      ÍNDICE DO LOCAL : 427,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA SILAS PEREIRA,      NÚMERO : 444  
COMP. : COD. DC248      BAIRRO : JARDIM GUACURI      CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP :      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 164,00      TESTADA - (ct) m      5,50      PROF. EQUIV. (Fe) : 29,82  
ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESGUINA : Não  
TOPOGRAFIA : calado para os fundos até 5m  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²  
PADRÃO CONSTR. : casa simples      CONSERVAÇÃO : s - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497      IDADE REAL : 35 anos      COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610      CUSTO BASE (R\$): 1.908,14  
VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$) : 353.340,36      VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00      ADICIONAL 02: 1,00      ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00      ADICIONAL 05: 1,00      ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 508.800,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : DCOR CORRETORA  
CONTATO :      TELEFONE : (11)-43083800  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,01      FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 454,79
TESTADA Cf :	0,00      FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 484,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,00      FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0462
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00      FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022
CONSISTÊNCIA fo :	0,00      FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg :	0,06      FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	




**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO :** VENDA CASA - JARDIM SANTA LUCIA **DATA :** 20/09/2022  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** ISAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP  
**OBSERVAÇÃO :**

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

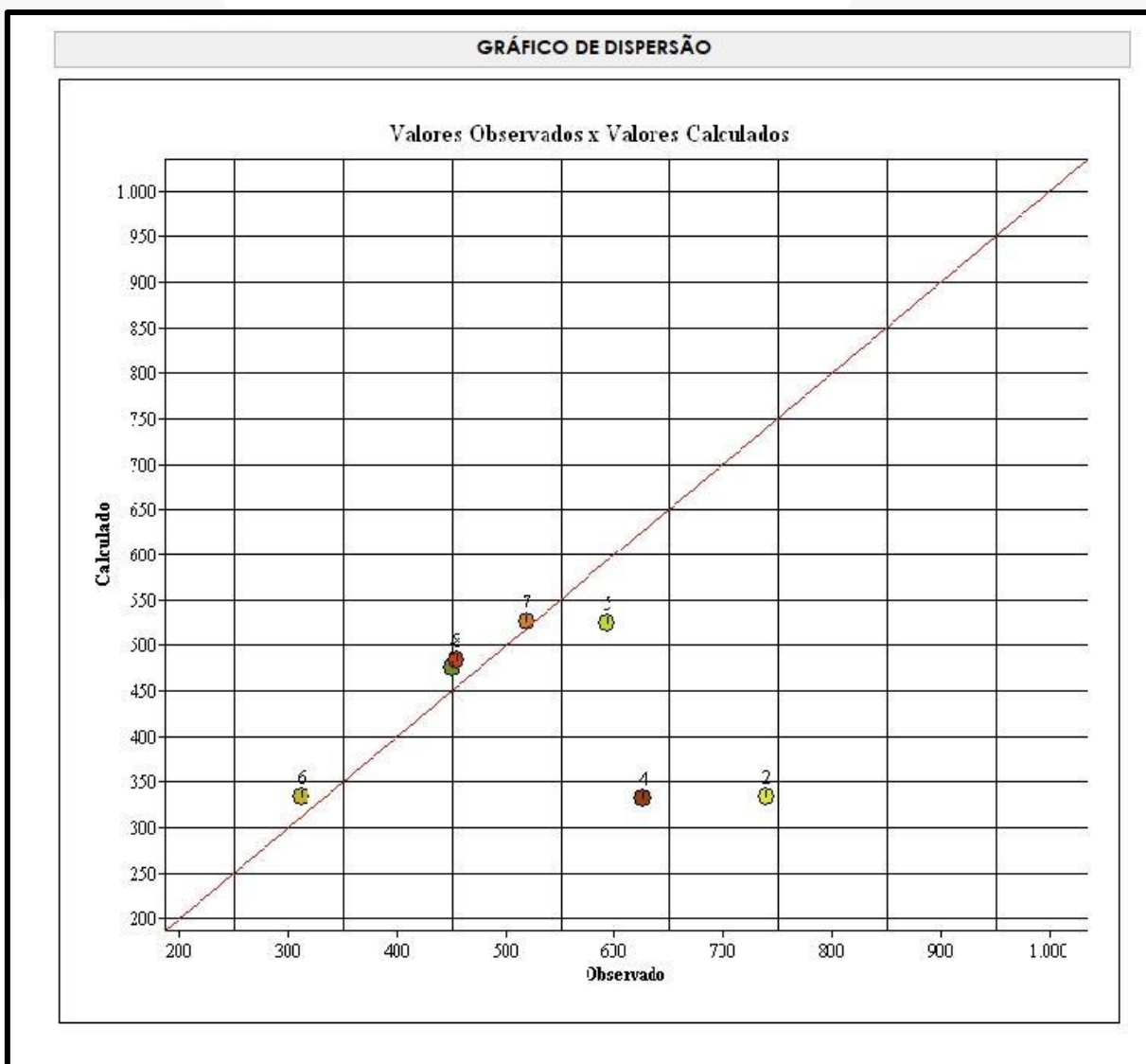
Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	431,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,75
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA ,399	449,84	475,22	1,0564	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DOS CURIMATAS ,72	739,94	333,72	0,4510	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JOSÉ MAURO DE MENDONÇA ,221	626,50	332,09	0,5301	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PAULINO ALVES ESCUDEIRO ,36	593,91	524,28	0,8828	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA RODOLFO LASSALA FREIRE ,210	312,59	334,41	1,0698	1,0032
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SILAS PEREIRA ,261	518,83	526,47	1,0147	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA SILAS PEREIRA ,444	454,75	454,39	1,0652	1,0022

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	449,84	475,22
2	739,94	333,72
4	626,50	332,09
5	593,91	524,28
6	312,59	334,41
7	518,83	526,47
8	454,75	484,39







**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA 306 JARDIM SANTA Data : 20/09/2022  
 Cliente : 12ª VARA CÍVEL - SANTO AMARO - SP  
 Área m² : 129,37 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 528,08  
 Desvio Padrão : 139,60  
 - 30% : 369,64  
 + 30% : 686,47

Coefficiente de Variação : 26,4400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 430,08  
 Desvio Padrão : 92,37  
 - 30% : 301,06  
 + 30% : 559,11

Coefficiente de Variação : 21,4800

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Dados do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa que aos fatores listados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de quote de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 x 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,60 x 1,60 <input type="checkbox"/>	0,40 x 2,40 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : 8

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 430,08  
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0100  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 433,05000 VALOR TOTAL (R\$): 56.023,56

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 379,01  
 INTERVALO MÁXIMO : 480,35

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 307,19  
 INTERVALO MÁXIMO : 508,91

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO : II

## IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado;

$$V_U = R\$ 433,05/m^2;$$

$$A_T = 129,37 m^2;$$

$$VT = R\$ 433,05/m^2 \times 129,37 m^2$$

$$VT = R\$ 56.023,68$$

**(cinquenta e seis mil, vinte e três reais e sessenta e oito centavos)**

## IV.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### EDIFICAÇÃO 2º SUBSOLO – VB1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

**VB = A x Vu x Foc, onde:**

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 59,86m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 1,497 x R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> = R\$ 2.856,48/m<sup>2</sup>;

Foc = R + K \* (1 - R);

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 70;

Ie (idade aparente) = 30;

Estado de conservação = E - Necessitando de reparos simples;

k = 0,5672.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB1 = 59,86m^2 \times R\$ 2.856,48/m^2 \times [0,2 + 0,5672 * (1 - 0,2)] =$$

**R\$ 111.785,70**

**(cento e onze mil, setecentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos)**

## **EDIFICAÇÃO 1º SUBSOLO – VB2**

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

**VB = A x Vu x Foc**, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 64,09m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 1,497 x R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> = R\$ 2.856,48/m<sup>2</sup>;

Foc = R + K \* (1 - R);

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 70;

Ie (idade aparente) = 30;

Estado de conservação = E - Necessitando de reparos simples;

k = 0,5672.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB2 = 64,09m^2 \times R\$ 2.856,48/m^2 \times [0,2 + 0,5672 * (1 - 0,2)] =$$

**R\$ 119.685,02**

**(cento e dezenove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e dois centavos)**



## **EDIFICAÇÃO DO ANDAR TÉRREO – VB3**

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Proletário"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

**VB = A x Vu x Foc**, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 87,79m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 0,734 x R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> = R\$ 1.400,57/m<sup>2</sup>;

Foc = R + K \* (1 - R);

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 60;

Ie (idade aparente) = 10;

Estado de conservação = E - Necessitando de reparos simples;

k = 0,7375.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB3 = 87,79m^2 \times R\$ 1.400,57/m^2 \times [0,2 + 0,7375 * (1 - 0,2)] =$$

$$\mathbf{R\$ 97.135,27}$$

**(noventa e sete mil, cento e trinta e cinco reais e vinte e sete centavos)**

## **EDIFICAÇÃO DO 1º PAVIMENTO – VB4**

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Proletário"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

**VB = A x Vu x Foc**, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 79,60m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 0,624 x R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> = R\$ 1.190,68/m<sup>2</sup>;

Foc = R + K \* (1 - R);

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 60;

Ie (idade aparente) = 10;

Estado de conservação = G - Necessitando de reparos importantes;

k = 0,4269.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB4 = 79,60m^2 \times R\$ 1.190,68/m^2 \times [0,2 + 0,4269 * (1 - 0,2)] =$$

**R\$ 51.324,25**

**(cinquenta e um mil, trezentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos)**

## **COBERTURA – VB5**

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Simples"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

**VB = A x Vu x Foc**, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 81,90m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 0,071 x R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> = R\$ 135,48/m<sup>2</sup>;

Foc = R + K \* (1 - R);

R (valor residual) = 10%;

Ir (idade referencial) = 20;

Ie (idade aparente) = 10;

Estado de conservação = C - Regular;

k = 0,6093.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB5 = 81,90m^2 \times R\$ 135,48/m^2 \times [0,1 + 0,6093 * (1 - 0,1)] =$$

**R\$ 7.194,19**

**(sete mil, cento e noventa e quatro reais e dezenove centavos)**

#### IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB1 + VB2 + VB3 + VB4 + VB5$$

$$VI = R\$ 56.023,68 + R\$ 111.785,70 + R\$ 119.685,02 + R\$ 97.135,27 + R\$ 51.324,25 + R\$ 7.194,19$$

$$\underline{VI = R\$ 443.148,11}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 443.000,00}$$

(quatrocentos e quarente e três mil reais)

*Válido para setembro de 2.022*



## V - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O valor locativo do imóvel será calculado através do índice FipeZAP.

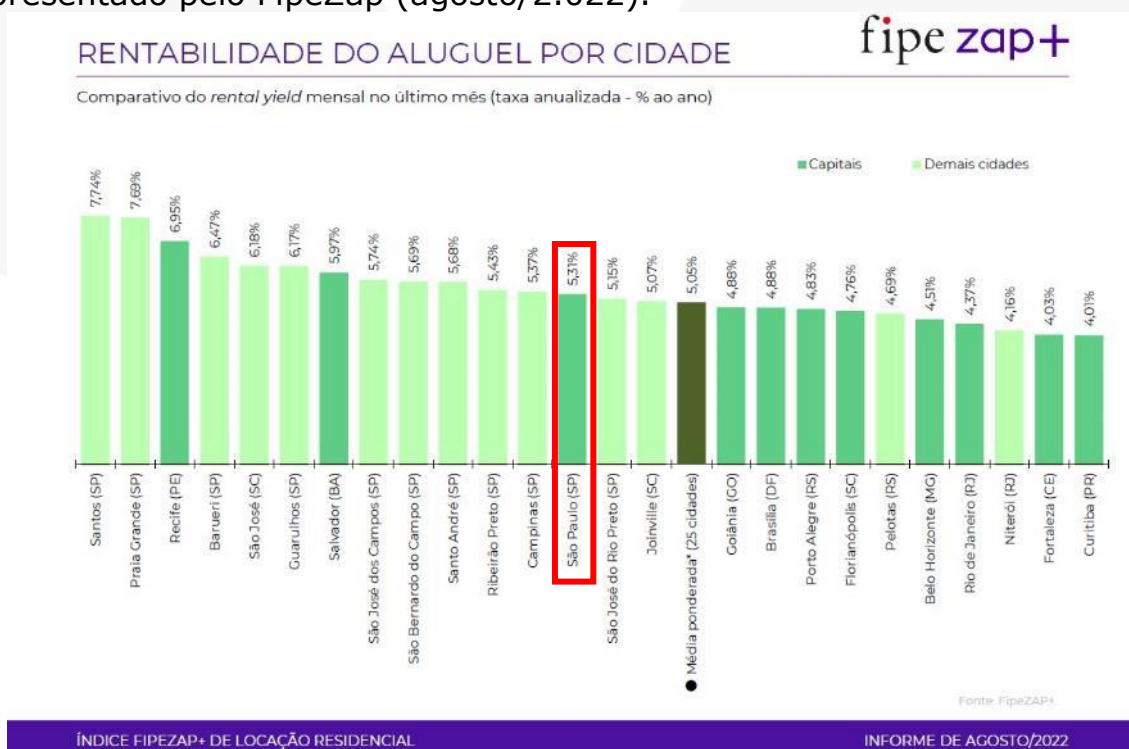
Trata-se do primeiro indicador a fazer um acompanhamento sistematizado da evolução dos preços do mercado imobiliário brasileiro.

Utilizando uma base de dados confiável e robusta, tornou-se referência como fonte de informações sobre o setor.

Mensalmente são coletados milhões de anúncios de venda e locação, para imóveis residenciais e comerciais.

Após rigoroso tratamento estatístico, são consideradas apenas as informações adequadas. A partir daí, são calculados os preços representativos de cada uma das cidades contempladas no estudo, seguindo ponderações específicas, são agrupadas e acompanhadas ao longo do tempo.

Obtidos os valores de venda, aplica-se a taxa de rentabilidade do aluguel de 5,31% ao ano (São Paulo), justificada pelo último estudo apresentado pelo FipeZap (agosto/2.022).



Tendo em vista que a Edificação do 1º pavimento está inabitável, pois encontra-se em fase de construção, sua área será desconsiderada no cálculo do valor locativo, assim como a área da cobertura metálica.

Com o desconto das áreas acima mencionadas, para fins do cálculo do valor de aluguel será considerada a quantia de R\$ 385.000,00.

Aplicando-se a taxa de rentabilidade do aluguel, tem-se, então:

$$V_{AM} = (VI \times TRA) / 12 \text{ meses}$$

$V_{AM}$  = Valor do aluguel mensal

VI = Valor do imóvel

TRA = Taxa de rentabilidade anual (5,31%)

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{AM} = (R\$ 385.000,00 \times 5,31\%) / 12 \text{ meses} =$$

$$V_{AM} = R\$ 1.703,62$$

**Ou, em números redondos:**

$$V_{AM} = R\$ 1.700,00$$

**(hum mil e setecentos reais)**

*Válido para setembro de 2.022*

## VI – DA DIVISIBILIDADE DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno matriculado sob nº 259.857, no11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com as seguintes dimensões:

-Frente: 5,75m; Fundos: 5,75m; Direita: 22,50m; Esquerda: 22,50m.

Considerando as dimensões do lote, e que ele está situado na Zona Especial de Interesse Social - 1 (ZEIS - 1), de acordo com o artigo nº 41, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2.016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, não é possível realizar a divisão do terreno, vejamos:

**"Art. 41.** A área mínima de lote no território do Município é de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido."

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	7FM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

O Requerente está na posse indireta das duas edificações situadas no 1º e 2º subsolo, e a Requerida está na posse direta do da edificação do andar térreo e 1º pavimento.

Os acessos às áreas se dão de maneira independente.

As edificações do subsolo são acessadas através do portão social, e as edificações do térreo e superiores são acessadas pelo portão da garagem.

**FOTO 53**



**ACESSO AO SUBSOLO**

**ACESSO AO ANDAR  
TÉRREO**

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, PODENDO-SE OBSERVAR OS PORTÕES DA ACESSO ÀS ÁREAS.



**FOTO 54**



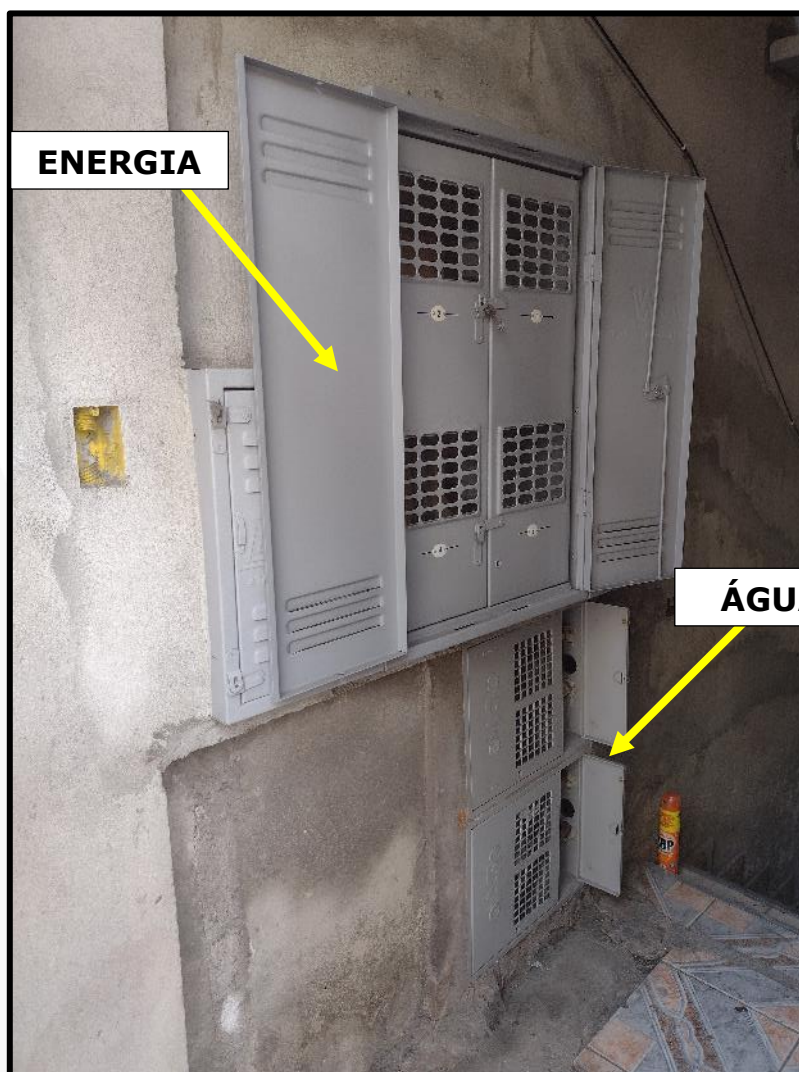
PORTÃO DO CORREDOR DE ACESSO ÀS EDIFICAÇÕES DO SUBSOLO, PODENDO SE OBSERVAR O MURO DA DIVISA COM A GARAGEM, LOCAL QUE DÁ ACESSO AOS DEMAIS PAVIMENTOS.

**FOTO 55**



VISTA DA GARAGEM, PODENDO SE OBSERVAR O MURO DA DIVISA COM CORREDOR QUE DÁ ACESSO ÀS EDIFICAÇÕES DO SUBSOLO.

Além do acesso, o fornecimento de água e energia dos imóveis são individualizados, conforme informações obtidas *in loco*.

**FOTO 56**


VISTA DOS 04 (QUATRO) RELÓGIOS MEDIDORES DE ENERGIA E DOS 04 (QUATRO) HIDRÔMETROS DAS EDIFICAÇÕES.

Diante do exposto, tendo em vista que o acesso às edificações na posse de cada uma das partes é individual, apesar da impossibilidade de se dividir o terreno, s.m.j., é possível que seja concedido o direito real de laje às partes, nos termos do artigo nº 1.510-A, da Lei Federal de nº 13.465, de 11 de julho de 2.017, que assim dispõe:

**"Art. 1.510-A.** *O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.*

*§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.*

*§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.*

*§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.*

*§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.*

*§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.*

*§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes." (Grifo nosso).*



## VII. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **RUA ANTÔNIO BORGES MACHADO DE OLIVEIRA, Nº 306, LOTE 15 DA QUADRA 14, JARDIM SANTA LUCIA, SÃO PAULO/SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **JENIVALDO NEVES DA SILVA**, em face de **PERLA TORRES DE SOUZA**, em curso na **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP**, AUTOS Nº: **1043511-30.2020.8.26.0002**, é de:

### VALOR DE VENDA IMÓVEL

**R\$ 443.000,00**

**(quatrocentos e quarenta e três mil reais)**

### VALOR LOCTIVO DO IMÓVEL

**R\$ 1.700,00**

**(hum mil e setecentos reais)**

**Válido para setembro de 2.022.**

Considerando as dimensões do lote, e que ele está situado na Zona Especial de Interesse Social - 1 (ZEIS - 1), de acordo com o artigo nº 41, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2.016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, não é possível realizar a divisão do terreno.

No entanto, tendo em vista que o acesso às edificações na posse de cada uma das partes é individual, apesar da impossibilidade de se dividir o terreno, s.m.j., é possível que seja concedido o direito real de laje às partes, nos termos do artigo nº 1.510-A, da Lei Federal de nº 13.465, de 11 de julho de 2.017.

## VIII. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 106 (cento e seis) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento  
São Paulo, 23 de setembro de 2022.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**