

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA  
CAPITAL - SP

AUTOS Nº 1062438-73.2022.8.26.0002

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM, requerido por REYNALDO DA COSTA MINA, em face de VALDINEI PEREIRA GARCIA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO, pelo qual chegou ao valor locativo de mercado do mês da citação do Réu para o imóvel expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos, São Paulo - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de janeiro de 2.024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 275.626, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
- SP.

Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos, São Paulo - SP

R\$ 1.620.000,00

(Hum milhão, seiscientos e vinte mil reais)

Válido para janeiro de 2024.

### VALOR LOCATIVO PARA O MÊS DA CITAÇÃO - SETEMBRO/2022

R\$ 6.700,00

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



### I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor locativo de mercado do mês da citação do Réu para o imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **REYNALDO DA COSTA MINA**, em face de **VALDINEI PEREIRA GARCIA**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel conforme a matrícula supracitada.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<b>11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de agosto de 19 96.
275.626	01	
<p><b>IMÓVEL:-</b> PRÉDIO situado na Avenida Araguacema, nº 447, antiga Avenida "A", e seu TERRENO constituído pelo lote nº 2 da quadra nº 44 da 1ª Seção de Interlagos, 32ª Subdistrito - Capela do Socorro, cujo vértice inicial NO encontra-se no alinhamento lateral da Avenida Araguacema, à 28,00m do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais da Avenida Araguacema e da Rua Dezenove, deste vértice segue em curva para a direita por uma extensão de 19,50m acompanhando o citado alinhamento lateral da referida Avenida até o vértice NE, sendo os dados desta curva: AC 1º 28' 33" R 757,00m donde a divisa defletindo para a direita e formando com a tangente da curva anterior um ângulo de 90º, segue por uma reta de 42,08m dividindo com o lote nº 3, da mesma quadra até o vértice SE. Deste vértice a divisa defletindo novamente para a direita com um ângulo interno de 92º 00' 27" segue em reta de 18,42m dividindo nos fundos com os lotes nºs. 17 e 18 até o vértice SO, donde a divisa defletindo mais uma vez para a direita com um ângulo interno de 89º 25' 40" segue por uma reta de 42,50m dividindo com os lotes nºs. 20 e 1 até o vértice inicial NO, formando aqui um ângulo de 90º medido sobre a tangente da curva que é alinhamento da Avenida Araguacema, fechando assim o perímetro uma área de 803,53m². Contribuinte:095.159.0002-6.</p>		

### II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 8 de dezembro de 2023, às 10:00 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, **fls. 201**, e comunicados de vistoria anexos, com a presença do Requerente, Dr. Reynaldo da Costa Mina, o signatário foi recebido pelo Requerido, Sr. Valdinei Pereira Garcia, sua esposa, Sra. Keiko Garcia, além da patrona, Dra. Pâmela Garcia Maneta, que acompanharam do início ao fim colaborando, posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo informações e demais elementos de interesse, sendo possível a inspeção interna de todos os ambientes.



Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **095.159.0002-6**

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 095.159.0002-6			
Local do Imóvel: AV JOSE CARLOS PACE, 373 INTERLAGOS CEP 04786-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV JOSE CARLOS PACE, 373 INTERLAGOS CEP 04786-040			
Contribuinte(s): CPF 011.388.298-03 REYNALDO DA COSTA MINA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	778	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	778		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	260	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	260	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.362,00		
- da construção:	1.871,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.059.636,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	403.762,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.463.398,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/02/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
Data de Emissão:	24/11/2023		
Número do Documento:	2.2023.022475405-7		
Solicitante:	GUILHERME VOGEL DALLA NORA (CPF 071.501.349-12)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, o imóvel está classificado como "ZERa", conforme ilustram os quadros a seguir:

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

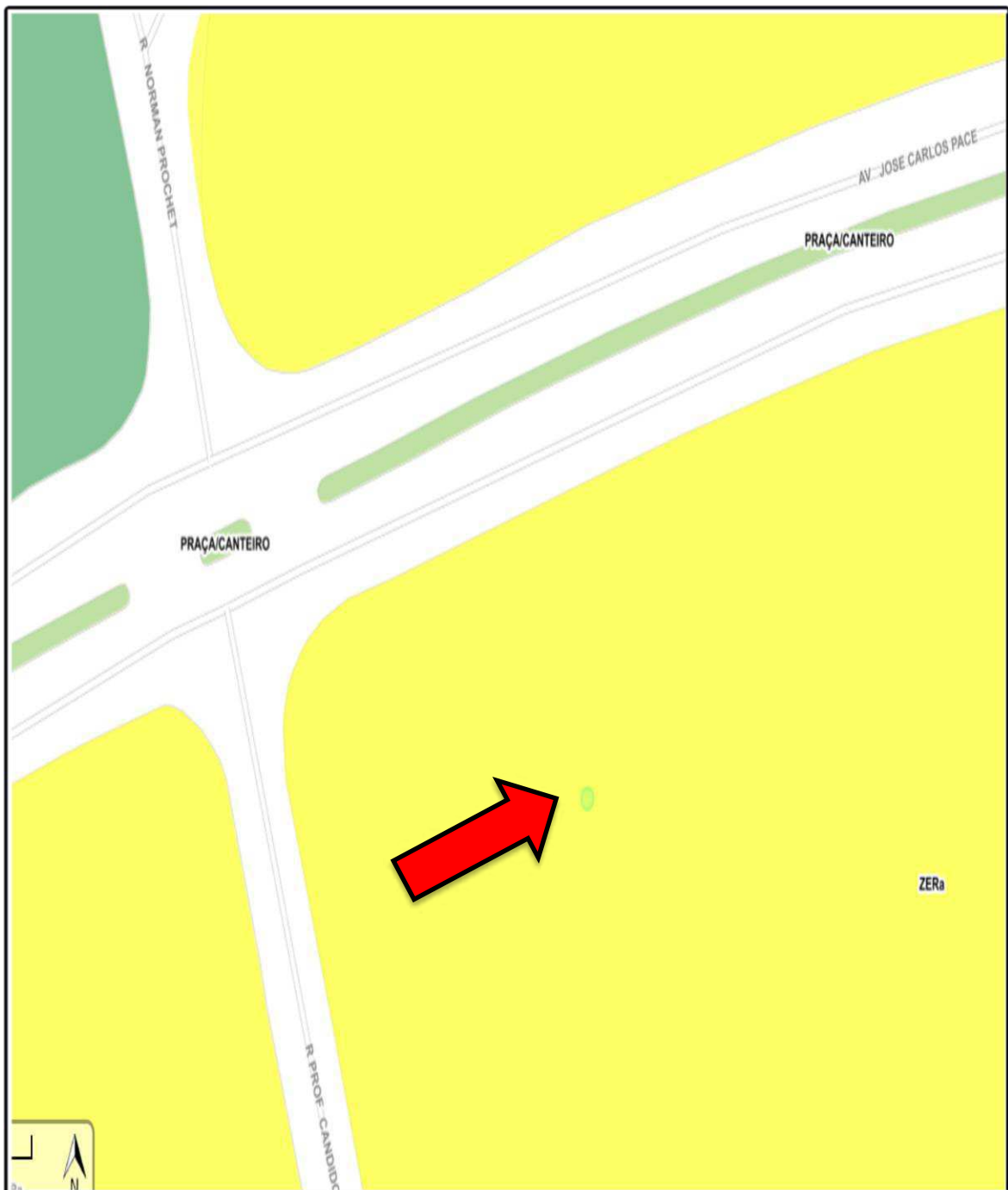
TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frete máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
	ZEMP					
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)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

O local em causa integra a "ZERa" - Zona Exclusivamente Residencial - A, caracterizadas como áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.





## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial e também alguns comerciais, ocupados por empresas de pequeno e médio porte de distintos segmentos.

No entorno da área destinada à ocupação de uso exclusivo, encontra-se a Avenida Luis Romero Sanson, a Av. Interlagos, principal polo comercial mais próximo, o Parque Comandante Jacques Cousteau e o Autódromo de Interlagos, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão simples, médio e superior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: hotéis, bares, restaurantes, lanchonetes, instituições de ensino, clínicas, academias, hospitais, farmácias, instituições de ensino, bancos, posto de gasolina e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com a matrícula e parte dos dados cadastrais da Prefeitura Municipal

de São Paulo, o terreno possui 20,00 metros de testada, sito de frente para a Av. José Carlos Pace e possui as seguintes características:

Topografia: Plano;  
Condições no solo e superfície: Seco;  
Formato: Regular;  
Frente: 20,00 m;  
Profundidade equivalente: 40,17 m;  
Área: 803,53 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificada uma construção térrea com destinação de uso predominantemente residencial, identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



A edificação térrea satisfaz projeto arquitetônico simples, constituída de sala de estar, sala de jantar, três dormitórios, escritório, corredor, três banheiros, cozinha, área de serviço/gourmet, depósitos, varanda, piscina, além de abrigo para veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada parcialmente na área interna da construção principal e telhas de concreto sobre estrutura de madeira e sem forro na varanda. Áreas externas parcialmente revestidas com pisos em pedra, ardósia e cerâmica comum. Fachadas pintadas sobre emboço ou reboco, apresentando aplicação de tijolinhos de forma parcial.

Com características de uso residencial, área construída total regularizada de 260,00 m<sup>2</sup>, conforme a certidão da municipalidade, e idade física aparente de 25 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite máximo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e nos croquis que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos - São Paulo - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Avenida José Carlos Pace, nº 373.

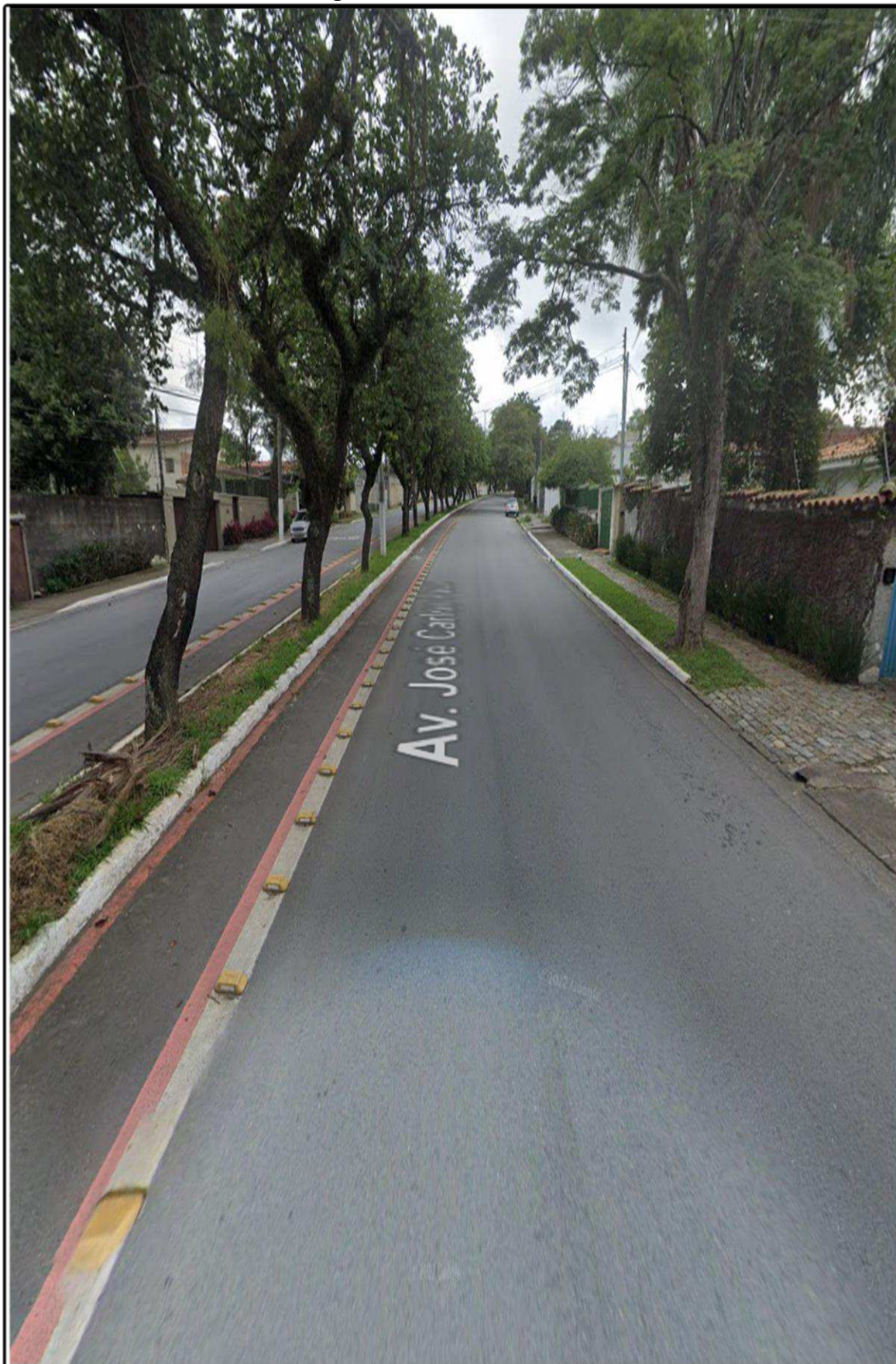


Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



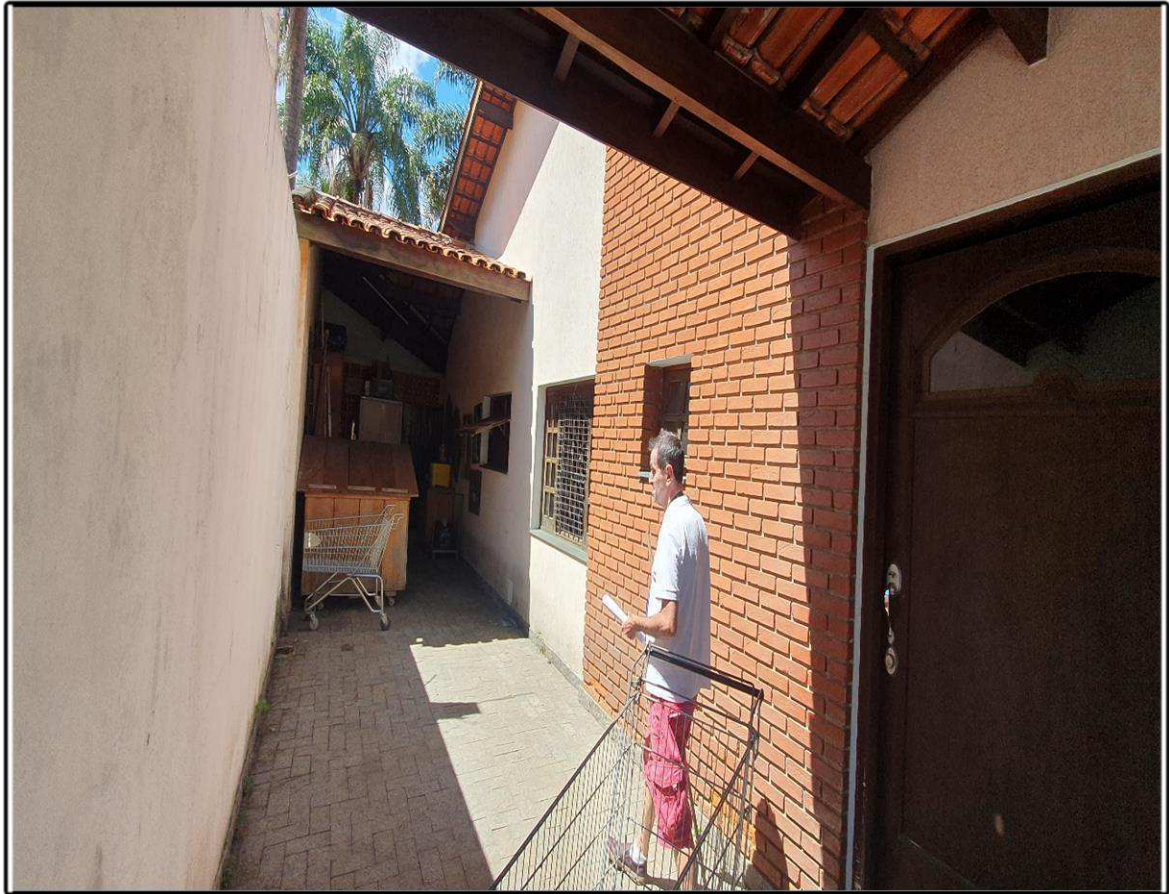
Foto 5 - Outra vista da fachada.



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



Foto 6 - Vista lateral e do abrigo para veículo.



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



Foto 7 - Vista do abrigo pra veículo.



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

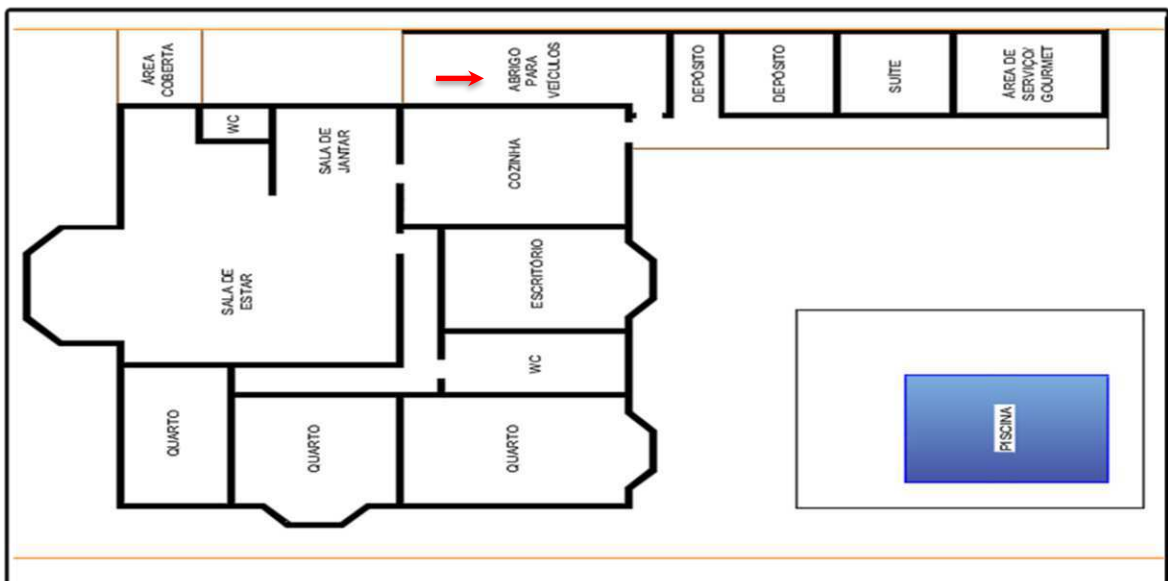


Foto 8 - Vista geral externa do imóvel e da piscina.



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



Foto 9 - Vista da área gourmet.



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

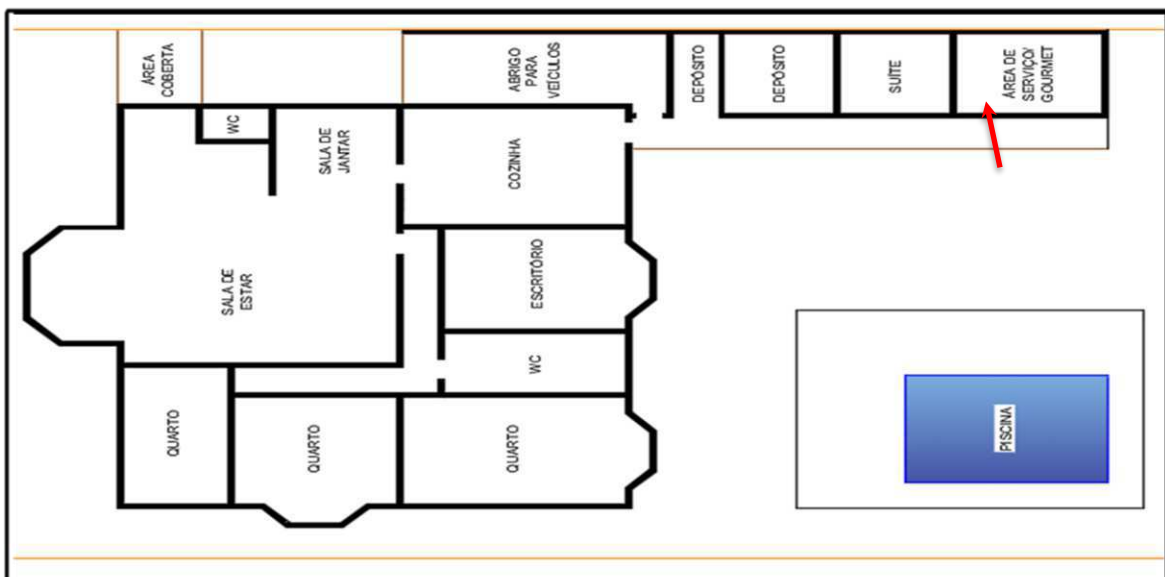
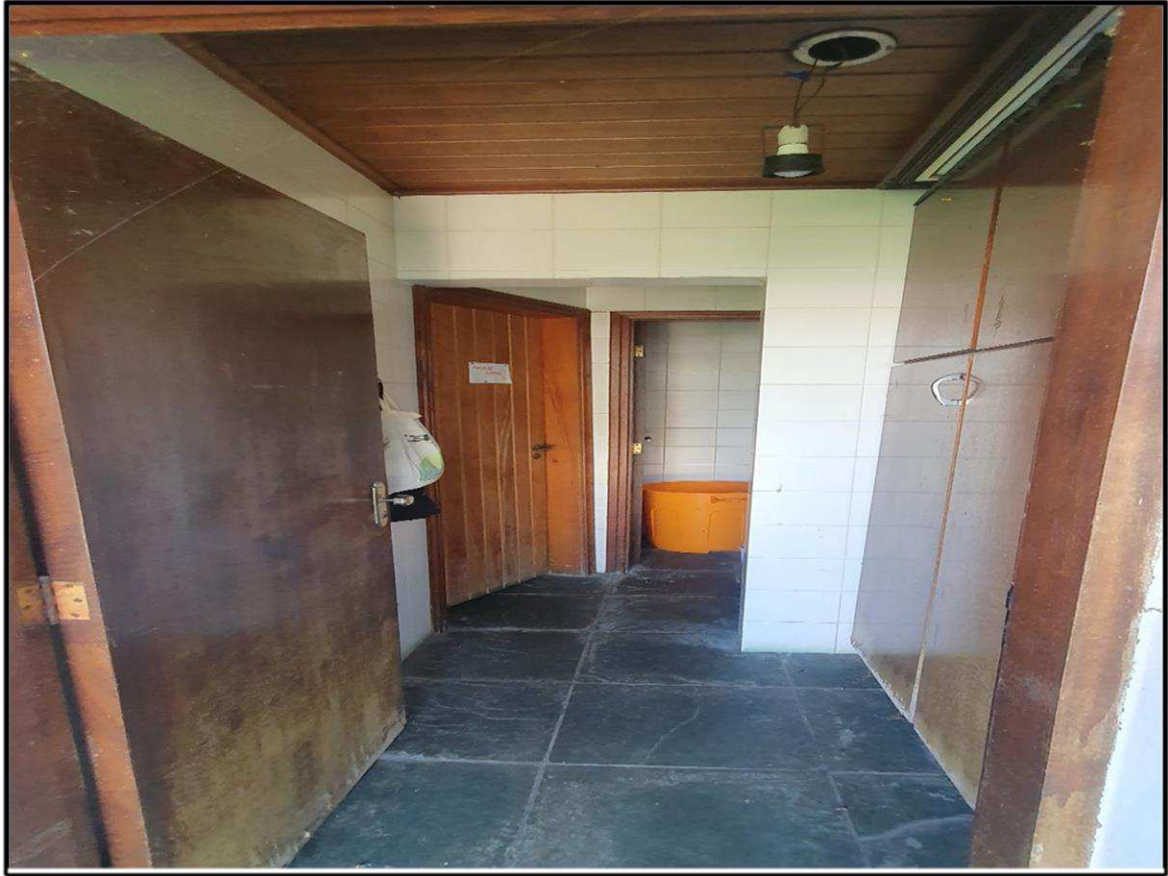


Foto 10 - Vista de cômodo.



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

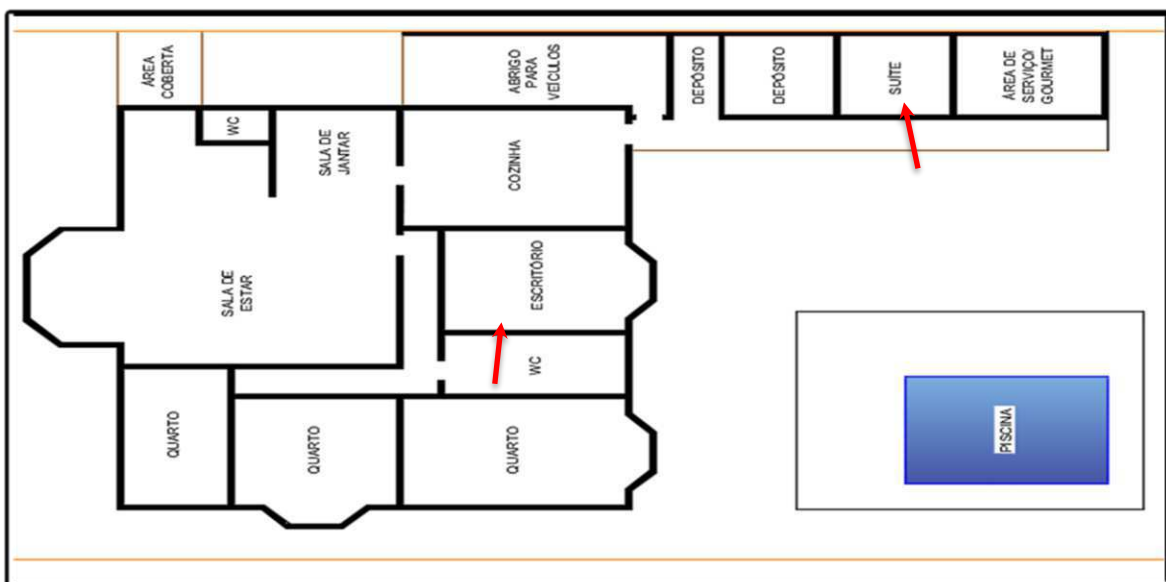


Foto 11 - Vista do depósito 1.



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

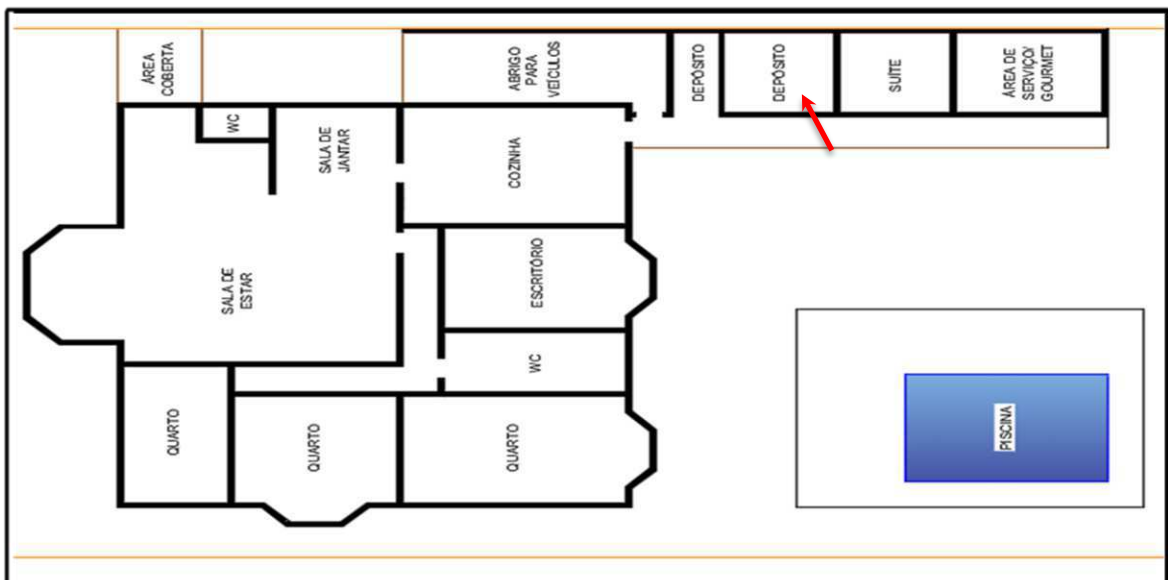
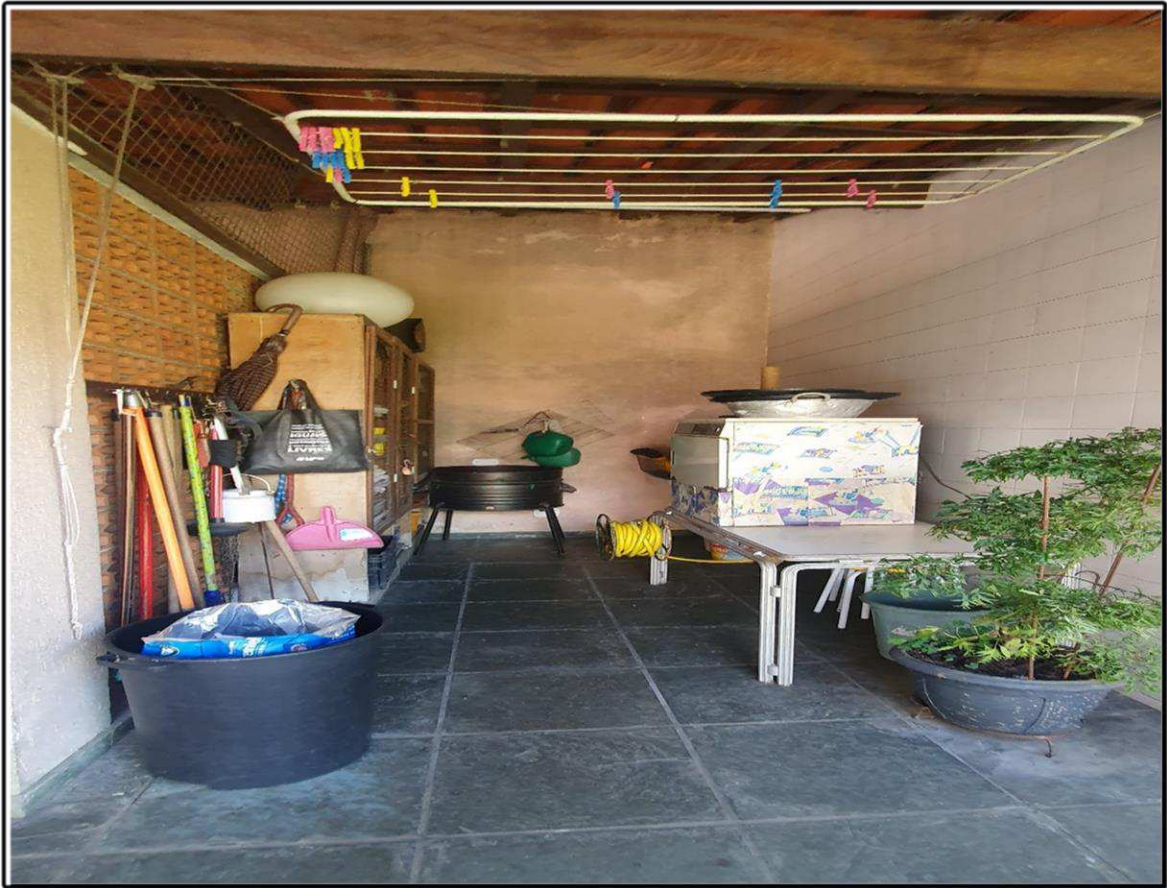


Foto 12 - Vista do depósito 2.



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

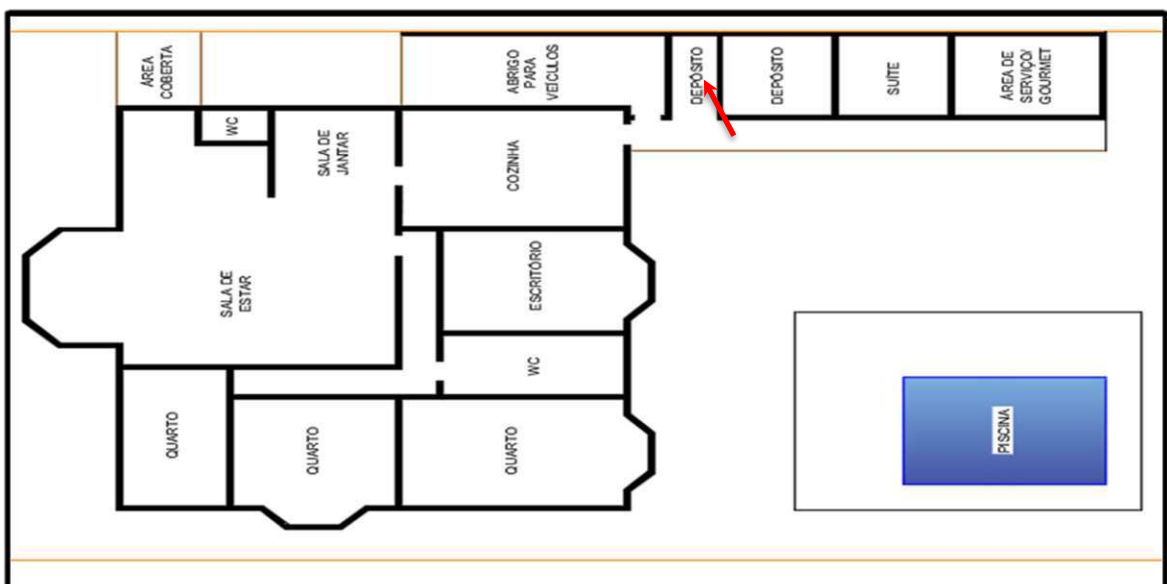


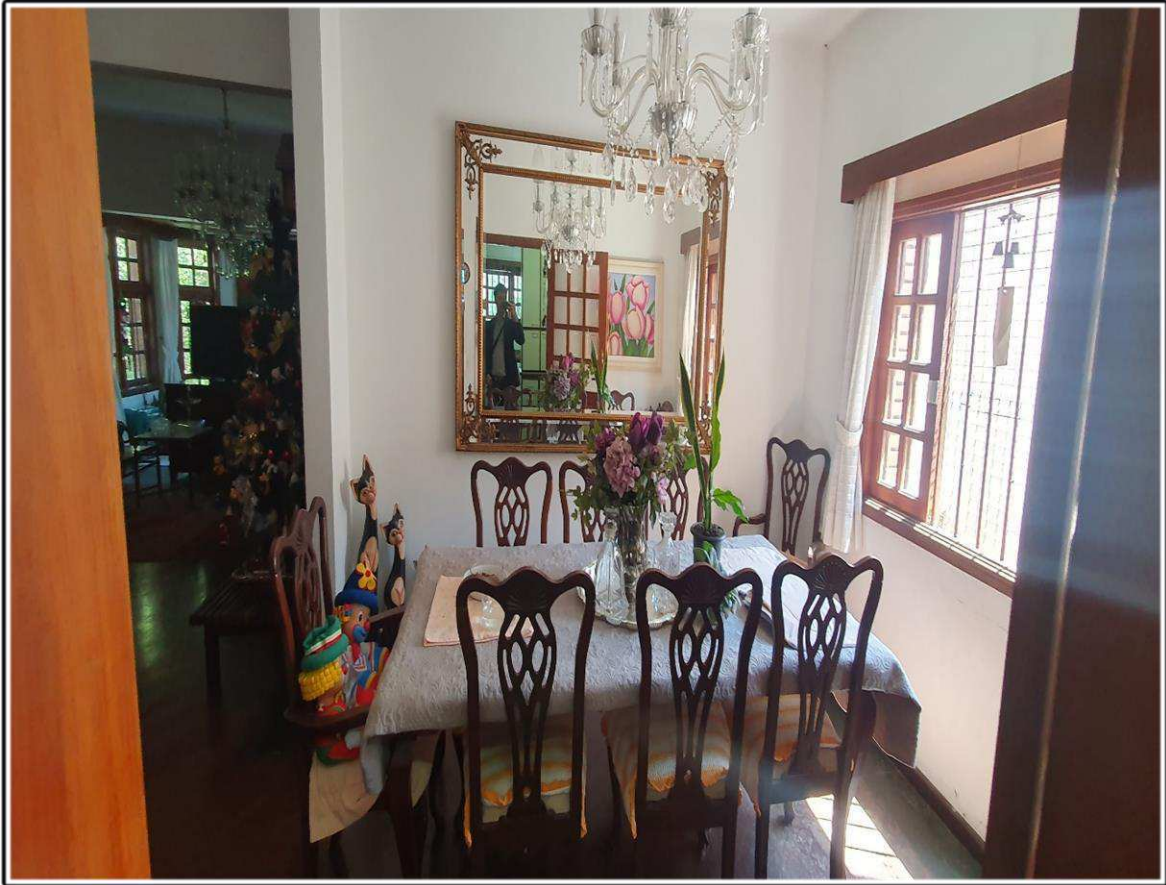
Foto 13 - Vista da cozinha.



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



Foto 14 - Vista da sala de jantar.



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



Foto 15 - Vista da sala de estar.



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

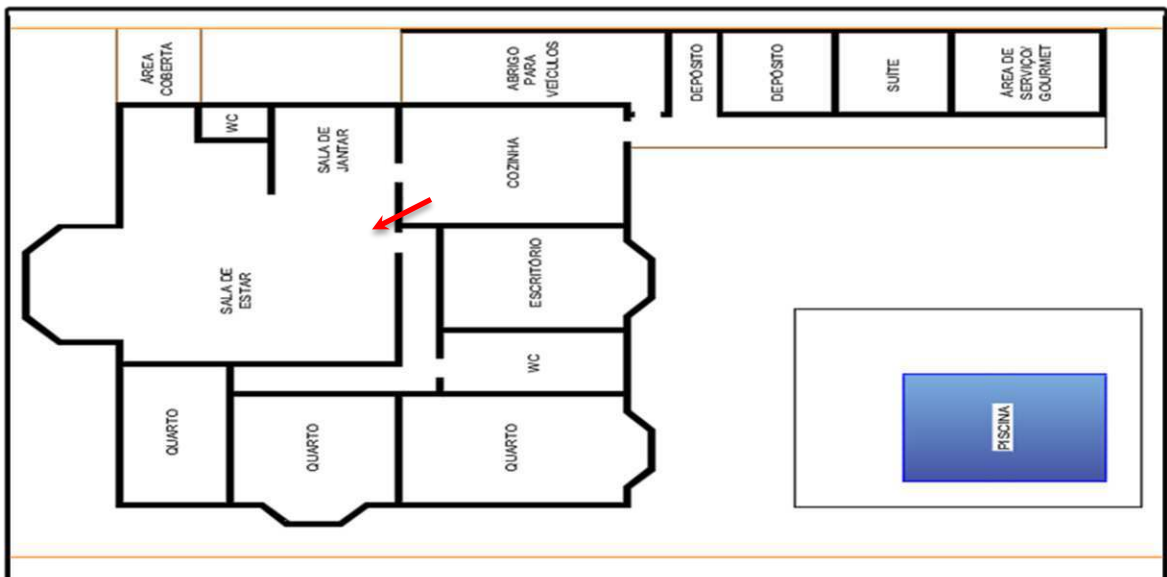


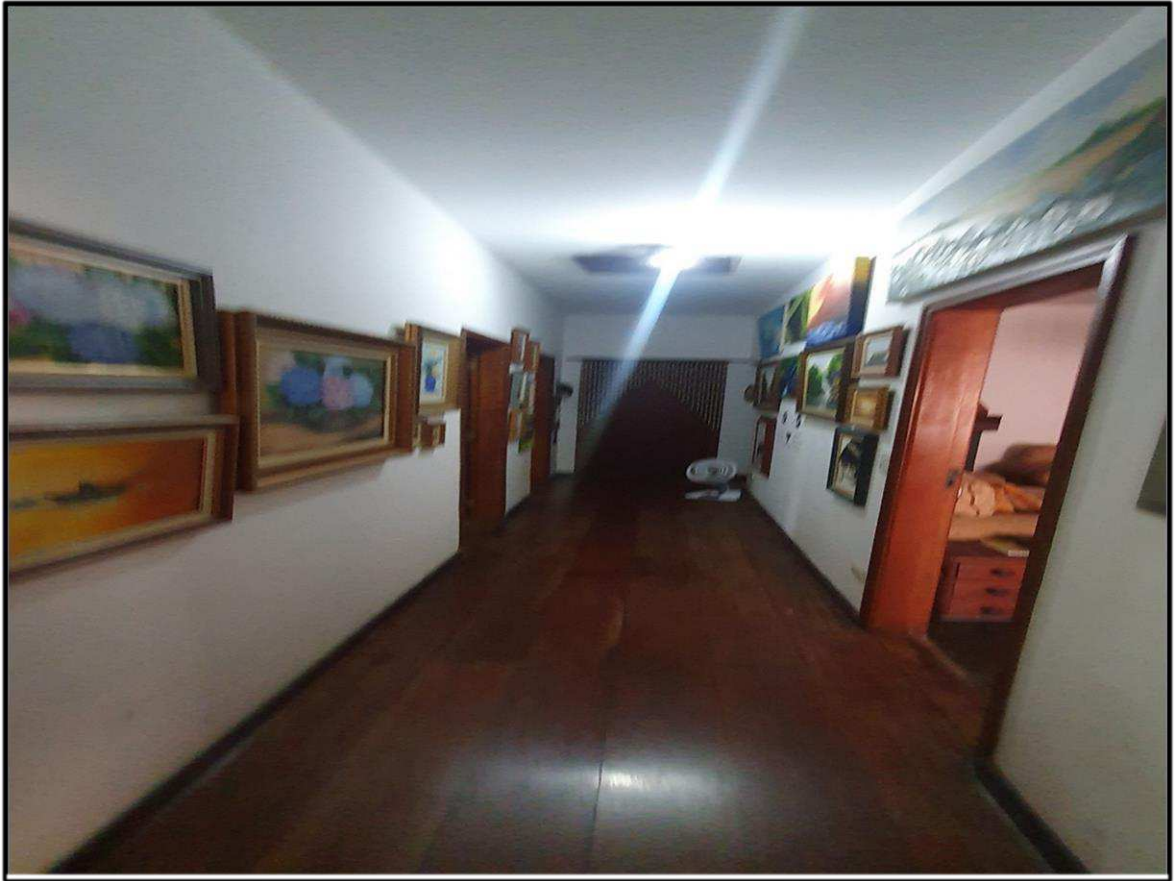
Foto 16 - Vista do lavabo.



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



Foto 17 - Vista do corredor.



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

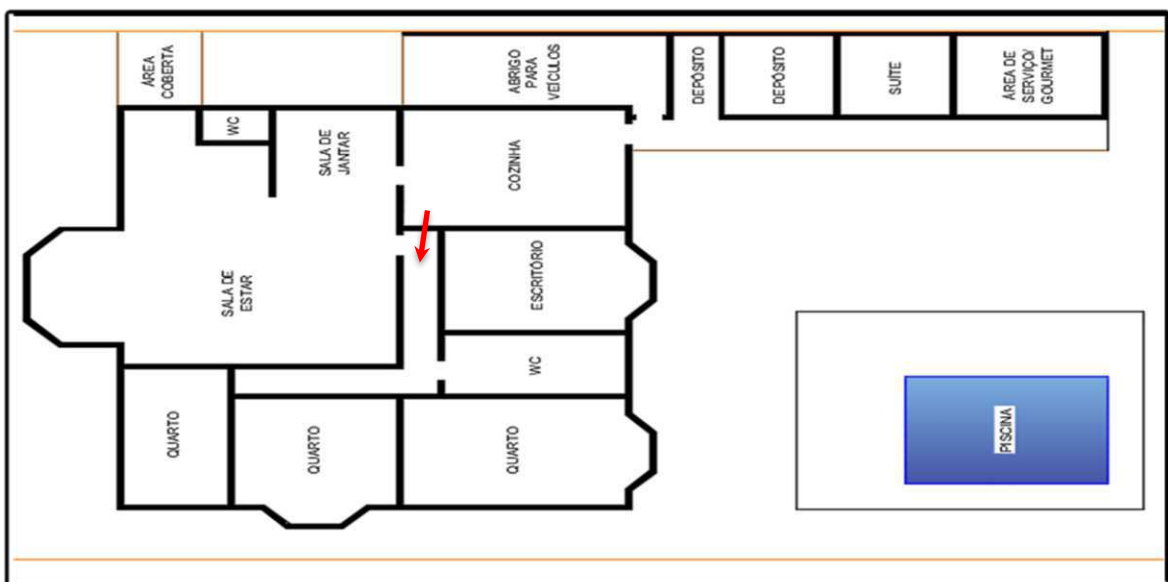
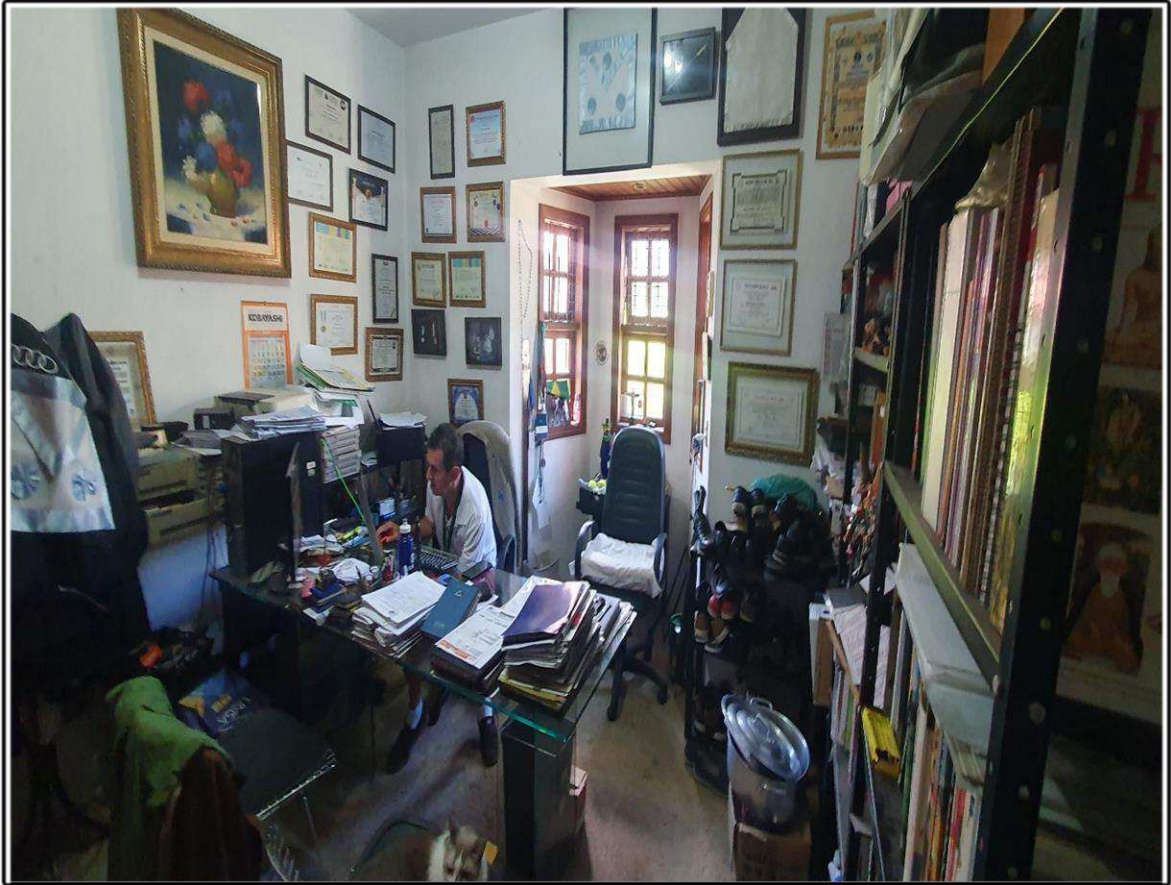


Foto 18 - Vista do escritório.



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

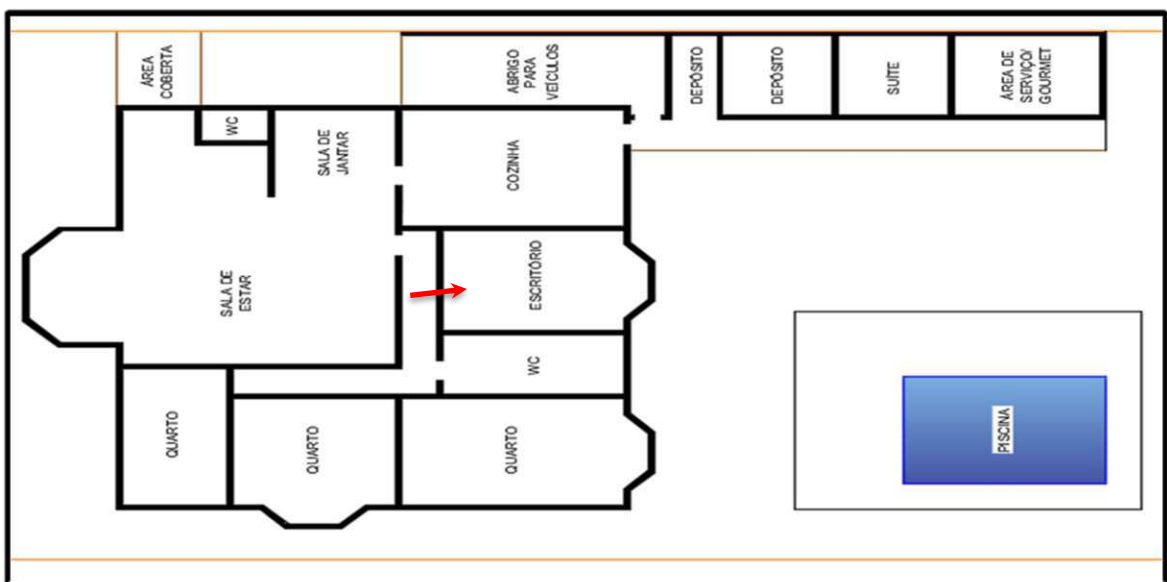
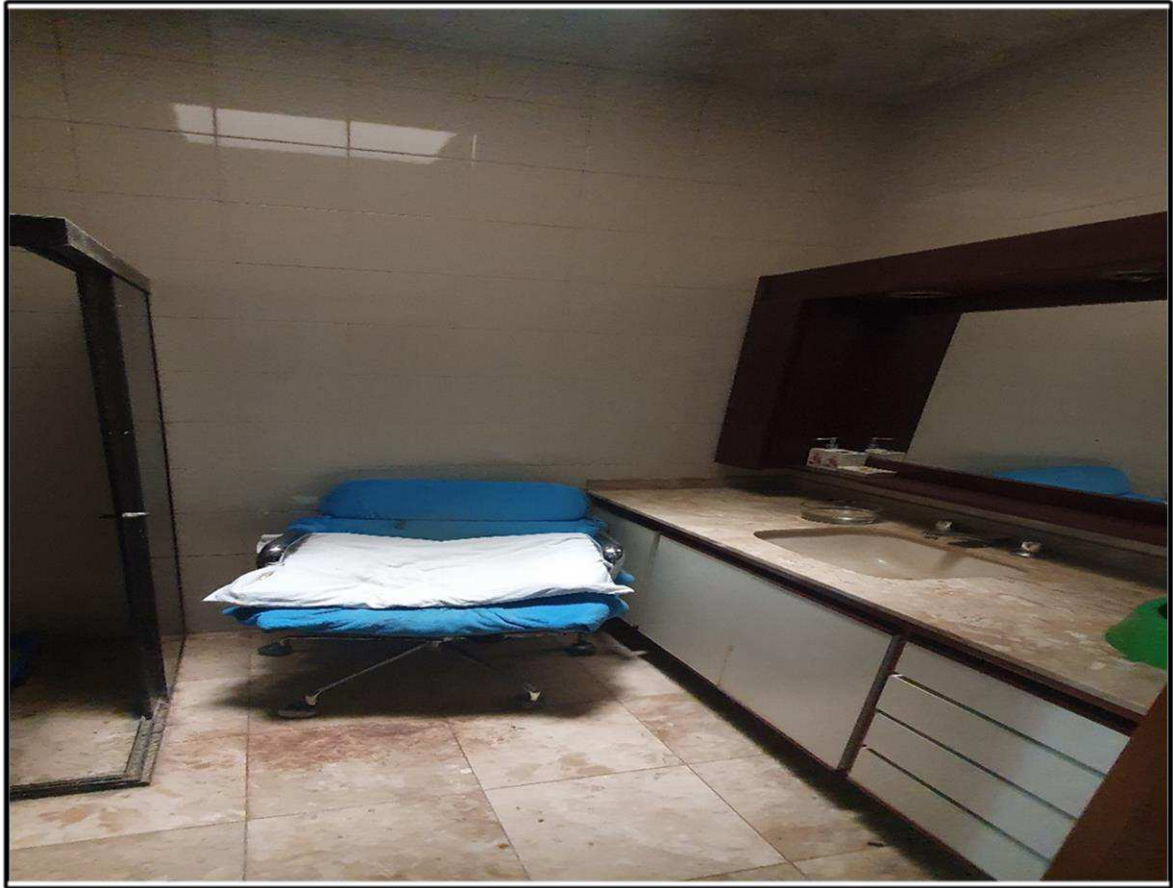


Foto 19 - Vista do banheiro.



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

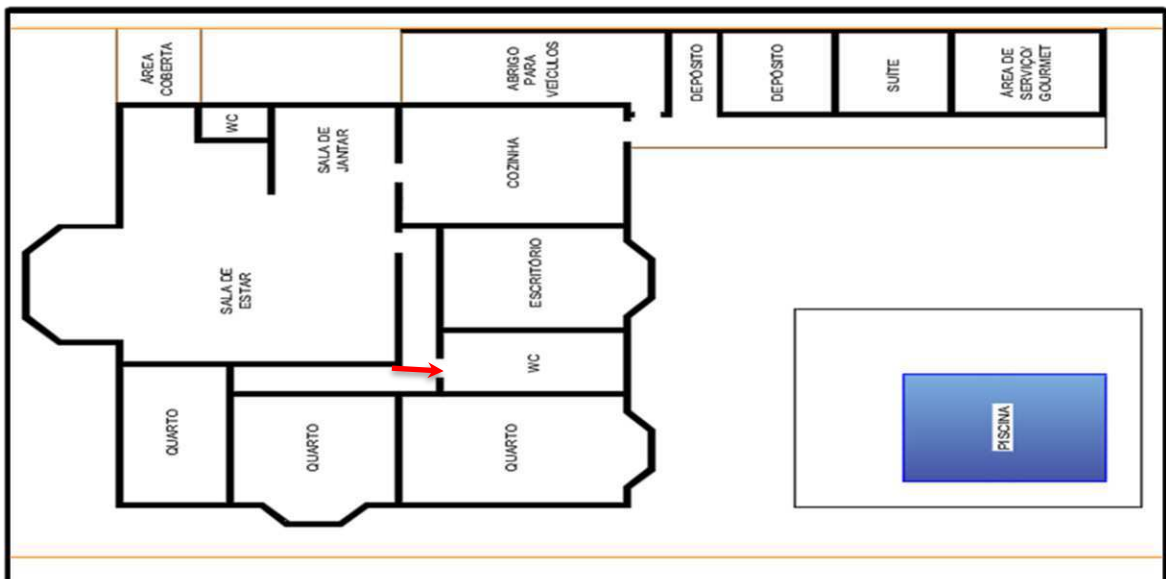


Foto 20 - Vista do dormitório 1.



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

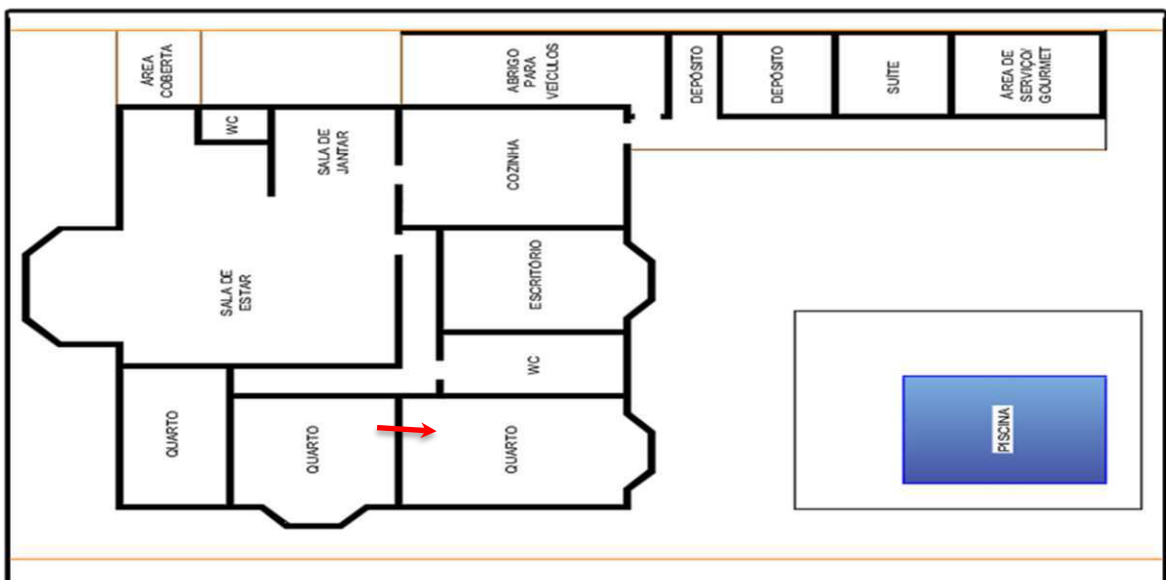
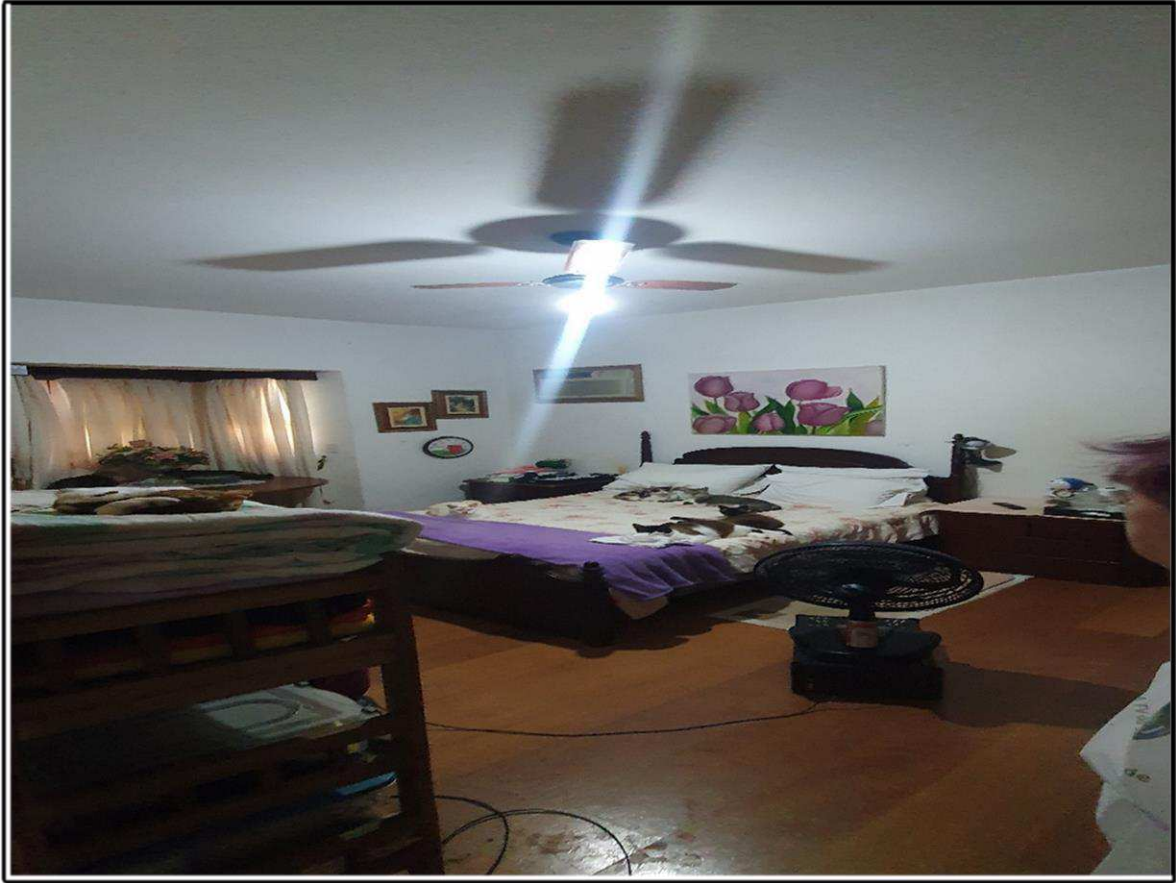


Foto 21 - Vista do dormitório 2.



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



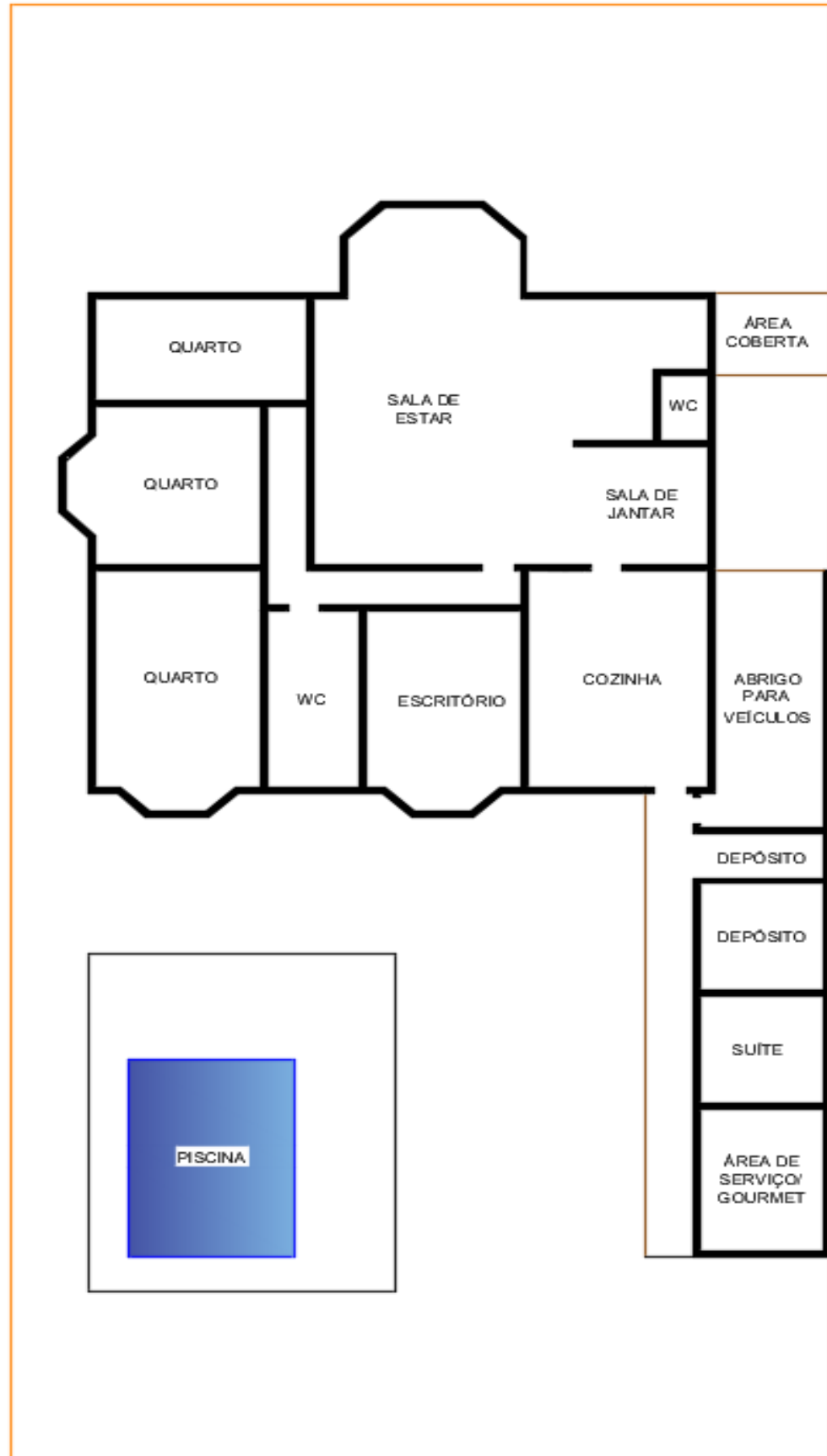
Foto 22 - Vista do dormitório 3.



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



Foto 23 - Croqui do imóvel, no térreo.



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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

## 3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal alto, como 3ª**.

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 estimava 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 1 e 2.

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Profundidade "p"	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		Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C <sub>0</sub>							C <sub>a</sub>	
	F <sub>r</sub>	Prof. Mínima				Prof. Máxima	P <sub>m</sub>						
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30		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.			
	10	25	40		0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	15	30	60		0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
	16	-	-		Não se aplicam		Aplica-se dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)				
	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)				
	16	-	-				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		Observações gerais	
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )		
	F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>	"f"	"p"	C <sub>0</sub>	C <sub>a</sub>			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
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
	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	
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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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 alargado	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.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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 dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

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 regiões.

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

### 3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O Coeficiente de frente (Cf), é de "0,15" nesse caso.
- b) O Coeficiente de profundidade (Cp), é de "0,50".
- c) O Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, se necessário, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman, conforme segue:

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

### 3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 resultou em:

$$V_u = R\$ 1.247,53 /m^2$$

(Hum mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos por m<sup>2</sup>)

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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).

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

$Vu = CUB/SP \times Pc$ , que será explanado adiante;

$Ac$  = Área construída da edificação em apreço;

$Foc$  = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

### A) Valores unitários para o índice $Pc$ :

O índice  $Pc$  refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do  $H_82QN$  do SINDUSCON, convertidos em  $R_8-N$ , conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	<b>0,136</b>	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	<b>0,203</b>	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
		1.3.5 - Fino	7,090	<b>7,410</b>	7,983	
1.3.6 - Luxo	7,984	<b>8,683</b>	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
	Com elevador		5,768	<b>6,371</b>	7,072	
	2.1.5 - Fino	7,073	<b>7,929</b>	8,722		
	2.1.6 - Luxo	9,935	<b>10,376</b>	-		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de <b>1,872</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

### B) Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL	RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 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, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 803,53 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.247,53 /m<sup>2</sup>(\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 803,53 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.247,53 /\text{m}^2$$



$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.002.427,78}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 1.003.000,00}$$

(Hum milhão e três mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.247,53 /m<sup>2</sup> (Hum mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos por m<sup>2</sup>), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno      Local : AV. JOSE CARLOS PACE 373 INTERLAGOS SAO PAULO - SP      Data : 16/01/2024  
 Cliente : TJ  
 Área m² : 803,53      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

---

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.203,79  
 Desvio Padrão : 217,24  
 - 30% : 842,65  
 + 30% : 1.564,92  
 Coeficiente de Variação : 18,0500

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 1.194,84  
 Desvio Padrão : 222,69  
 - 30% : 836,39  
 + 30% : 1.553,30  
 Coeficiente de Variação : 18,6400

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T1
	Completos quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completos qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50*5	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

---

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.194,84	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0400	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	1.002.430,86
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	1.247,53000		



---

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 1.042,17	INTERVALO MÍNIMO : 1.098,59
INTERVALO MÁXIMO : 1.347,51	INTERVALO MÁXIMO : 1.396,47

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2024  
 SETOR : P143 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA BENEDITO FERREIRA SILVA NÚMERO : 379  
 COMP.: EM FRENTE AO Nº 100 BAIRRO : INTERLAGOS 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:	745,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	37,25
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RONALDO FARIAS NEGOCIOS  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-50298889  
 OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA CF :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fa :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : P143     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1.440,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOSE GALDINO DA SILVA     NÚMERO : 425

COMP.: AO LADO DO 434     BAIRRO : INTERLAGOS     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:     600,00     TESTADA - (cf) m     15,00     PROF. EQUIV. (Pe):     40,00

ACESSIBILIDADE:     Direta     FORMATO:     Regular     ESGUINA:     Não

TOPOGRAFIA:     plano

CONSISTÊNCIA:     seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**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\$) : 790.000,00     VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :     PROHABITAR IMOVES



CONTATO :     TELEFONE : (11)-56897944

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :     0,00     VALOR UNITÁRIO :     1.185,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :     0,00     HOMOGENEIZAÇÃO :     1.169,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :     0,00     VARIAÇÃO :     0,9868
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :     0,00     VARIAÇÃO AVALIANDO :     1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :     0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :     0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : P143      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1.411,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOSE GALDINO DA SILVA      NÚMERO : 675

COMP. : AO LADO DO 685      BAIRRO : INTERLAGOS      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:	856,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Fe):	57,07
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESGUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**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\$) : 900.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :      PROHABITAR MOVES



CONTATO :      TELEFONE : (11)-56887844

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01      FT ADICIONAL 01 :	0,00      VALOR UNITÁRIO :	946,26
TESTADA Cf :	0,00      FT ADICIONAL 02 :	0,00      HOMOGENEIZAÇÃO :	952,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00      FT ADICIONAL 03 :	0,00      VARIAÇÃO :	1,0071
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00      FT ADICIONAL 04 :	0,00      VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00      FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00      FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : P143      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1.432,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MAESTRO EDUARDO DE GUARNIERI      NÚMERO : 511

COMP. : AO LADO DO 385 E 415      BAIRRO : INTERLAGOS      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:	600,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**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\$) : 850.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES INVEST - AUTODROMO



CONTATO :      TELEFONE : (11)-953275596

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 1.275,00
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 1.265,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 0,9923
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00      VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : P143      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1.414,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MARIVALDO FERNANDES      NÚMERO : 511

COMP. : EM FRENTE AO 260      BAIRRO : INTERLAGOS      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: 649,00      TESTADA - (cf) m      15,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 43,27

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**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\$) : 1.100.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SCHED PRIME

CONTATO :      TELEFONE : (11)-937778000

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.525,42
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.532,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0050
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		




**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** AV. JOSE CARLOS PACE **DATA:** 16/01/2024  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
**OBSERVAÇÃO:**



**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00


**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.421,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

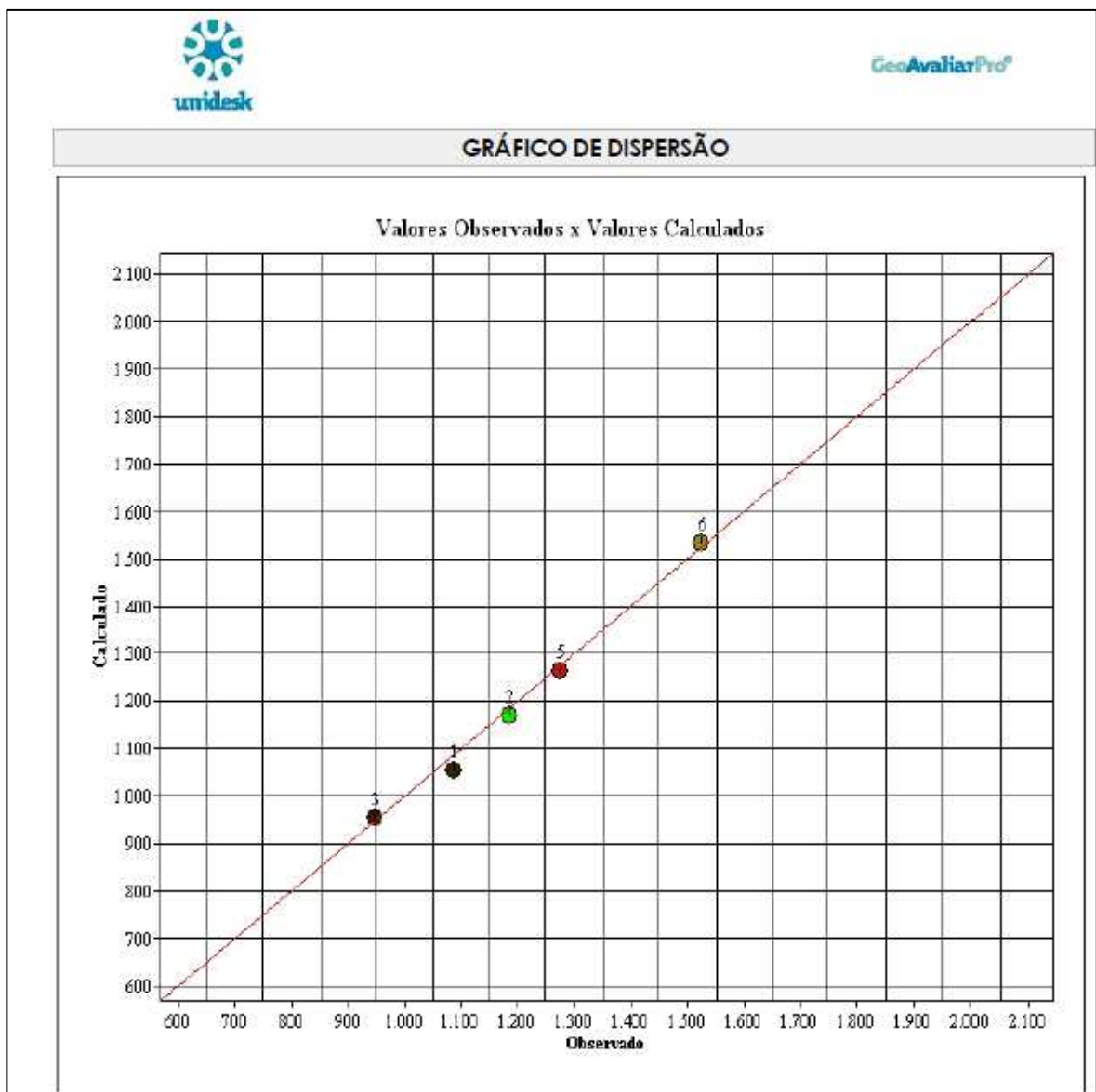
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA BENEDITO FERREIRA SILVA, 379	1.087,25	1.053,71	0,9692	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JOSE GALDINO DA SILVA, 425	1.185,00	1.169,36	0,9868	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JOSE GALDINO DA SILVA, 675	946,26	952,97	1,0071	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MAESTRO EDUARDO DE GUARNIERI, 5N	1.275,00	1.265,21	0,9923	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MARIVALDO FERNANDES, 5N	1.525,42	1.532,98	1,0050	1,0000

 GeoAvaliarPro®

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.087,25	1.053,71
2	1.185,00	1.169,36
3	946,26	952,97
5	1.275,00	1.265,21
6	1.525,42	1.532,98



## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - CASA PADRÃO "SIMPLES"

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para dezembro/2023, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2022		Ano: 2023		
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total			
JAN	1.912,53			
FEV	1.912,60			
MAR	1.909,14			
ABR	1.914,68			
MAI	1.942,27			
JUN	1.954,65			
JUL	1.956,49			
AGO	1.957,54			
SET	1.956,58			
OUT	1.955,60			
NOV	1.957,93			
DEZ	1.957,95			
1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa padrão simples", limite máximo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 1,743$$

$$V_u = \text{CUB/SP (R}_8\text{N/Sinduscon)} \times P_c,$$

$$V_u = 1,743 \times \text{R\$ } 1.957,95 / \text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.412,71/\text{m}^2$$

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 3.412,71/m<sup>2</sup>;

Ac = área construída = 260,00 m<sup>2</sup>;

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 25 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 35,71%;

EC = Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,6185

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 3.412,71 /m^2 \times 260,00 m^2 \times (0,20 + 0,6185 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \underline{R\$ 616.498,67}$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = \underline{R\$ 617.000,00}$$

(seiscentos e dezessete mil reais)

## 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:  $VI = VT + VB$ .

$$VI = R\$ 1.003.000,00 + R\$ 617.000,00 (VB1) = \underline{R\$ 1.620.000,00}$$

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 1.620.000,00**

(Hum milhão, seiscentos e vinte mil reais)

Válido para janeiro de 2.024.

## 4.4 - VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

O Valor locativo total do imóvel avaliando (VL) é obtido através da aplicação de uma taxa de renda sobre o valor total de mercado do imóvel avaliando (VI), conforme equação abaixo:

$$VL = VI \times Tr, \text{ onde:}$$

- VL = Valor locativo mensal do imóvel avaliando
- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel (R\$)
- Tr = Taxa de renda

Tomando-se como base dados estatísticos de mercado retratados pelo índice Fipe-Zap, a taxa de renda média praticada na região de São Paulo, para imóveis residenciais em locação, na data-base de setembro de 2.022 (mês da citação) é de **0,44%**.

**Figura 1** - Taxa de renda média praticada na região de São Paulo, para imóveis residenciais em locação, disponibilizado no site da Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas).

2022	
Mês	São Paulo
dez	0,45%
nov	0,45%
out	0,44%
set	0,44%
ago	0,44%
jul	0,44%
jun	0,43%
mai	0,43%
abr	0,42%
mar	0,42%
fev	0,41%
jan	0,41%

Desta forma, substituindo e calculando:

$$VL = VI \times Tr, \text{ onde:}$$

$$VL = 1.620.000,00 \times 0,44\%$$

$$VL = \text{R\$ } 7.128,00$$

Arredondando, tem-se:

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

**R\$ 7.100,00**

(Sete mil, cento e vinte e oito reais)

Válido para janeiro de 2.024.

## 4.5 - CÁLCULO DE VALORES LOCATIVOS PASSADOS

Para o cálculo de valores locativos passados, especificamente compreendido na data da citação do Réu (21/09/2022), em conformidade com a Decisão de fls. 140, adotou-se IPCA, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, consagrado para a aplicação designada. A tabela a seguir ilustra os índices os valores calculados.

ANO	MÊS	VAR.% MÊS - IPCA	VALOR DO ALUGUEL
2022	SET	-0,29%	R\$ 6.697,06
2022	OUT	0,59%	R\$ 6.677,64
2022	NOV	0,41%	R\$ 6.717,04
2022	DEZ	0,62%	R\$ 6.744,58
2023	JAN	0,53%	R\$ 6.786,39
2023	FEV	0,84%	R\$ 6.822,36
2023	MAR	0,71%	R\$ 6.879,67
2023	ABRIL	0,61%	R\$ 6.928,51
2023	MAIO	0,23%	R\$ 6.970,78
2023	JUN	-0,08%	R\$ 6.986,81
2023	JUL	0,12%	R\$ 6.981,22
2023	AGO	0,23%	R\$ 6.989,60
2023	SET	0,26%	R\$ 7.005,68
2023	OUT	0,24%	R\$ 7.023,89
2023	NOV	0,28%	R\$ 7.040,75
2023	DEZ	0,56%	R\$ 7.060,46
2024	JAN	-	R\$ 7.100,00

Arredondando, tem-se:

**VALOR LOCATIVO PARA O MÊS DA CITAÇÃO - SETEMBRO/2022**

**R\$ 6.700,00**

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor locativo de mercado do mês da citação do Réu para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **REYNALDO DA COSTA MINA**, em face de **VALDINEI PEREIRA GARCIA**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 275.626, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
- SP.

Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos, São Paulo - SP

R\$ 1.620.000,00

(Hum milhão, seiscentos e vinte mil reais)

Válido para janeiro de 2024.

VALOR LOCATIVO PARA O MÊS DA CITAÇÃO - SETEMBRO/2022

R\$ 6.700,00

## VI - RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERENTE, FLS. 289/290:

**QUESITO 1)** Qual o estado geral do imóvel?

**RESPOSTA:**

- O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

**QUESITO 2)** Qual o valor estimado para o aluguel mensal?

**RESPOSTA:**

- O valor calculado para o aluguel, para o mês de janeiro de 2.024, é de R\$ 7.100,00. Já o valor calculado para o mês da citação do Requerido, setembro/2022, é de R\$ 6.700,00

**QUESITO 3)** Qual o valor estimado para venda?

**RESPOSTA:**

- O valor total calculado é de R\$ 1.620.000,00, válido para janeiro/2024.

## VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **72 (setenta e duas)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

**ANEXO I = Avisos de Vistoria.**

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/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de janeiro de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

Prezado Dr. Reynaldo da Costa Mina

Fone: - (11) 99147-5337

e-mail = reynaldomina@adv.oabsp.org.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1062438-73.2022.8.26.0002

Vara: 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: PROCEDIMENTO COMUM

Partes: REYNALDO DA COSTA MINA X VALDINEI PEREIRA GARCIA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de dezembro de 2023, às 10:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos - São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

Prezada Dra. Adriana Mina

Fone: -

e-mail = [adrianamina@adv.oabsp.org.br](mailto:adrianamina@adv.oabsp.org.br)

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1062438-73.2022.8.26.0002

Vara: 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: PROCEDIMENTO COMUM

Partes: REYNALDO DA COSTA MINA X VALDINEI PEREIRA GARCIA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de dezembro de 2023, às 10:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos - São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

Prezada Dra. Pâmela Garcia Maneta

Fone: - (11) 3602-2678

e-mail = pamelamaneta@hotmail.com

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1062438-73.2022.8.26.0002

Vara: 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: PROCEDIMENTO COMUM

Partes: REYNALDO DA COSTA MINA X VALDINEI PEREIRA GARCIA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de dezembro de 2023, às 10:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos - São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

Prezado Sr. Valdinei Pereira Garcia

Fone: -

e-mail = hatasagarcia@yahoo.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1062438-73.2022.8.26.0002

Vara: 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: PROCEDIMENTO COMUM

Partes: REYNALDO DA COSTA MINA X VALDINEI PEREIRA GARCIA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de dezembro de 2023, às 10:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos - São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
7ª VARA CÍVEL  
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA  
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO PAULO-  
SP - E-MAIL: UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

venda mencionadas na inicial, apresentando certidão de matrícula atualizada do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, uma vez que a acostada a fls. 16/22 data de outubro de 2021.

4. Após, dê-se vista às partes para manifestação, pelo prazo de 15 (quinze) dias.

5. Por fim, concedo o prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de alegações finais.

6. Cumpridas as determinações supra, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

**Renata Longo Vilalba Serrano Nunes**  
**Juiz(a) de Direito**  
(assinatura digital)