

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

41 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 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA  
CAPITAL - SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 0004162-45.2022.8.26.0009**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VIRGÍNIA CONCEIÇÃO CAMPOS**, em face de **EDEGAR CARREIRA BERNARDINO E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187, Parque da Vila Prudente, São Paulo - SP**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2025.



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

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 142.828, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187, Pq. Vila Prudente, São Paulo - SP

R\$ 1.335.000,00

*(um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais)*

ABRIL / 2025

**FOTO 01**



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VIRGÍNIA CONCEIÇÃO CAMPOS**, em face de **EDEGAR CARREIRA BERNARDINO E OUTRO**:

Um prédio e seu respectivo terreno SITUADOS À Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187, lote nº 26 da quadra H-1, na Vila Zelina, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo o terreno 10,00 m de frente,, por 36,40 m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, 36,30 m do lado esquerdo, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, encerrando a área de 363,50 m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e nos fundos, com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina Sociedade Civil, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 142.828.

## II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 182. Em diligência ao imóvel, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Luciano Bernardino, que franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.



FOTOS 02/03



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187:


<b>ZONA:</b> .....	<b>ZM</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>044</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>144</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>044.144.0005-8</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 1.070,19</b>



The screenshot shows a digital map with a red location pin. A popup window titled "Face da quadra" displays the following information:

Quadra	Setor	Cod.Log.	
144	044	016683	
<b>No Logradouro</b> R-FREI ANTONIO DE GUADALUPE			
<b>Valor 2015</b>	866.0000		
<b>Valor 2016</b>	948.2700		
<b>Valor 2017</b>	1005.1662		
<b>Valor 2018</b>	1034.0000		
<b>Valor 2019</b>	1070.1900		

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostradas a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 044.144.0005-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R FREI ANTONIO DE GUADALUPE, 187 VILA ZELINA CEP 03141-070 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R FREI ANTONIO DE GUADALUPE, 187 VILA ZELINA CEP 03141-070			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 333.234.458-72 EDEGAR CARREIRA BERNARDINO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	364	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	364		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	180	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.802,00		
- da construção:	1.939,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	655.928,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	85.316,00		
Base de cálculo do IPTU:	741.244,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.            A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/06/2025, 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></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/03/2025		
<b>Número do Documento:</b>	2.2025.000670235-5		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

SETOR. 44

M. 1.2.5.6  
em toda quadra.

28 ZONA

QUADRA. 144

REVISÕES ano 1968 fl

1970

19. 10. 1971. 8

1972 (C.A.) 20.1.72

REV. 14.9.77. 19-2.79

REV. 77 OF. 51.039/76 27/12/76

DARCIO

PAP. 32.004/77

REV. 1978. 9. 11. 77

1978. P.A.P. 32.006/77

(14.12.77) C.A. Monica

Rev. 1978. P.A.P. 32.011/78

20.1.78 fl

ATU. 82. 107. 4100. 1. 77

20/04/77

ATU. 83. P.A.P. 42.004/83

1. 08. 07. 83. - CL

Mu. 83. 107. 4100. 1. 77

(02.08.83) 1. 77

PAR. 4100.6/90 106. SHELDO

ATU. 96. - Z. 11.94. - 7052

ATU. 98. - 20.11. 7052

ATU. 00. 24103 TRAF

ATU. 00. 815. 865

ATU. 2000. 29/8 MASS.

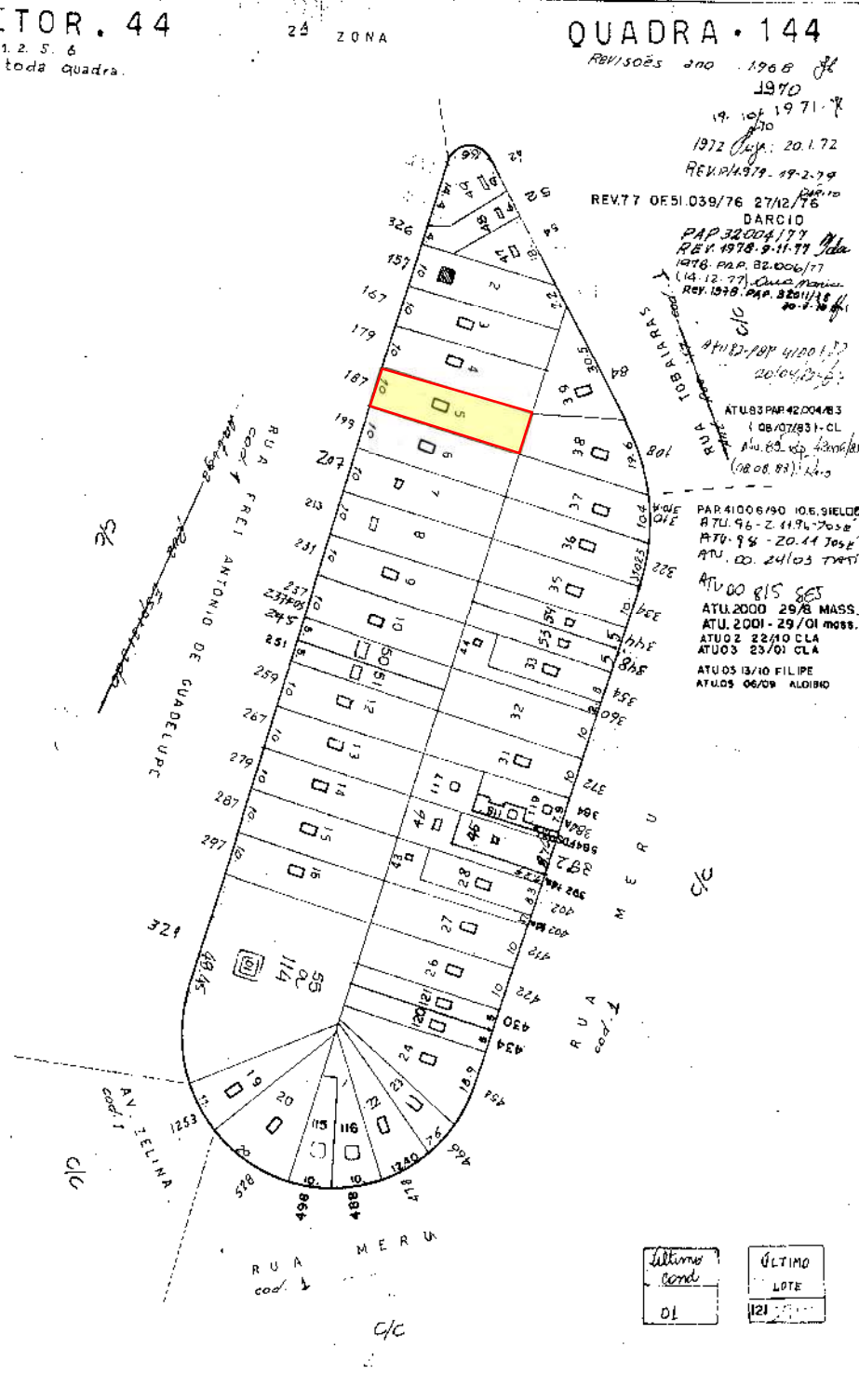
ATU. 2001. - 29/01 MASS.

ATU. 02. 22/10 CLA

ATU. 03. 23/01 CLA

ATU. 05. 13/10 FILIPE

ATU. 05. 06/09 ALOIBIO



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

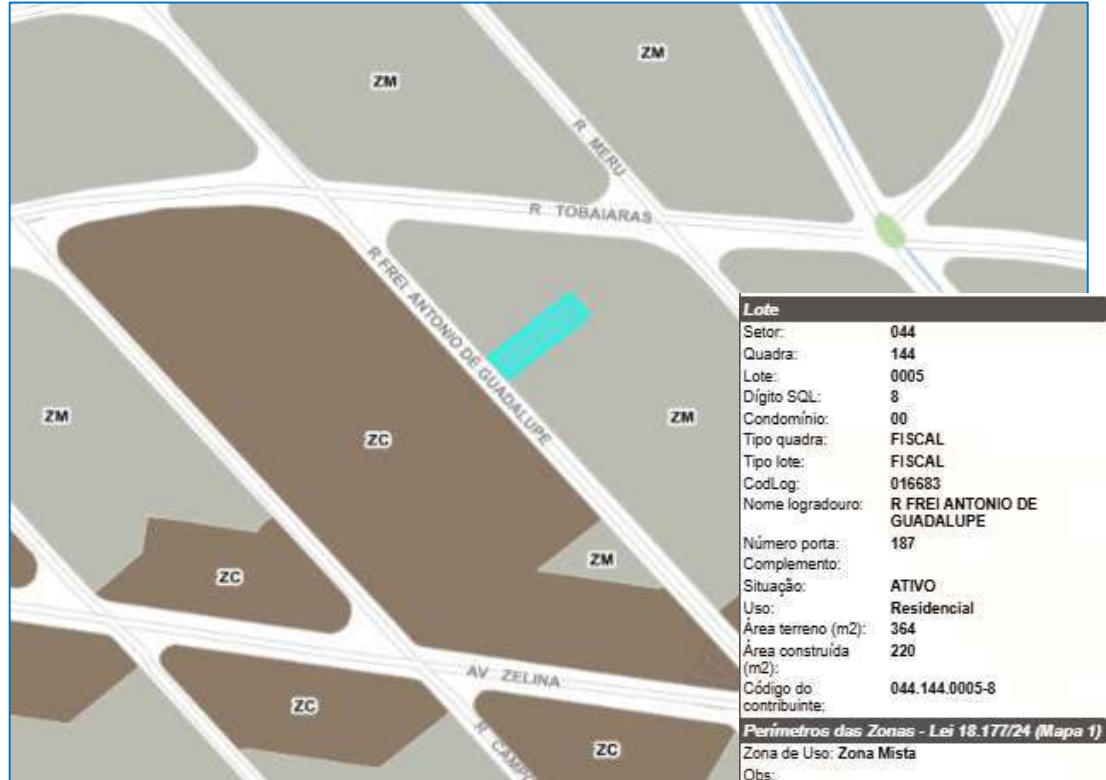
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



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 (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	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

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 (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEUPa				
		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)

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A região possui características da Zona Mista (ZM), com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Zelina, Rua Manaiás e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - DO TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 36,35 m;
Frentes Múltiplas: Não;
Esquina: Não;
Área: 363,50 m <sup>2</sup> .

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação assobradada, contendo três casas, sendo duas sobrepostas, edícula (área coberta com churrasqueira nos fundos) e garagem coberta, com características de uso residencial e área total construída de 270,00 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas *in loco*.

Para fins avaliatórios, as edificações serão classificadas da seguinte forma:

Casa 1 - edificação principal, composta por garagem coberta para 1 veículo, recuo frontal com jardim, *hall* de entrada, sala, três dormitórios, banheiro, cozinha, e área de serviço no pavimento térreo; e, área de serviço e anexo (cozinha/sala e escritório) no pavimento inferior, com área total construída de 130,00 m<sup>2</sup> e idade física de 51 anos, podendo ser classificadas como "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE/SP" e enquadra-se na referência (E) - necessitando de reparos simples.

Edícula - edificação coberta com churrasqueira, anexa a casa 1, com área total construída de 50,00 m<sup>2</sup> e idade física estimada de 20 anos, podendo ser classificadas como "4.4.2 - Cobertura Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE/SP" e enquadra-se na referência (D) - entre regular e necessitando de reparos simples.

Casa 2 - edificação externa, composta por cozinha, sala/dormitório e banheiro, com área total construída de 50,00 m<sup>2</sup> e idade física de 51 anos, podendo ser classificadas como "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de

Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE/SP" e enquadra-se na referência (E)  
- necessitando de reparos simples.

Casa 3 - sob a casa 1 da edificação principal, composta por cozinha, sala, dormitório e banheiro, com área total construída de 40,00 m<sup>2</sup> e idade física de 51 anos, podendo ser classificadas como "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE/SP" e enquadra-se na referência (E) - necessitando de reparos simples.

As características construtivas do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:



FOTO 04

RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 05

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



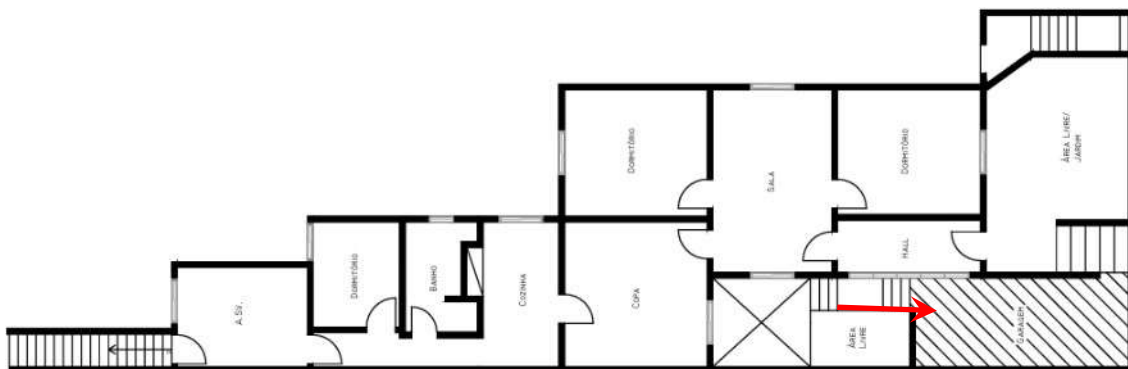
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



GARAGEM.

FOTO 06

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



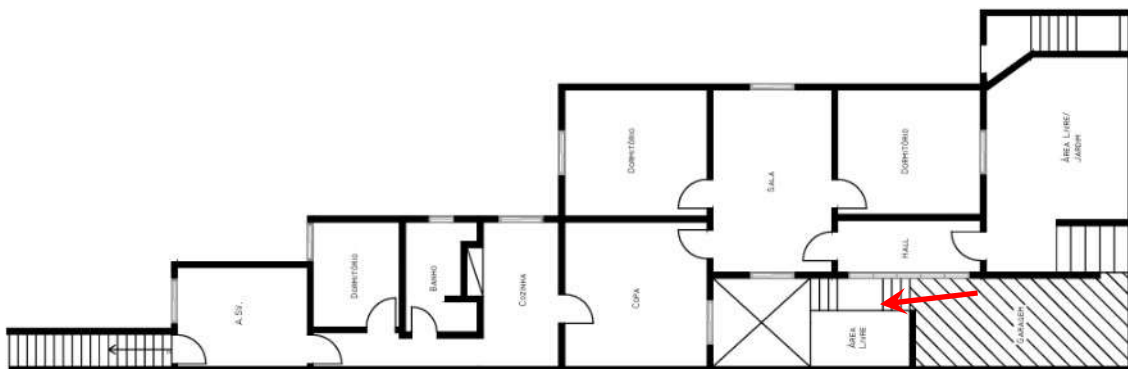
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 07

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



ÁREA LIVRE.

FOTO 08

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



ESCADA DE ACESSO À EDIFICAÇÃO.

FOTO 09

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



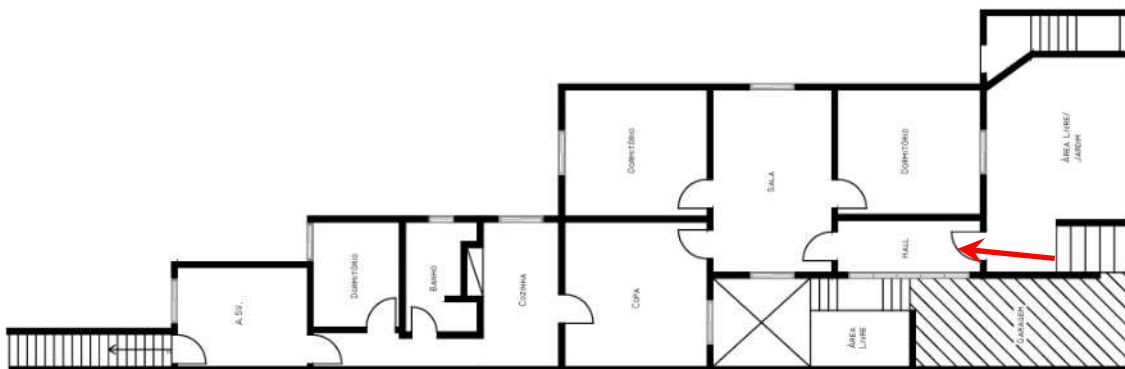
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



RECUO FRONTAL / JARDIM.

FOTO 10

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



HALL DE ENTRADA.

**FOTO 11**

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



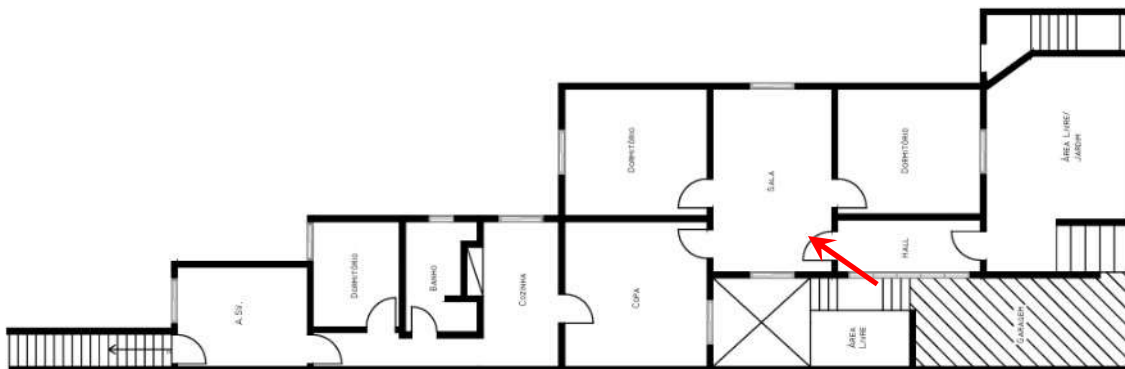
**RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1**



**OUTRA VISTA DO HALL.**

FOTO 12

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



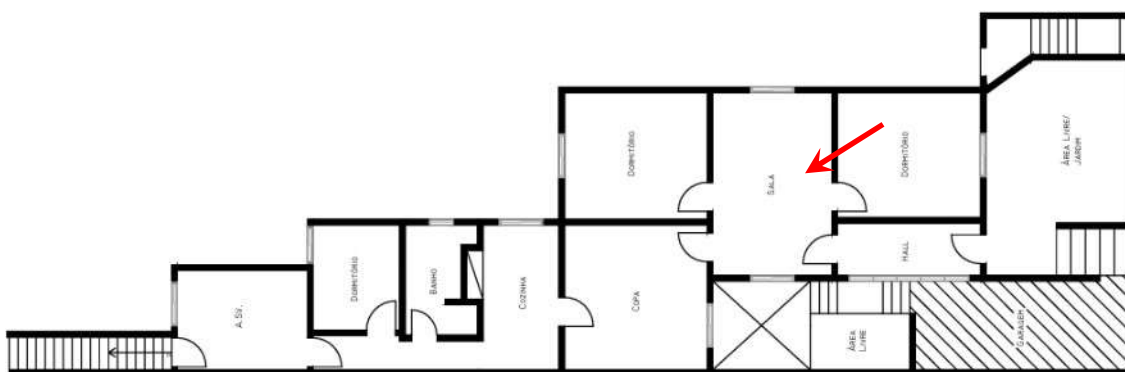
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



SALA.

FOTO 13

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



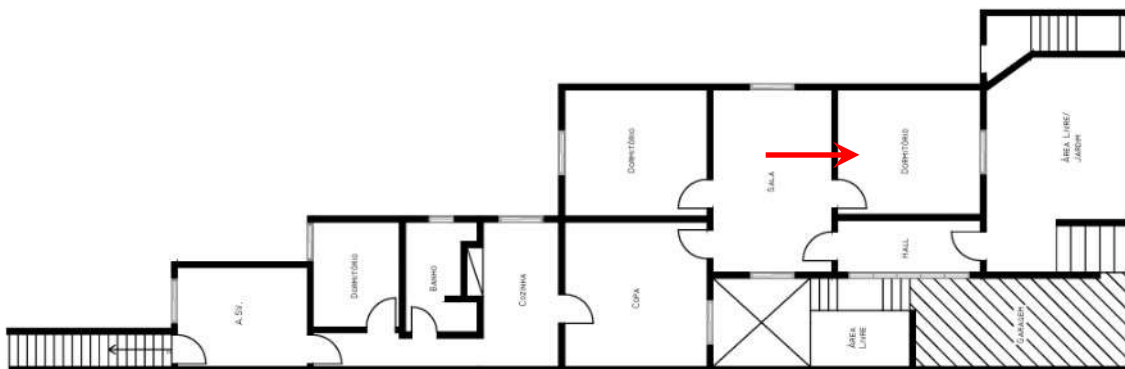
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

**FOTO 14**

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



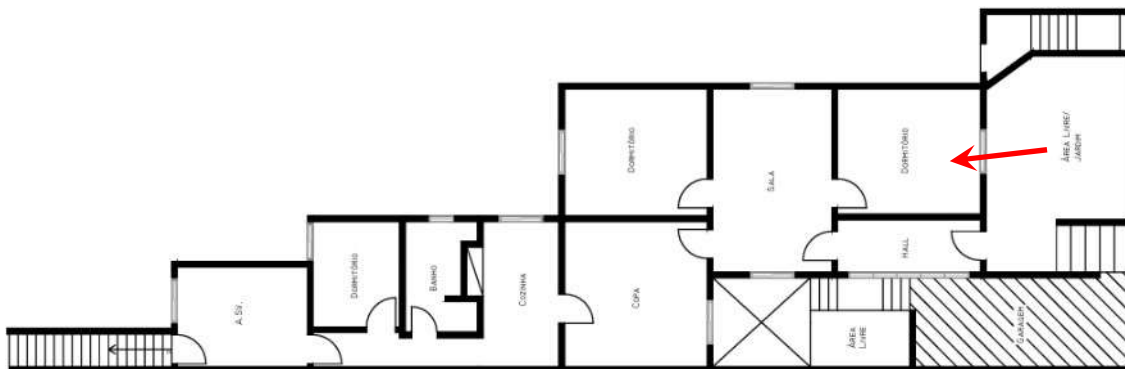
**RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1**



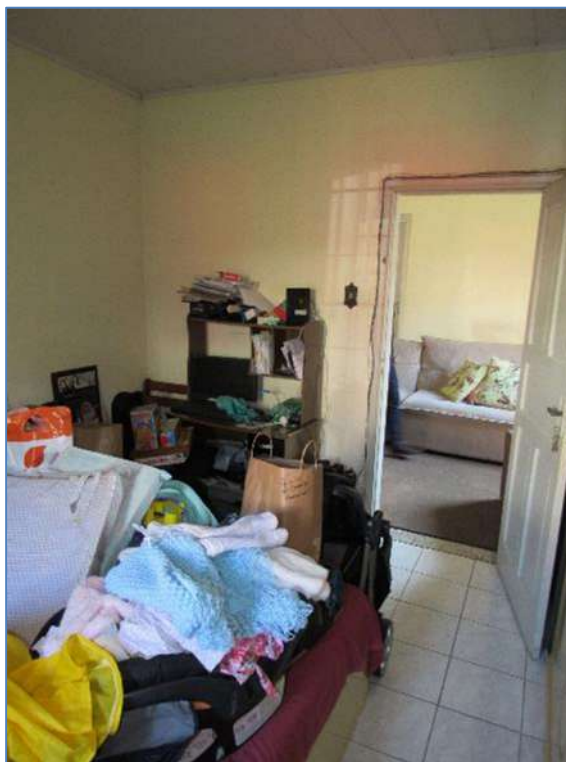
**DORMITÓRIO 1.**

FOTO 15

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



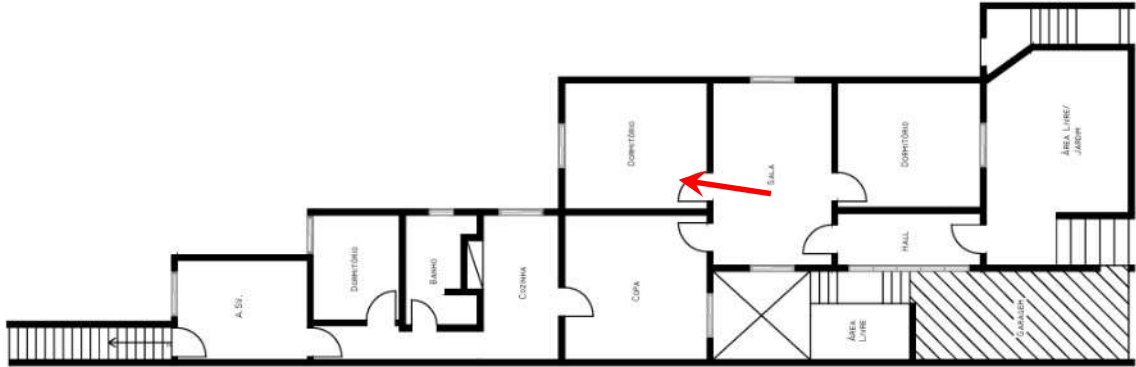
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 16

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



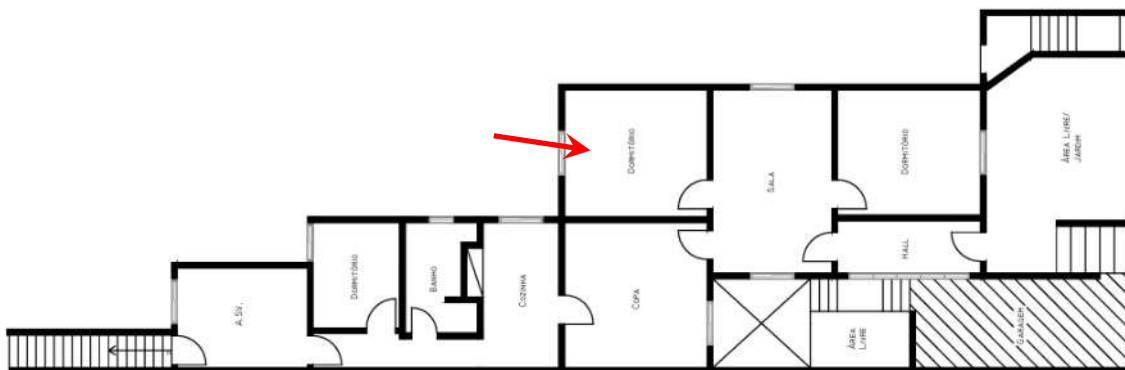
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



DORMITÓRIO 2.

FOTO 17

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



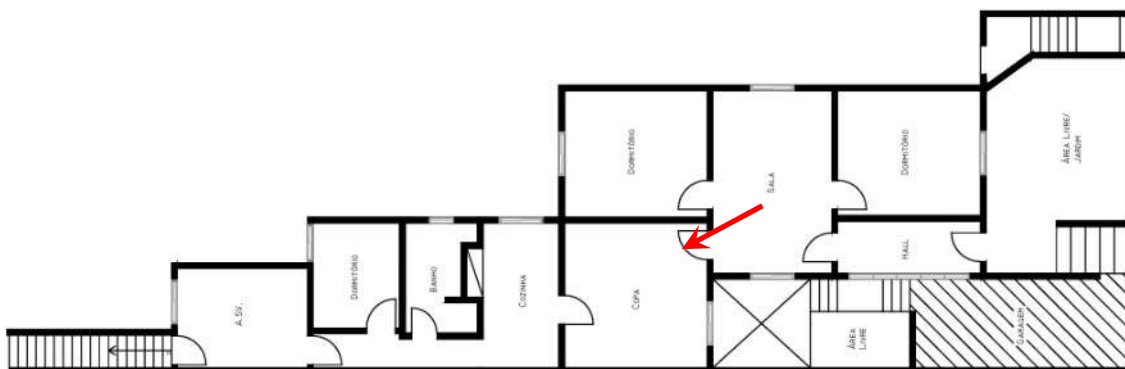
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 18

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



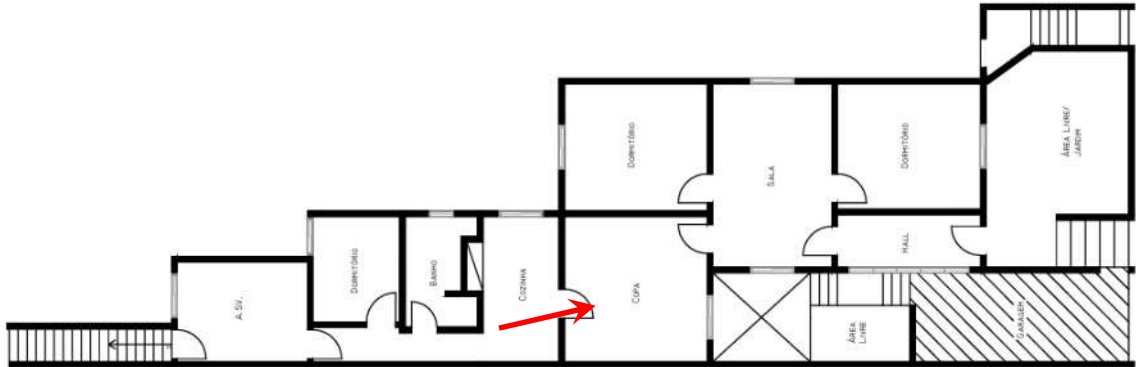
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



SALA.

FOTO 19

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



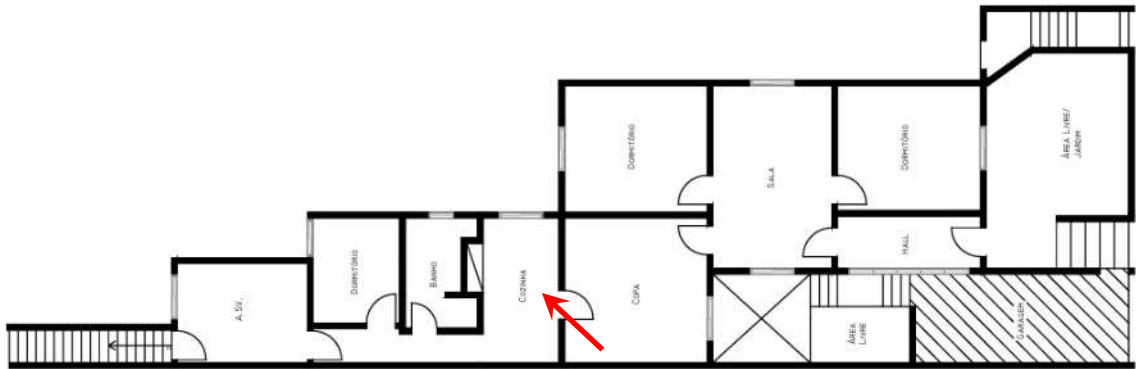
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



SALA.

FOTO 20

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



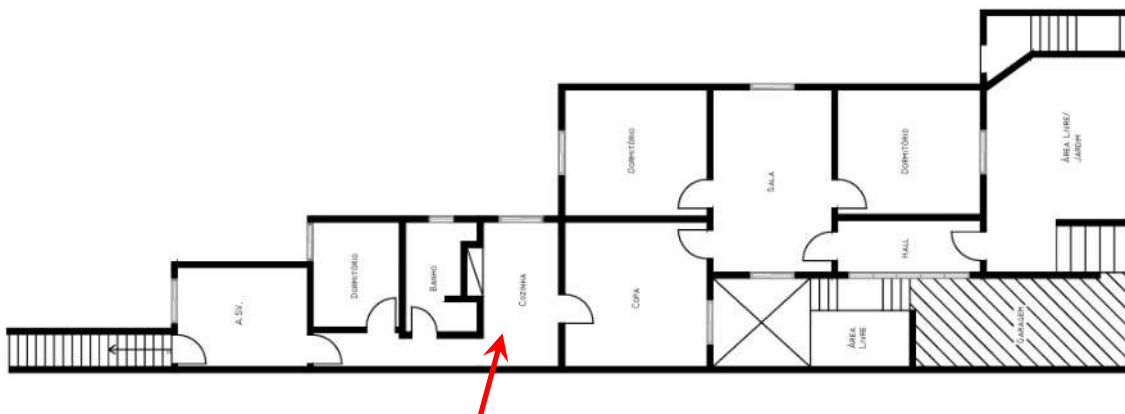
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



COZINHA.

FOTO 21

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



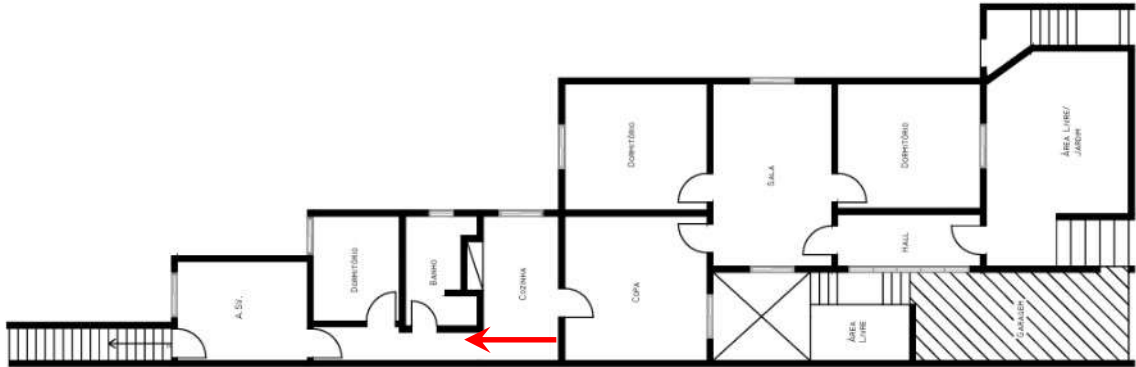
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 22

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



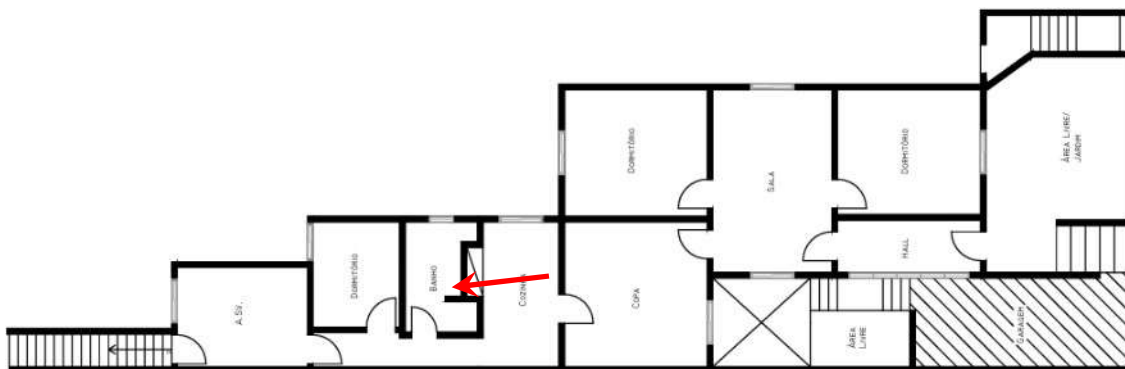
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



CIRCULAÇÃO.

FOTO 23

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



SALA.

FOTO 24

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



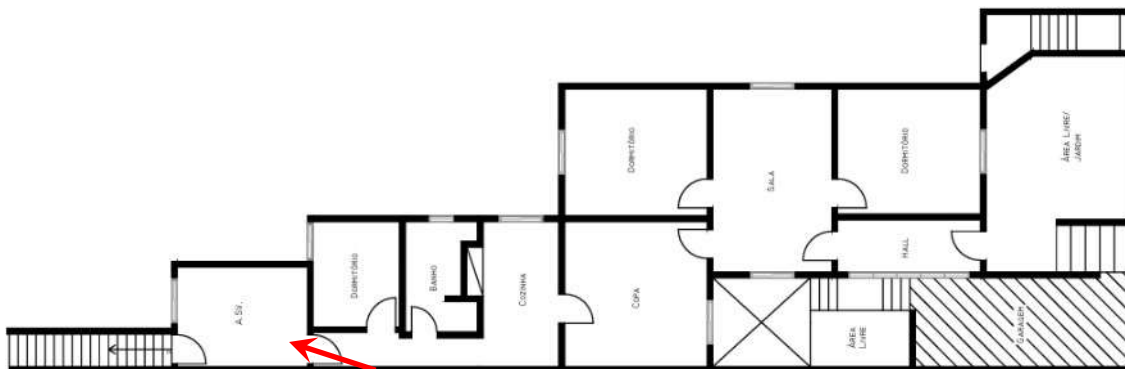
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



DORMITÓRIO 3.

FOTO 25

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



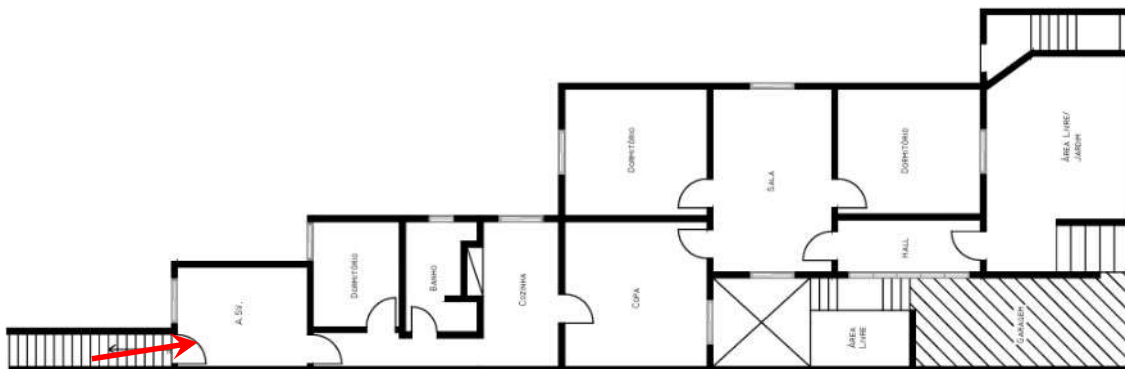
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 26

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 27

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



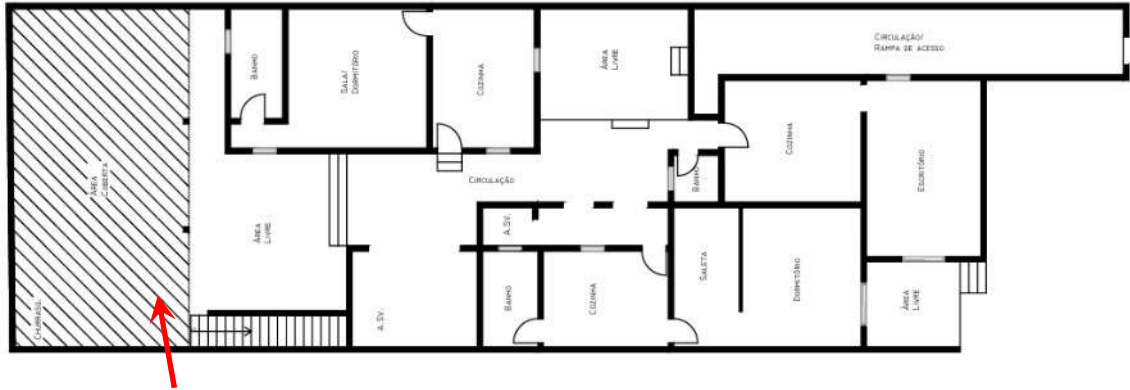
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO  
CASA 1



ESCALADA DE ACESO AO PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 28

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 1 - EDÍCULA



ÁREA COBERTA.

FOTO 29

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 1 - EDÍCULA



OUTRA VISTA DA ÁREA COBERTA / CHURRASQUEIRA.

FOTO 30

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. TÉRREO



ÁREA LIVRE / CIRCULAÇÃO.

FOTO 31

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR



OUTRA VISTA DA ÁREA LIVRE.

FOTO 32

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



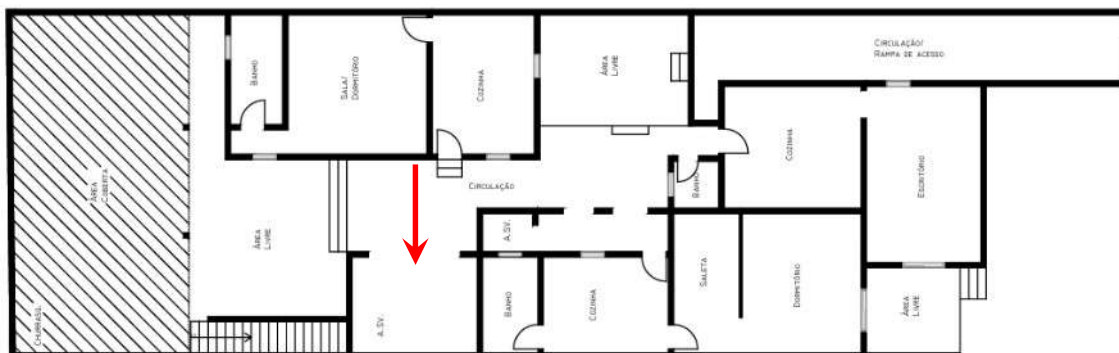
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 33

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 34

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



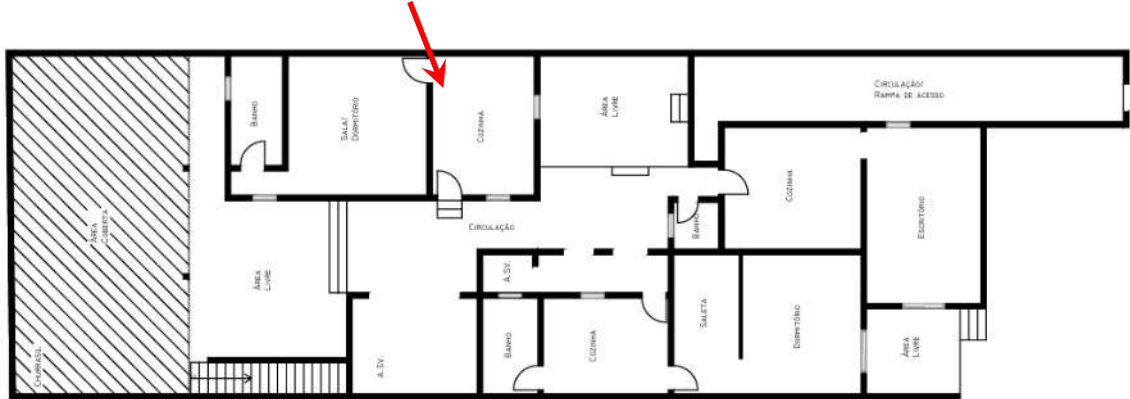
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 2



SALA.

FOTO 35

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 36

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



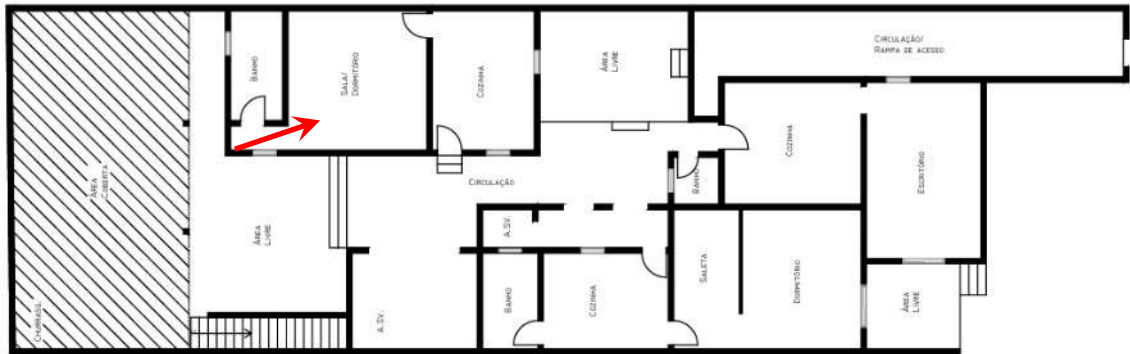
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 2



SALA / DORMITÓRIO.

FOTO 37

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 2



OUTRA VISTA DO CÔMODO.

FOTO 38

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



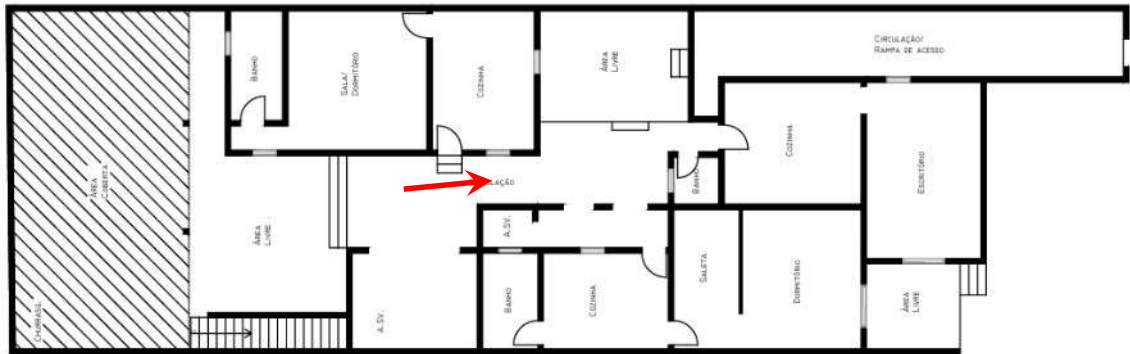
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 39

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 40

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 41

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3



HALL DE ENTRADA.

FOTO 42

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3



COZINHA.

**FOTO 43**

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



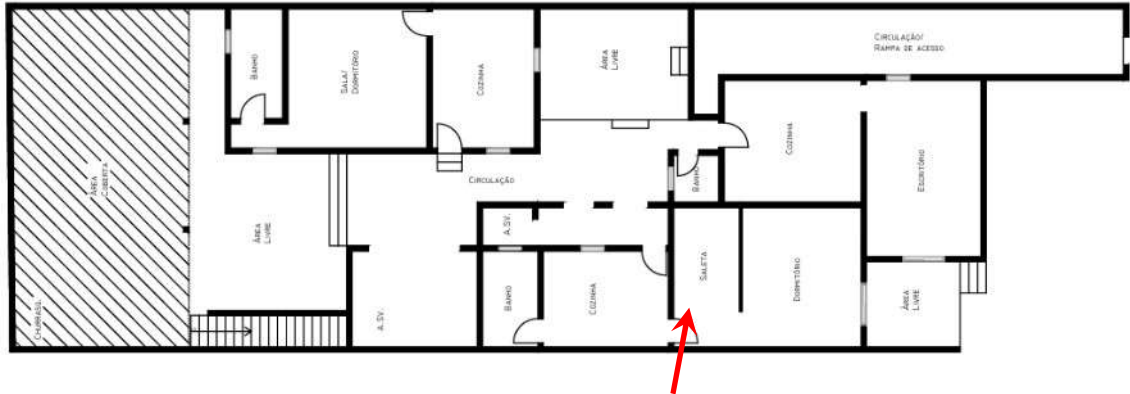
**RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3**



**OUTRA VISTA DA COZINHA.**

FOTO 44

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3



SALETA.

**FOTO 45**

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



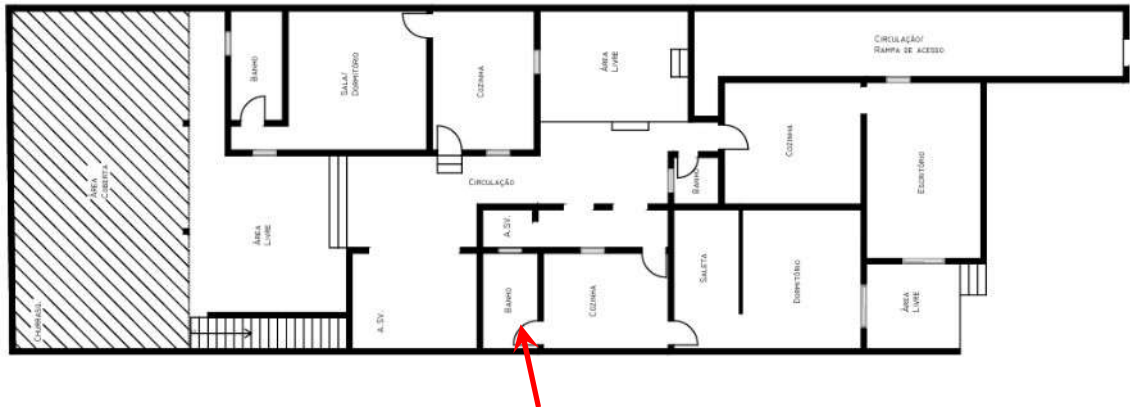
**RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3**



**DORMITÓRIO.**

FOTO 46

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



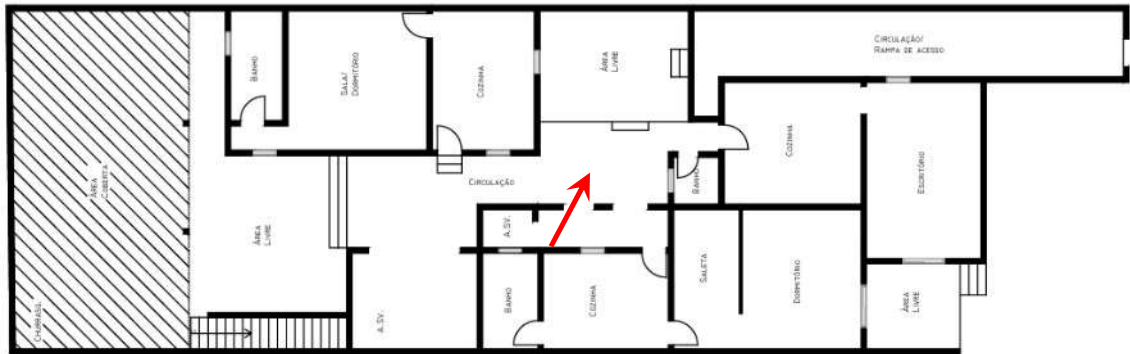
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 47

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



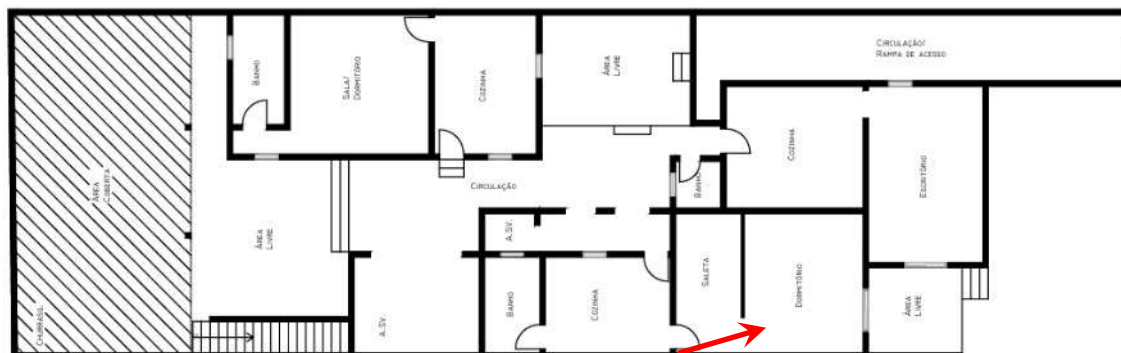
RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR



ÁREA LIVRE / CIRCULAÇÃO.

**FOTO 48**

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



**RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
ANEXO CASA 1**



**BANHEIRO.**

FOTO 49

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
ANEXO CASA 1



COZINHA.



FOTO 51

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR  
ANEXO CASA 1



ESCRITÓRIO.

FOTO 52

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



RUA FREI ANTÔNIO DE GUADALUPE, Nº 187 - PAV. INFERIOR



RAMPA DE ACESSO / CIRCULAÇÃO LATERAL.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - 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.

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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela 1 - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	5ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	6ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	7ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupadas verticalmente	8ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2000	2900 (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.
	9ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.000 (1)*	
	10ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	1ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 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.
	2ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	3ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 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	5.000	2.000 - 26.000	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	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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 I e II.

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. 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 I e II.

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 I e II.

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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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 à 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 inundaçã	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.

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 restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " 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 - 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 11 (onze) 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:

$$Vu = R\$ 2.805,56/m^2$$

*(dois mil, oitocentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado)*

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos 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 H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

**2.048,48**

▲ 0,12%

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357

### 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, 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/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 - Padrão Fino		50	20%		
1.1.6 - Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 - Padrão Fino		50	20%		
2.1.6 - Padrão Luxo		50	20%		

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 ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) 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 – 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>

### 3.3 - 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, que 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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## 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

$At = 363,50 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.805,56/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 363,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.805,56/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 1.019.821,06}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 1.020.000,00}$$

(um milhão e vinte mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.805,56/m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 971,86 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fabiano Alves NÚMERO : 538  
COMP.: BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 319,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,44  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 354,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,649 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48  
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 3  
VALOR CALCULADO (R\$): 652.293,30 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\$): 1.459.020,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore  
CONTATO : TELEFONE : (11)-958196257  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.106.0033-8

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.071,55
TESTADA Cf : 0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.221,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0725
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 : -0,05		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 1.070,19 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Antônio de Guadalupe NÚMERO : 251  
COMP. : BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 179,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,80  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 357,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48  
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 3  
VALOR CALCULADO (R\$): 848.376,50 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\$): 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Sh Prime Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-47502300  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.144.0051-1

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.550,97
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.930,29
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025	
SETOR : 044	QUADRA : 108	ÍNDICE DO LOCAL : 982,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Marechal Malet		NÚMERO : 740	
COMP. :	BAIRRO : Parque Vila Prudente	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	310,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 1.020.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Castan Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-24955799

#### OBSERVAÇÃO:

Terreno com duas casas antigas para demolição.  
Contribuinte: 044.108.0033-7

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,09	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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.961,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.078,48
		VARIAÇÃO : -1.039,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 097 ÍNDICE DO LOCAL : 1.255,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monteiro Soares Filho NÚMERO : 152  
COMP. : BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 253,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,30  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 212,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,529 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48  
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 318.409,85 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\$): 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : RE/MAX Freedom  
CONTATO : TELEFONE : (11)-944698117  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.097.0075-8

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,15 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.650,55
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.929,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8024
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 090 ÍNDICE DO LOCAL : 1.220,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Gustavo Pires de Andrade NÚMERO : 206  
COMP.: BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
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\$): 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Rossi Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-29152222

#### OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 044.090.0019-5

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.150,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.605,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8270
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 1.277,19 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Gustavo Pires de Andrade NÚMERO : 639  
COMP. : BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 311,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,10  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 340,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (RS): 2.048,48  
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (RS): 412.607,79 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 1.349.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : S.N.I Sanches Negócios Imobiliários  
CONTATO : TELEFONE : (11)-23457044  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.100.0005-5

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.577,15
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.030,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7879
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 973,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio do Peixe NÚMERO : 89  
COMP.: BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 350,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00  
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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Alliare Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-35969866  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.167.0067-9

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.085,71
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.236,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0488
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 :	-0,05	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 1.070,19 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Antônio de Guadalupe NÚMERO : 237  
COMP.: BAIRRO : Parque Vila Prudente 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 305,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 66 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,245 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 161.644,74 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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Verdandi Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-27374666  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.144.0010-4

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.050,99
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.050,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2025	
SETOR : 044	QUADRA : 104	ÍNDICE DO LOCAL : 943,92	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Fabiano Alves		NÚMERO : 575	
COMP. :	BAIRRO : Parque Vila Prudente	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	175,00	TESTADA - (cf) m	7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 307,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL:	11 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,909 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48
VAGAS:	6	PAVIMENTOS:	3
VALOR CALCULADO (R\$):	792.313,79	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.400.000,00
IMOBILIÁRIA:	Andreazzi Imóveis		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-25918000		
OBSERVAÇÃO:	Contribuinte: 044.104.0062-2		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,07	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 Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.672,49
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.227,60
		VARIAÇÃO: 1,2077
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2025	
SETOR : 044	QUADRA : 063	ÍNDICE DO LOCAL : 1.198,53	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pires Pimentel		NÚMERO : 152	
COMP.:	BAIRRO : Parque Vila Prudente	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	222,00	TESTADA - (cf) m	14,40 PROF. EQUIV. (Pe): 15,42
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 14 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,847 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48
VAGAS :	3	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	396.791,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.180.000,00
IMOBILIÁRIA :	Rossi Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-29152222
OBSERVAÇÃO :	Contribuinte: 044.063.0040-6		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.996,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.133,90
		VARIAÇÃO : 1.0459
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2025  
SETOR : 044 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 991,53 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Malet NÚMERO : 899  
COMP. : BAIRRO : Parque Vila Prudente 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) m<sup>2</sup>: 176,00 TESTADA - (cf) m 5,32 PROF. EQUIV. (Pe): 33,08  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular. ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c-regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 22 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,819 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48  
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 581.324,82 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\$) : 1.220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : XPRO Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064500  
OBSERVAÇÃO :  
Contribuinte: 044.111.0041-1

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.935,65
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.416,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1639
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Frei Antônio de Guadalupe, 187 DATA : 02/04/2025  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :  
 Matrícula nº 142.828 - 6º CRI-SP  
 Contribuinte: 044.1440005-8

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

## FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.070,19
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

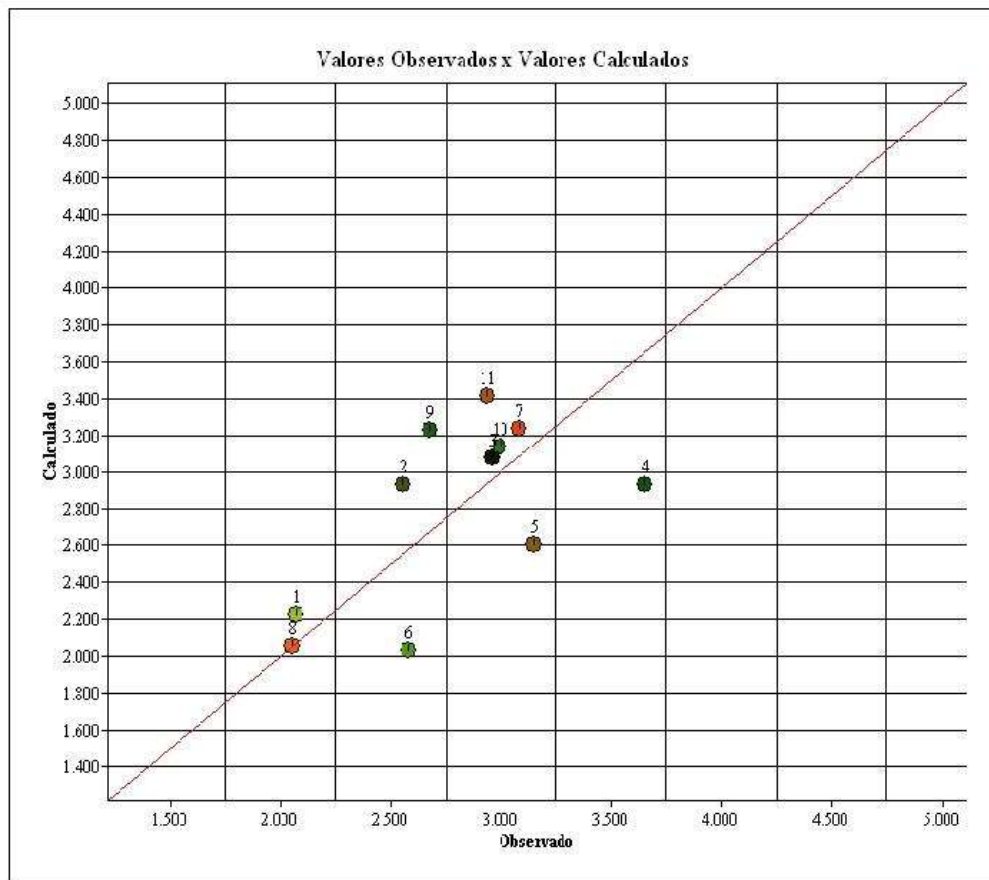
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Fabiano Alves ,538	2.071,55	2.221,68	1,0725	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Frei Antônio de Guadalupe ,251	2.550,97	2.930,29	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Marechal Malet ,740	2.961,29	3.078,48	1,0396	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Monteiro Soares Filho ,152	3.650,55	2.929,33	0,8024	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Professor Gustavo Pires de Andrade ,206	3.150,00	2.605,11	0,8270	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Professor Gustavo Pires de Andrade ,639	2.577,15	2.030,60	0,7879	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rio do Peixe ,89	3.085,71	3.236,41	1,0488	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Frei Antônio de Guadalupe ,237	2.050,99	2.050,99	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Fabiano Alves ,575	2.672,49	3.227,60	1,2077	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Pires Pimentel ,152	2.996,43	3.133,90	1,0459	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Marechal Malet ,899	2.935,65	3.416,71	1,1639	1,0001

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.071,55	2.221,68
2	2.550,97	2.930,29
3	2.961,29	3.078,48
4	3.650,55	2.929,33
5	3.150,00	2.605,11
6	2.577,15	2.030,60
7	3.085,71	3.236,41
8	2.050,99	2.050,99
9	2.672,49	3.227,60
10	2.996,43	3.133,90
11	2.935,65	3.416,71

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Frei Antônio de Guadalupe 187 Parque Vila Prudente SAO PAULO - Data: 02/04/2025  
 Cliente: Avaliação  
 Área m²: 363,50 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.791,16  
 Desvio Padrão : 472,16  
 - 30% : 1.953,81  
 + 30% : 3.628,51

Coefficiente de Variação : 16,9200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.805,56  
 Desvio Padrão : 500,15  
 - 30% : 1.963,89  
 + 30% : 3.647,22

Coefficiente de Variação : 17,8300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <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 dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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 pi 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 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.805,56

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.805,56000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.019.819,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.598,66

INTERVALO MÍNIMO : 2.610,26

INTERVALO MÁXIMO : 3.012,46

INTERVALO MÁXIMO : 3.000,86

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - EDIFICAÇÃO 1 - CASA 1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.048,48/m^2 = R\$ 3.066,57/m^2$

Área Construída: 130,00 m<sup>2</sup>

Idade: 51 anos

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

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 130,00 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 3.066,57 /m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 51 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,3119.

Substituindo e calculando:

$$VB1 = 130,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.066,57/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3119 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB1 = R\$ 179.202,99}$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 179.000,00$$

*(cento e setenta e nove mil reais)*

#### 4.2.2 - EDIFICAÇÃO 2 - EDÍCULA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "4.4.2 - Cobertura Padrão Médio, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,293 x R8-N

$$Vu = 0,293 \times R\$ 2.048,48/\text{m}^2 = R\$ 600,20/\text{m}^2$$

Área Construída: 50,00 m<sup>2</sup>

Idade: 15 anos

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

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 50,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 600,20 /m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 15 anos;

Ir = Vida Referencial = 20 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples

K = 0,3159

Substituindo e calculando:

$$VB2 = 50,00 \text{ m}^2 \times R\$ 600,20/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,3159 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB2 = R\$ 11.533,14}$$

Ou, em números redondos:

$$VB2 = R\$ 12.000,00$$

(doze mil reais)

## 4.2.3 - EDIFICAÇÃO 3 - CASA 2

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.048,48/m^2 = R\$ 3.066,57/m^2$

Área Construída: 50,00 m<sup>2</sup>

Idade: 51 anos

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

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 130,00 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 3.066,57 /m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 51 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

$K = 0,3119$ .

Substituindo e calculando:

$$VB3 = 50,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.066,57/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3119 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB3 = R\$ 68.924,23}$$

Ou, em números redondos:

$$VB3 = R\$ 69.000,00$$

*(sessenta e nove mil reais)*

#### 4.2.3 - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$$Vu = 1,497 \times R\$ 2.048,48/\text{m}^2 = R\$ 3.066,57/\text{m}^2$$

Área Construída: 40,00 m<sup>2</sup>

Idade: 51 anos

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

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 40,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 3.066,57 /m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 51 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,3119.

Substituindo e calculando:

$$VB4 = 40,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.066,57/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3119 \times (1 - 0,20))$$

$$VB4 = R\$ 55.139,38$$

Ou, em números redondos:

$$VB4 = R\$ 55.000,00$$

(cinquenta e cinco mil reais)

#### 4.2.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$VB = VB1 + VB2 + VB3 + VB4$$

$$VB = R\$179.000,00 + R\$12.000,00 + R\$ 69.000,00 + R\$ 55.000,00 =$$

$$R\$ 315.000,00$$

*(trezentos e quinze mil reais)*

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.020.000,00 + R\$ 315.000,00 = \underline{R\$ 1.335.000,00}$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 1.335.000,00**

*(um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais)*

Base: abril / 2025.

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VIRGÍNIA CONCEIÇÃO CAMPOS**, em face de **EDEGAR CARREIRA BERNARDINO E OUTRO**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 142.828, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187, Pq. Vila Prudente, São Paulo - SP

R\$ 1.335.000,00

*(um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais)*



**ABRIL / 2025**

## VI - QUESITOS

### 6.1 - QUESITOS DA AUTORA

1 - Qual o valor comercial (para venda) do imóvel objeto do presente litígio, em sua totalidade?

Resposta: O presente Laudo de avaliação apurou o valor de mercado para venda de R\$ 1.335.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais).

2 - O imóvel é formado por quantas casas?

Resposta: O imóvel é composto por três casas, sendo duas sobrepostas, edícula (área coberta com churrasqueira nos fundos) e garagem coberta, com características de uso residencial e área total construída de 270,00 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas *in loco*.

3 - Qual é a idade aproximada das construções de cada uma das casas?

Resposta: Foi informado pelo Sr. Edemar, ora réu, que a edificação principal e a edificação externa, foram erigidas no mesmo período, e possui a idade física de 51 anos, conforme dados cadastrais do imóvel, emitido pela Municipalidade.

A edícula, área coberta com churrasqueira, foi construída em período posterior, possui idade física estimada de 20 anos e idade física aparente de 10 anos.

4 - Existe construção nova?

Resposta: Após minuciosa perícia, averiguou-se que não existem benfeitorias novas.

5 - Existem benfeitorias que eventualmente tenham sido incorporadas recentemente? Em caso positivo, qual a idade aproximada das benfeitorias? Qual o valor das benfeitorias? São benfeitorias de que natureza (úteis, necessárias, etc...)?

Resposta: Todas as benfeitorias que compõem o imóvel são de natureza úteis e necessárias e conforme citado no item anterior, não existem benfeitorias incorporadas ao imóvel recentemente.

O presente Laudo de avaliação apurou os seguintes valores para cada benfeitoria:

VB1 - Casa 1 - R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais);

VB2 - Edícula - R\$ 12.000,00 (doze mil reais);

VB3 - Casa 2 - R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais);

VB4 - Casa 3 - R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

6 - A residência localizada na parte inferior do imóvel, onde antigamente residia a mãe da autora, encontra-se em uso por parte dos requeridos? Ou está alugada a terceiros? Tal residência está muito deteriorada? Qual o seu estado de conservação?

Resposta: Não existem vestígios de ocupantes nas dependências do pavimento inferior. Conclui-se que todo o imóvel está sendo ocupado pelo Sr. Edegar e família.

As casas do pavimento inferior enquadram-se nas referências (E) necessitando de reparos simples e (E) necessitando de reparos simples, sendo, casa 2 e casa 3, respectivamente.

7 - Qual o valor atual do aluguel mensal para cada uma das casas existentes no terreno?

Resposta: Trata-se de ação que visa a descontinuação do condomínio existente entre as partes, portanto, o valor locativo do imóvel não é escopo da perícia, conforme R. Determinação de fls. 95.

## 6.2 - QUESITOS DO RÉU

1 - Por quantas casas o imóvel está composto?

Resposta: O imóvel é composto por três casas, sendo duas sobrepostas, edícula (área coberta com churrasqueira nos fundos) e garagem coberta, com características de uso residencial e área total construída de 270,00 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas *in loco*.

2 - As casas se encontram ocupadas atualmente? Se sim, quais?

Resposta: As casas do pavimento inferior não se encontram ocupadas por terceiros. Conclui-se que todo o imóvel está sendo ocupado pelo Sr. Edegar e família.

3 - Qual o estado geral de cada casa? Há benfeitorias realizadas? Se sim, quais?

Resposta: Parte da casa 1, localizada no pavimento térreo, enquadra-se na referência (E) necessitando de reparos simples. A edícula, que também faz parte da casa 1, essa localizada no pavimento inferior, enquadra-se na referência (D) entre regular e necessitando de reparos simples.

As casas do pavimento inferior enquadram-se nas referências (E) necessitando de reparos simples e (E) necessitando de reparos simples, sendo, casa 2 e casa 3, respectivamente.

4 - Qual o estado geral de cada casa comparado com a perícia realizada anteriormente?

Resposta: Considerando o lapso temporal e a falta de manutenção, verificou-se na diligência realizada no dia 28/03/2025 que o imóvel se encontra em estado de conservação inferior ao apurado na vistoria de 2013.

APURADO EM VISTORIA				
EDIFICAÇÃO	REF.	2013	REF.	2025
CASA 1	D	regular e rep. simples	E	reparos simples
EDÍCULA	B	entre novo e regular	D	regular e rep. simples
CASA 2	C	regular	E	reparos simples
CASA 3	E	reparos simples	E	reparos simples

5 - Qual o estado geral da edícula comparada com as demais casas?

Resposta: A edificação denominada como edícula (área coberta com churrasqueira), localizada no pavimento inferior, foi construída em 2005, portanto, bem mais nova que as demais construções, apresentando assim um estado de conservação superior.

6 - Os valores do imóveis na região sofreram algum tipo de majoração em 10 anos?

Resposta: Sim, os preços dos imóveis valorizaram nos últimos 10 anos, em especial em São Paulo.

7 - Qual o valor atualizado de cada casa?

Resposta: O presente Laudo de avaliação apurou os seguintes valores para cada casa:

Casa 1 - R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais);

Casa 2 - R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais);

Casa 3 - R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

8 - Qual o valor atualizado do imóvel total?

Resposta: O presente Laudo de avaliação apurou o valor de mercado para venda de R\$ 1.335.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais).

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 106 (cento e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 03 de abril de 2025.



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