

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1985

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 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 0020110-85.2012.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **DORALYCE FERREIRA DOS SANTOS**, em face de **AGNALDO VIEIRA FERREIRA**, 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 Doutor Moacir Tavoraro, nº 82, Artur Alvim, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Doutor Moacir Tavolaro, nº 82, Artur Alvim - São Paulo.

R\$ 715.000,00

(Setecentos e quinze mil reais)

JANEIRO / 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL A SER PARTILHADO:

Rua Doutor Moacir Tavolaro, nº 82, Artur Alvim - São Paulo.

R\$ 689.000,00

(Seiscentos e oitenta e nove mil reais)

JANEIRO / 2024

VALOR DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELO REQUERIDO:

Rua Doutor Moacir Tavolaro, nº 82, Artur Alvim - São Paulo.

R\$ 26.000,00

(Vinte e seis mil reais)

JANEIRO / 2024

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **DORALYCE FERREIRA DOS SANTOS**, em face de **AGNALDO VIEIRA FERREIRA**:

Um terreno sob nº 21 da quadra B, figurando na planta da Vila Santa Thereza, situado no 38º Subdistrito - Vila Matilde, 16º Cartório de Registro de Imóveis desta capital, medindo 10,00m de frente para a Rua Moacir Tavolaro, antiga Rua Dez, pelo lado direito 25,00m, de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o lote nº 22, pelo lado esquerdo 25,00m, onde divide com o lote nº 20, tendo nos fundos a largura de 10,0m, onde faz divisa com o lote nº 2, de forma regular e com área de 250,00m². Contribuinte nº 113.554.0017-0.

II - VISTORIA

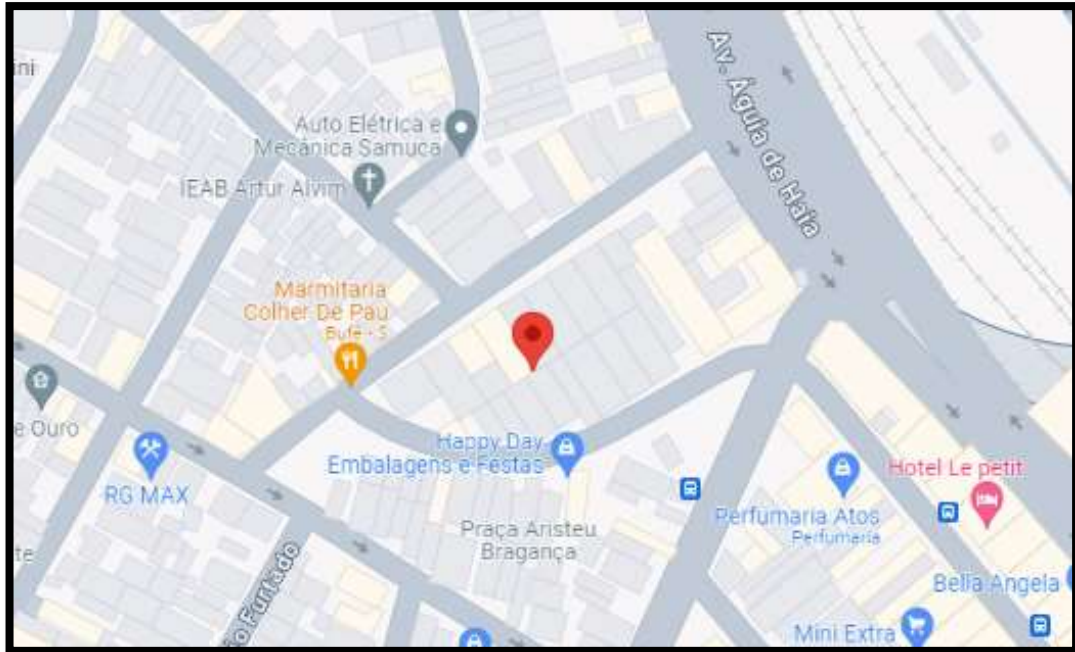
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 618/621, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Doutor Moacir Tavolaro, nº 82, Artur Alvim - São Paulo, o Sr. Agnaldo Vieira Ferreira franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO,
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 Enseada das Garoupas, nº 353 - Vila Silva Teles:

ZONA:	ZEU
SETOR:	113
QUADRA:	554
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	113.554.0017-0
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 720,36

Face da quadra			
Quadra	554	Setor	113
Cod.Log.	140686		
No Logradouro	R DR MOACIR TAVOLARO		
Valor 2015	583.0000		
Valor 2016	638.3850		
Valor 2017	676.6881		
Valor 2018	696.0000		
Valor 2019	720.3600		

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 113.554.0017-0			
Local do Imóvel: R DOUTOR MOACIR TAVOLARO, 82 CEP 03567-080 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR MOACIR TAVOLARO, 82 CEP 03567-080			
Contribuinte(s): CNPJ 61.031.910/0001-26 SOCIEDADE LOTEADORA DE TERRENOS SAO PAULO LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	171	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	86	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.196,00		
- da construção:	1.871,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	299.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	166.370,00		
Base de cálculo do IPTU:	465.370,00		
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 17/02/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	19/11/2023		
Número do Documento:	2.2023.022426557-9		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

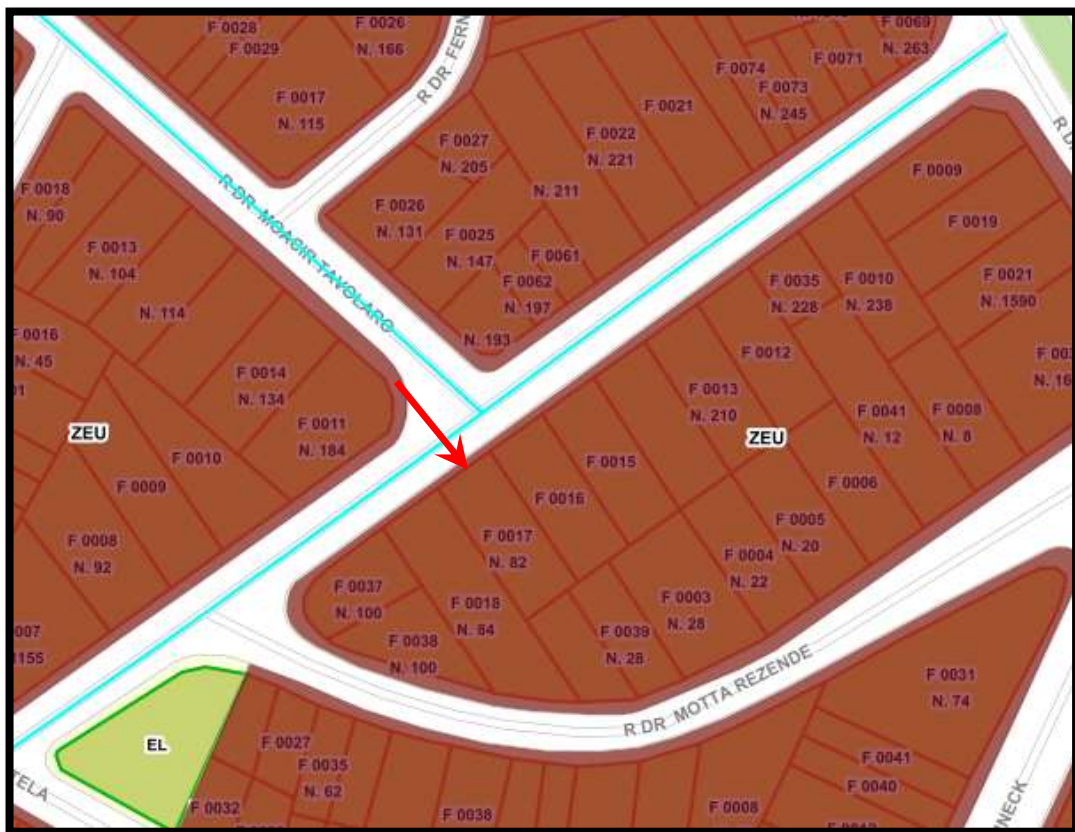
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

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, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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 (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (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	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		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
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		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		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa	20	1.000	150	20.000
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	20	1.000	150	20.000
		ZC	5	125	150	20.000
		ZCa	5	125	150	20.000
	ZCOR	ZC-ZEIS	5	125	150	20.000
		ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3	10	250	100	10.000
		ZCORa	10	250	100	10.000
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS	5	125	150	20.000
		ZMISa	5	125	150	20.000
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3	5	125	150	20.000
		ZEIS-4	5	125	150	20.000
		ZEIS-5	5	125	150	20.000
	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

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Maciel Monteiro 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 - TERRENO

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

Topografia: declive de 5% a 10%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade: 25,00 m;
Área: 250,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificadas cinco casas, com características de uso misto, sendo predominante o uso residencial, com área homogeneizada estimada total construída de 256,84m², conforme medições efetuadas "in loco" e idade física aparente de 42 anos, assim dispostas:

CASA 1: edificação assobradada, composta por duas salas, cozinha, garagem, três dormitórios e banheiro, perfazendo uma área total construída de 111,75m², podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

CASA 2: edificação assobradada, composta por depósito, cozinha, dormitório e banheiro, perfazendo uma área total construída de 43,00m², podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

CASA 3: edificação térrea, composta por sala, cozinha, dormitório e banheiro, perfazendo uma área total construída de 39,10m², podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

CASA 4: edificação térrea, composta por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, perfazendo uma área total construída de 30,75m², podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

CASA 5: edificação térrea, perfazendo uma área estimada total construída de 32,24m², podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes. Cabe salientar, que na data da vistoria, este perito não teve acesso aos ambientes internos da casa 5.

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



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

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

CROQUI



FOTO 04

RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 05

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



GARAGEM.

FOTO 06

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



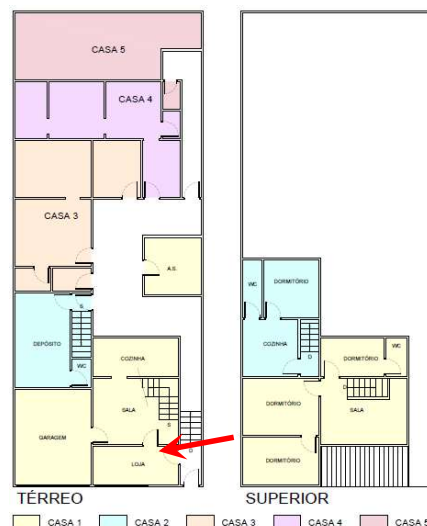
RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



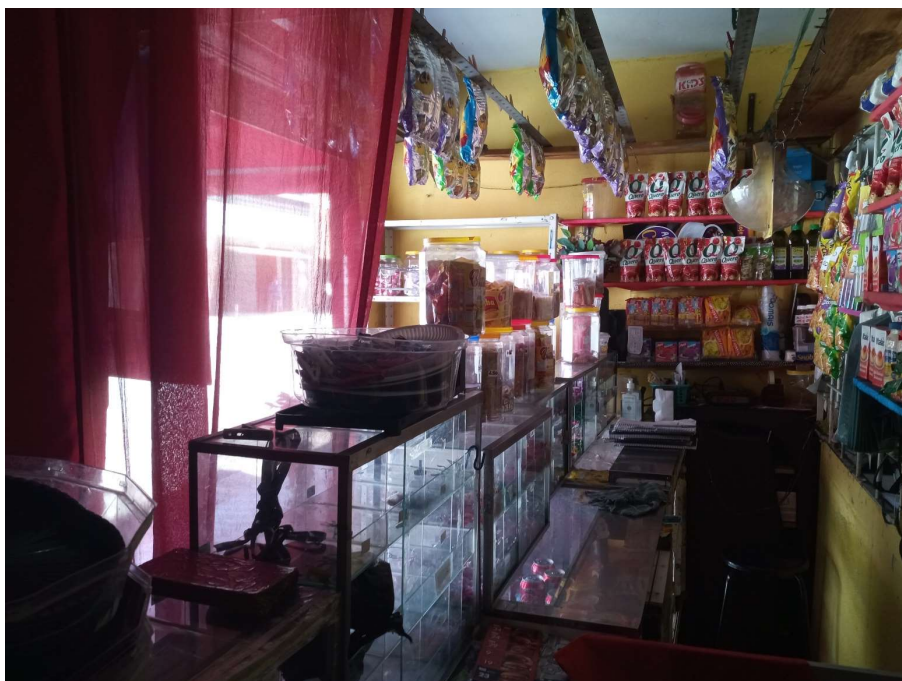
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 07

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



LOJA.

FOTO 08

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



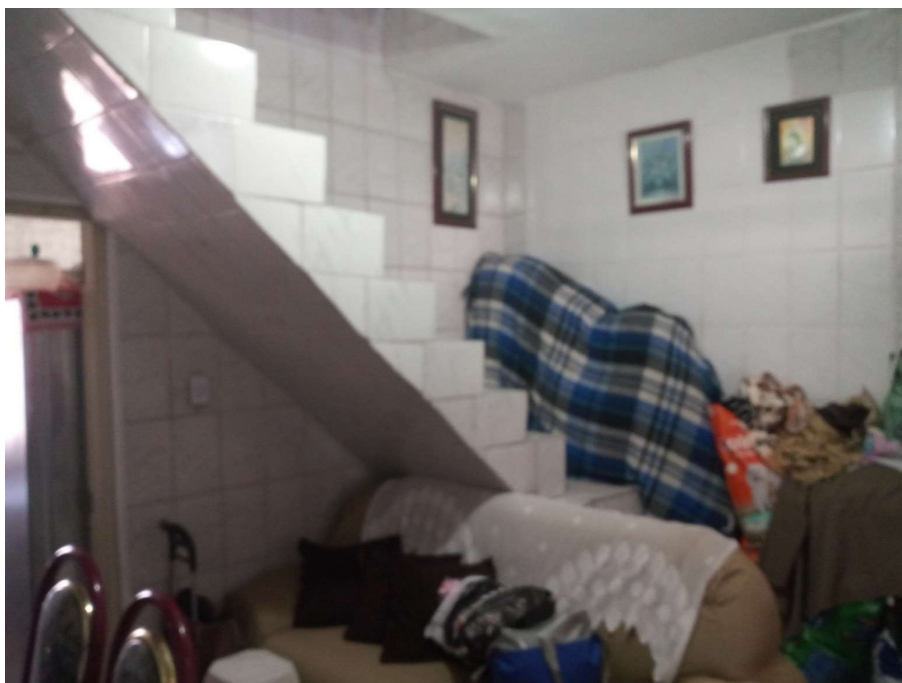
SALA.

FOTO 09

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 10

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



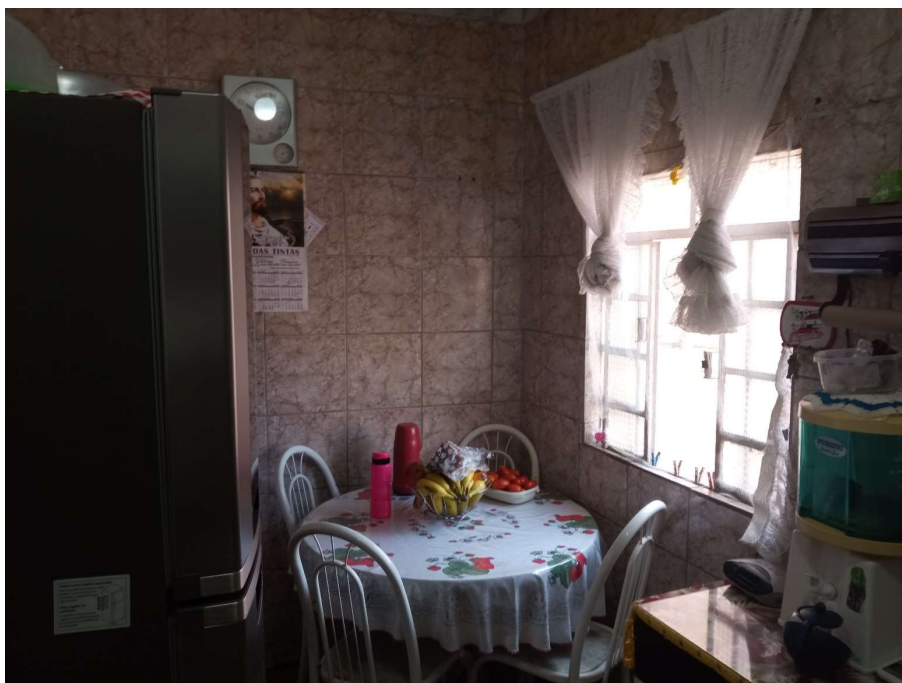
COZINHA.

FOTO 11

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 12

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



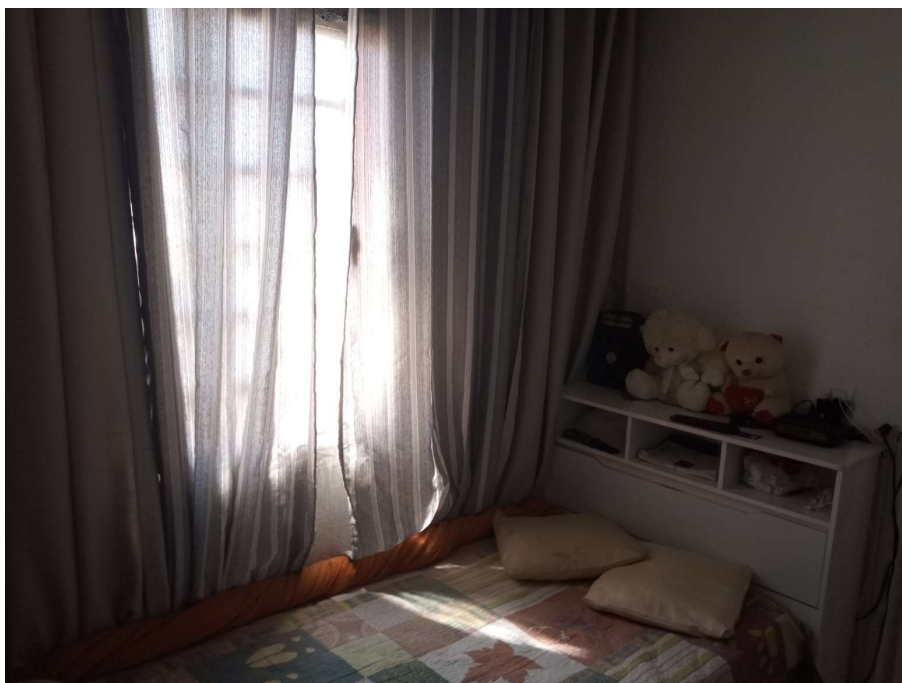
SALA.

FOTO 13

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



DORMITÓRIO.

FOTO 14

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



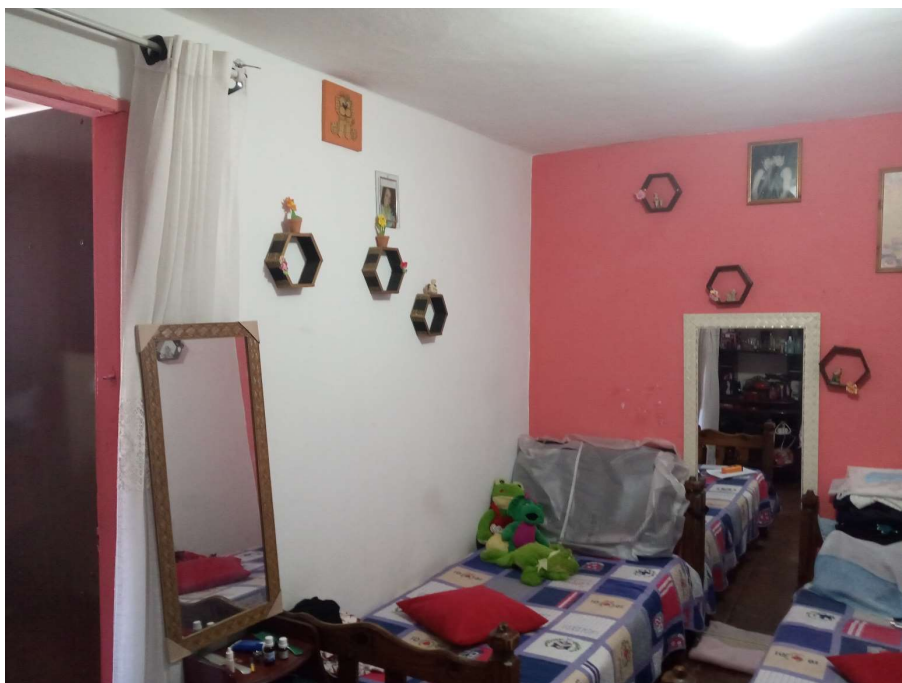
BANHEIRO.

FOTO 15

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



DORMITÓRIO.

FOTO 16

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 1



DORMITÓRIO

FOTO 17

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



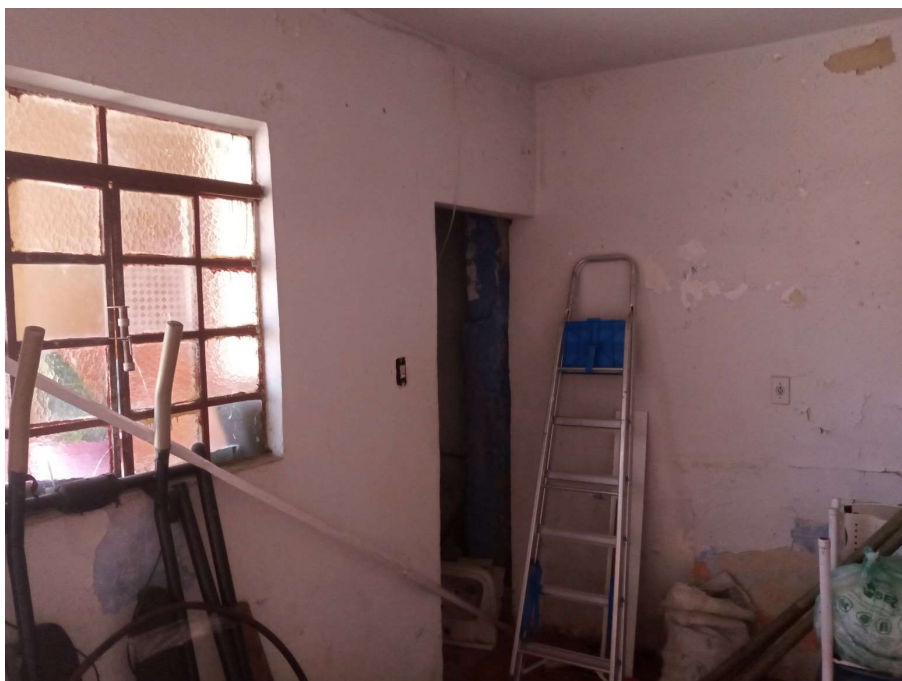
ACESSO A CASA 2

FOTO 18

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



DEPÓSITO

FOTO 19

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



ESCADA DE ACESSO AO SUPERIOR

FOTO 20

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



COZINHA

FOTO 21

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



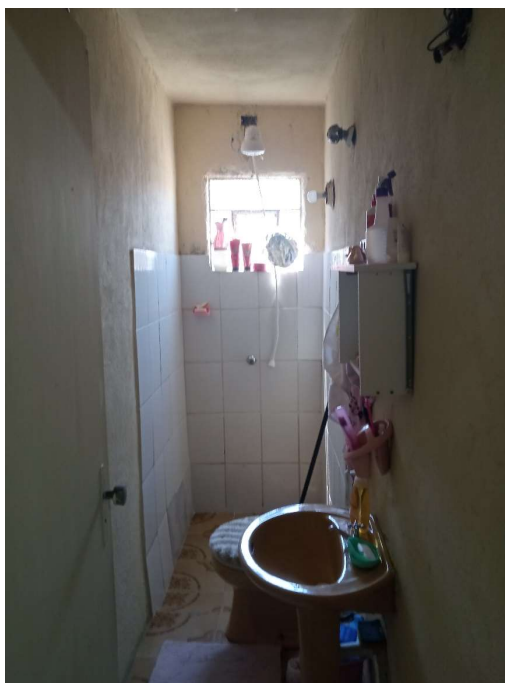
OUTRA VISTA DA COZINHA

FOTO 22

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



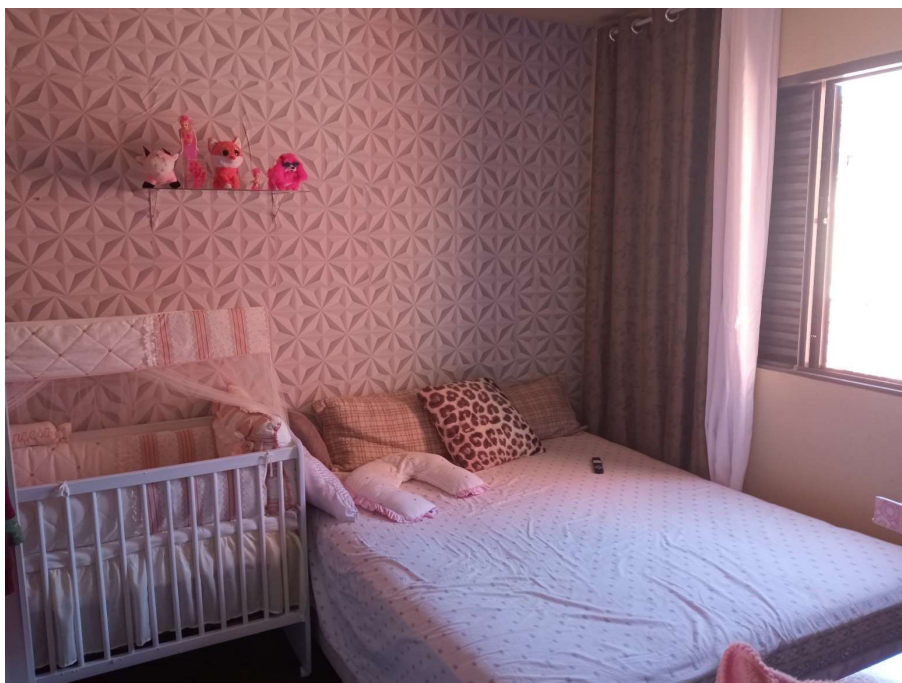
BANHEIRO

FOTO 23

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



DORMITÓRIO

FOTO 24

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 2



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 25

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 3



ACESSO A CASA 3

FOTO 26

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 3



WC

FOTO 27

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 3



ASPECTOS GERAIS

FOTO 28

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 3



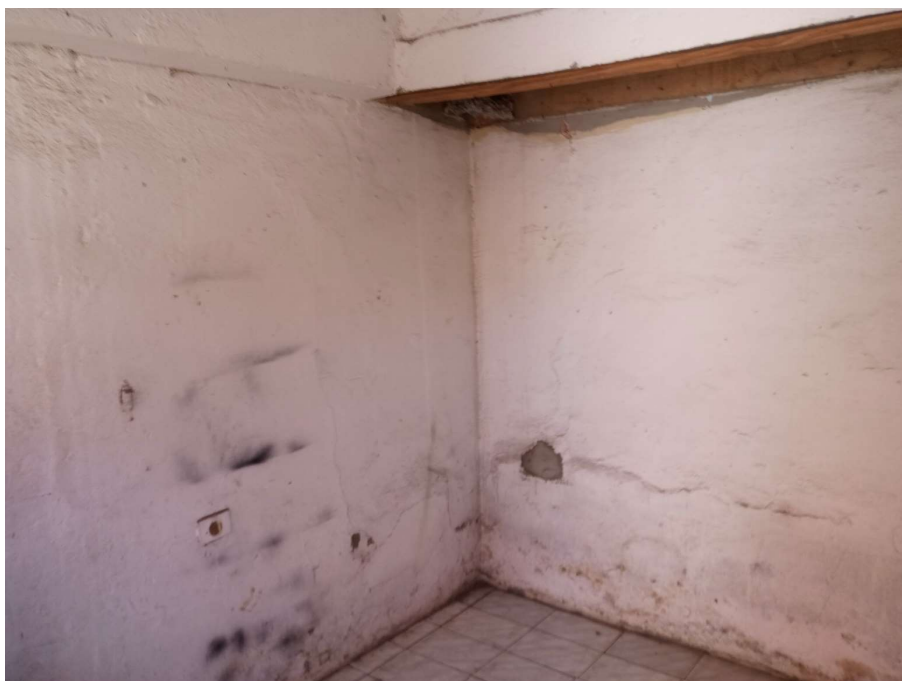
ASPECTOS GERAIS

FOTO 29

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 3



ASPECTOS GERAIS

FOTO 30

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



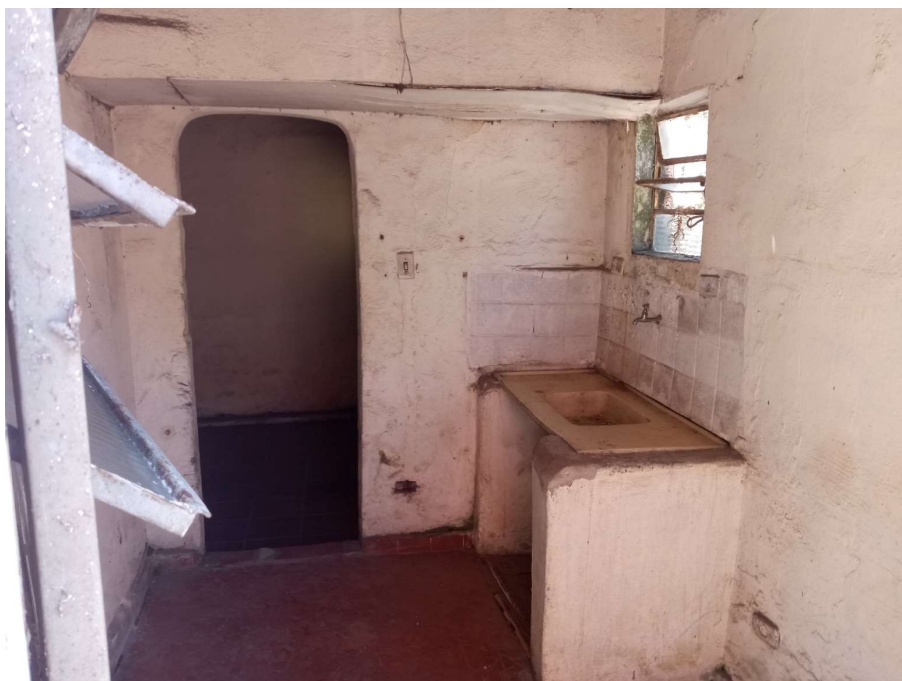
ACESSO A CASA 4

FOTO 31

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



ASPECTOS GERAIS

FOTO 32

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



ASPECTOS GERAIS

FOTO 33

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



ASPECTOS GERAIS

FOTO 34

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



ASPECTOS GERAIS

FOTO 35

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 4



ASPECTOS GERAIS

FOTO 36

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 5



ACESSO A CASA 5

FOTO 37

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



RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO, Nº 82 - CASA 5



CORREDOR DE ACESSO A CASA 5

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 AVALIAÇÕES 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			
	Referências			Expoente do Fator		Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	F _{ref}	P _{ref}	P _{ref} Máx.	"f"	"p"					
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	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.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de uso residencial vertical	4ª Zona incorporação s Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		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 das esquinas ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona incorporação s Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona incorporação s Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)	

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Tabela 2 – Grupos II e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina			Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C ₁	C ₂	Intervalo característico de áreas (m ²)		
F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
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 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

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".

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

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

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

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

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

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_e " 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 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 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 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.

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 8 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos 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: $Vu = R\$ 1.466.72/m^2$ (um mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos por metro quadrado) - janeiro de 2024.

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 Engenharia 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

1.957,93

▲ 0,12%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, 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
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	0,1445	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

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 = 250,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.466,72/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.466,72/\text{m}^2$$

$$VT = \underline{\text{R\$ } 366.680,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 367.000,00$$

(Trezentos e sessenta e sete mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.466,72/m² (um mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 587,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AFONSO PORTO NÚMERO : 900
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 358.330,56 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : R. MOÇO IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-940848316
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.093,36
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.392,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2741
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 551,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALBERTO FLORES NÚMERO : 441
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 198,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : PERRONE IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-967375059
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.363,64
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.790,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3134
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023	
SETOR : 113	QUADRA : 253	ÍNDICE DO LOCAL : 574.42	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DES. ALFREDO RUSSEL		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : ARTUR ALVIM	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	446,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	44,60
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$) :	600.000,00
IMOBILIÁRIA :	PERRONE IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-967375059
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.210,76
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.403,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.159,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Cg :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10				





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 554 ÍNDICE DO LOCAL : 720,36 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO NÚMERO : 90
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 174,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,86
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 140.812,37 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\$): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
 CONTATO : TELEFONE : (11)-32304186
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.389,01
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.356,72
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9768
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 442 ÍNDICE DO LOCAL : 396,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPIPINAS NÚMERO : 130
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 26 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,748 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 319.084,83 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\$): 495.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : RI PRIME DIGITAL
 CONTATO : TELEFONE : (11)-920018557
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.011,32
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.887,08
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.866,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 428 ÍNDICE DO LOCAL : 421,24 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPIPINAS NÚMERO : 567
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 167,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 23 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,712 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 348.510,15 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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : LUDAS D. BEZERRA
 CONTATO : TELEFONE : (15)-998032623
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 811,92
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.428,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.7588
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
 SETOR : 113 QUADRA : 200 ÍNDICE DO LOCAL : 611,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NICOLAU MAFFEI NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 130.708,27 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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : HELENA VELAME
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991038797
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.097,17
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.182,39
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0777
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/12/2023
SETOR : 113 QUADRA : 191 ÍNDICE DO LOCAL : 567,18 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PLÍNIO CAVALCANTE NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ARTUR ALVIM 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 117,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 17 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,824 CUSTO BASE (R\$): 1,957,93
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 282.573,89 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

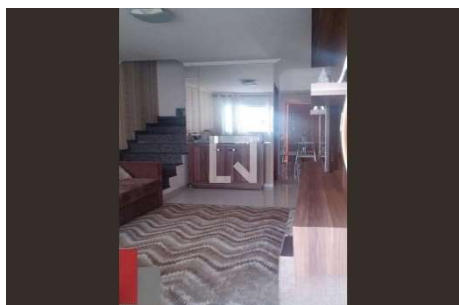
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
CONTATO : TELEFONE : (11)-32304186
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 979,41
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,291,62
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3188
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		





GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ARTUR ALVIM - 0020110-85.2012.8.26.0006

DATA : 27/12/2023

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 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	720,36
<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 de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA AFONSO PORTO ,900	1.093,36	1.392,99	1,2741	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ALBERTO FLORES ,441	1.363,64	1.790,99	1,3134	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DES. ALFREDO RUSSEL ,SN	1.210,76	1.403,95	1,1596	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO ,90	1.389,01	1.356,72	0,9768	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ITAPIPINAS ,130	1.011,32	1.887,08	1,8660	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ITAPIPINAS ,567	811,92	1.428,00	1,7588	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA NICOLAU MAFFEI ,SN	1.097,17	1.182,39	1,0777	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PLÍNIO CAVALCANTE ,SN	979,41	1.291,62	1,3188	1,0003



umidesk

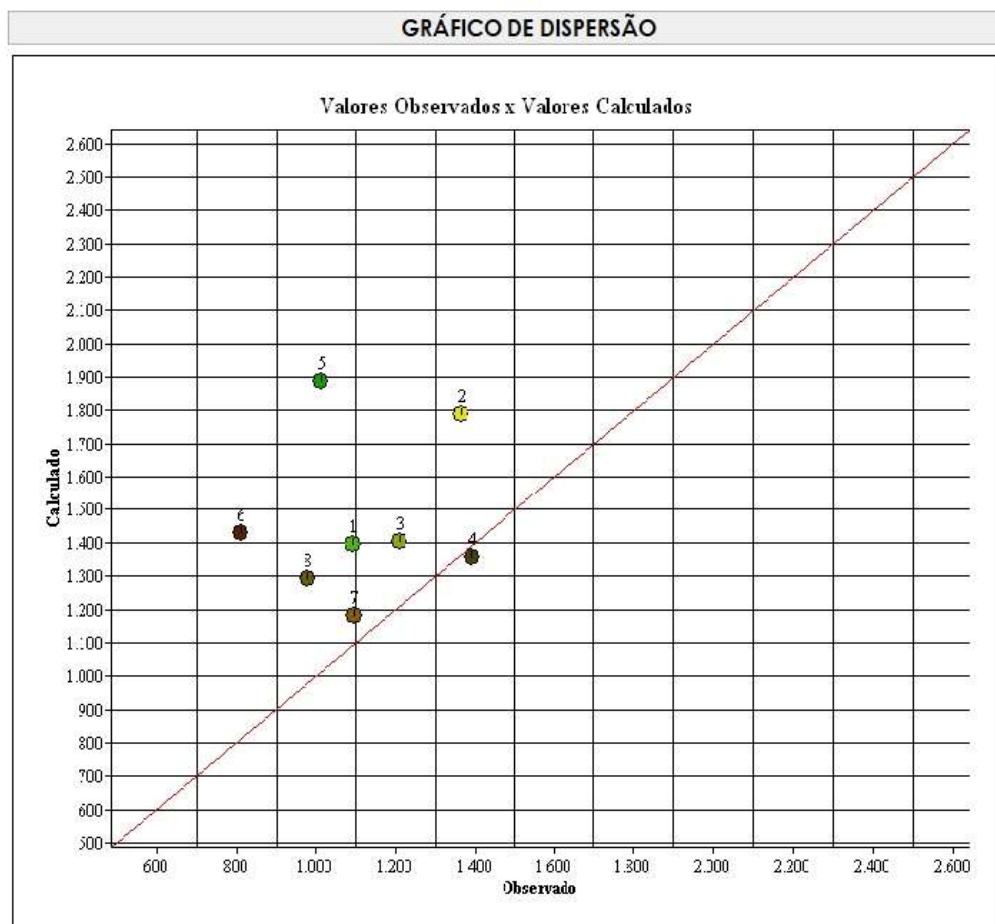
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.093,36	1.392,99
2	1.363,64	1.790,99
3	1.210,76	1.403,95
4	1.389,01	1.356,72
5	1.011,32	1.887,08
6	811,92	1.428,00
7	1.097,17	1.182,39
8	979,41	1.291,62



GeoAvaliarPro®





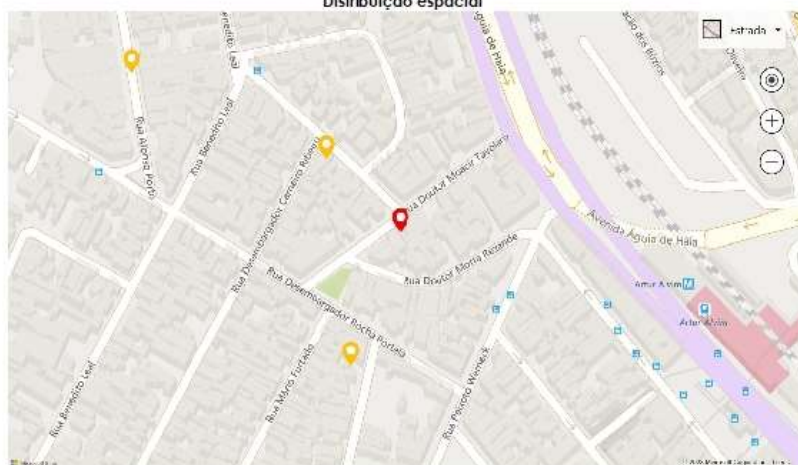
GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA DOUTOR MOACIR TAVOLARO 82 ARTUR ALVIM SAO PAULO - SP Data : 27/12/2023
 Cliente : DORALYCE FERREIRA DOS SANTOS
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.119,57
 Desvio Padrão : 195,55
 - 30% : 783,70
 + 30% : 1.455,44

Coefficiente de Variação : 17,4700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.466,72
 Desvio Padrão : 243,88
 - 30% : 1.026,70
 + 30% : 1.906,73

Coefficiente de Variação : 16,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" 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"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.466,72

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.466,72000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 366.679,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.344,71

INTERVALO MÁXIMO : 1.588,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.369,00

INTERVALO MÁXIMO : 1.564,44

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1- CASA 1:

Considerando-se que as construções se enquadram 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

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 2.931,02/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 111,75 m²

Idade real: 42 anos

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

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 111,75 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.931,02/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 42 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;
K = 0,4259.

Substituindo e calculando:

$$VB_1 = 111,75 \text{ m}^2 \times R\$ 2.931,02/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4259 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = R\$ 177.108,23}$$

4.2.2- CASA 2:

Considerando-se que as construções se enquadram 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

$$V_u = 1,497 \times R\$ 1.957,93/\text{m}^2 = R\$ 2.931,02/\text{m}^2$$

Área Construída Homogeneizada: 43,00 m²

Idade real: 42 anos

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

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 43,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.931,02/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 42 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,4259.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 43,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.931,02/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4259 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 68.149,02}$$

4.2.3- CASA 3:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$$V_u = 1,070 \times R\$ 1.957,93/\text{m}^2 = R\$ 2.094,98/\text{m}^2$$

Área Construída Homogeneizada: 39,10 m²

Idade real: 42 anos

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

$$VB_3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_3 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 39,10 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.094,98/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 42 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3474.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 39,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.094,98/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3474 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 39.148,20}$$

4.2.4- CASA 4:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$V_u = 1,070 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 2.094,98/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 30,75 m²

Idade real: 42 anos

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

$$VB_4 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₄ = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 30,75 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.094,98/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 42 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3474.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 30,75 \text{ m}^2 \times R\$ 2.094,98/m^2 \times (0,20 + 0,3474 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_4 = R\$ 30.787,91$$

4.2.5- CASA 5:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$V_u = 1,070 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 2.094,98/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 33,24 m²

Idade real: 42 anos

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

$$VB_5 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₅ = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 32,24 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2094,98/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 42 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3474.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 32,24 \text{ m}^2 \times R\$ 2.094,98/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3474 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_5 = R\$ 32.279,75}$$

4.2.6- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

Considerando-se que valor das benfeitorias é a somatória dos valores obtidos para a VB₁, VB₂, VB₃, VB₄ e VB₅, tem-se:

$$VB = VB_1 + VB_2 + VB_3 + VB_4 + VB_5, \text{ substituindo e calculando.}$$

$$VB = R\$177.108,23 + R\$68.149,02 + R\$39.148,20 + R\$30.787,91 + R\$32.279,75$$

$$VB = R\$ 347.473,11$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 348.000,00$$

(Trezentos e quarenta e oito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 367.000,00 + R\$ 348.000,00 = \underline{R\$ 715.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 715.000,00

(Setecentos e quinze mil reais)

Base: janeiro de 2024.

4.4 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EDIFICADAS EXCLUSIVAMENTE PELO REQUERIDO.

Todas as benfeitorias e construções realizadas no imóvel, conforme dados extraídos dos Autos, folhas 46/159, foram baseados nos recibos e notas ali juntadas pelo Requerido.

Cabe salientar que alguns dos documentos não possuem datas ou se encontram ilegíveis e, portanto, não fazem parte integrante da planilha demonstrativa. Todos os valores foram atualizados pelo índice da "TABELA PRÁTICA PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS DÉBITOS JUDICIAIS", conforme segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	MÊS / ANO	VALORES			VALOR CORRIGIDO PELA TABELA	ÍNDICE DEZ/2023
			Cr\$ (cruzeiro)	Cz\$ (cruzado)	R\$ (real)	DO TJ - DEZEMBRO / 2023	92,638955
						ÍNDICE MENSAL TJ	VALOR (R\$)
1	AREIA, PEDRA, CIMENTO, TIJOLOS	dez-82	93.500,00			2.733,270000	R\$ 3.169,69
		set-84	33.500,00			16.169,610000	R\$ 306,58
		jul-85	119.500,00			43.901,910000	R\$ 241,23
		ago-85	158.000,00			49.396,880000	R\$ 296,38
		set-85	466.000,00			53.437,400000	R\$ 808,03
		out-85	524.000,00			58.300,200000	R\$ 832,82
		nov-85	313.000,00			63.547,220000	R\$ 456,39
		jan-86	195.000,00			80.047,660000	R\$ 225,72
		jun-86		159,00		108,610000	R\$ 135,65
		set-86		265,00		113,180000	R\$ 216,95
		out-86		234,00		115,130000	R\$ 188,33
		dez-92	743.000,00			111.703,347540	R\$ 616,33
		out-03			R\$ 34,80	30,652560	R\$ 105,20
		dez-07			R\$ 56,00	30,070329	R\$ 172,56
		jul-09			R\$ 133,00	40,952036	R\$ 300,93
ago-09			R\$ 130,50	41,046225	R\$ 294,59		
jul-10			R\$ 50,00	42,899504	R\$ 108,00		
2	HIDRÁULICA	jan-86	342.000,00			80.047,660000	R\$ 395,88
		fev-86	855.000,00			93.039,400000	R\$ 831,50
		ago-86		365,00		111,310000	R\$ 303,84
		jul-10			R\$ 84,00	41,495485	R\$ 187,57
3	LIZE E INSUMOS	jul-84	166.000,00			13.254,670000	R\$ 1.160,45
		jul-85	289.500,00			43.901,910000	R\$ 584,39
		set-85	157.000,00			53.437,400000	R\$ 272,23
		out-85	780.000,00			58.300,200000	R\$ 1.239,69
4	MATERIAIS DE PINTURA	dez-85	220.000,00			70.613,670000	R\$ 288,68
		out-03			R\$ 18,90	30,652560	R\$ 57,13
		nov-03			R\$ 150,90	30,772104	R\$ 454,38
		jan-08			R\$ 700,00	37,429911	R\$ 1.732,87
		set-08			R\$ 210,00	41,079061	R\$ 473,68
nov-09			R\$ 22,50	41,243534	R\$ 50,55		
5	REVESTIMENTOS	fev-87		4.800,00		151,850000	R\$ 2.928,96
6	MATERIAIS ELÉTRICOS	ago-86		195,00		111,310000	R\$ 162,33
		jan-11			104,00	44,178247	R\$ 218,13
7	ESQUADRIAS / TELHADO	nov-85	335.000,00			63.547,220000	R\$ 488,47
		jul-10			1.033,00	42,899504	R\$ 2.231,18
8	SERVIÇOS GERAIS	dez-03			305,00	30,885960	R\$ 915,01
		mai-07			50,00	36,171244	R\$ 128,08
		dez-07			160,00	37,070329	R\$ 399,93
		jul-10			650,00	42,899504	R\$ 1.403,94
9	INSUMOS	jul-10			6,00	42,899504	R\$ 12,96
							R\$ 25.417,20

Conforme demonstrado na planilha, o valor das benfeitorias realizadas pelo Requerido no referido imóvel alcançou, em números redondos, o montante de **R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais)**, atualizado pelo índice do TJ - base JANEIRO / 2024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **DORALYCE FERREIRA DOS SANTOS**, em face de **AGNALDO VIEIRA FERREIRA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Doutor Moacir Tavoraro, nº 82, Artur Alvim - São Paulo.

R\$ 715.000,00

(Setecentos e quinze mil reais)

VALOR DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELO REQUERIDO:

R\$ 26.000,00

(Vinte e seis mil reais)



JANEIRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 90 (noventa) 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, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D