

CTA 25

Santo André, 28 de janeiro de 2020.

Ilma. Sra.

Luciana da Silva Pessoa

A/C: Dra. Ana Silvia Peliciari

Prezada Senhora

CTA CONSULTORIA TÉCNICA E ASSESSORIA, empresa registrada no C.R.E.A. da 6ª Região sob nº 100.365/D, designada por Vossa Senhoria para determinar o valor de mercado do imóvel situado na **Avenida do Oratório, 3716, Jardim Guairacá, Município de São Paulo, Estado de São Paulo**, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, apresentar os resultados de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

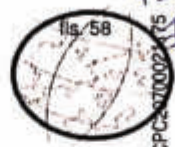
LAUDO DE AVALIAÇÃO




ENG. ANTÔNIO SÉRGIO LIPORONI
Membro Titular nº 131 do IBAPE/SP

- 1.) SÍNTESE DO
- 2.) CONSIDERA
- 3.) SITUAÇÃO
- 4.) DIAGNÓST
- 5.) MÉTODOS
- 6.) ESPECIFI
- 7.) AVALIAÇ
- 8.) CONCL
- 9.) CONS
- 10.) ENC

CTA 25



ÍNDICE

1.) SÍNTESE DO TRABALHO	3
2.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3.) SITUAÇÃO DO IMÓVEL	7
4.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
5.) MÉTODOS AVALIATIVOS.....	13
6.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	16
7.) AVALIAÇÃO	19
8.) CONCLUSÃO	22
9.) CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
10.) ENCERRAMENTO.....	24

ANEXOS

1. Documentação Compulsada.
2. Tratamento por Fatores.
3. Elementos Comparativos.
4. "Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP -2011".
5. Estudo "Valores de Edificação de Imóveis Urbanos".
6. Custo Unitário Básico de Edificações - SINDUSCON.

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCFPC2020002475. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

1.) SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação.

Solicitante: Luciana da Silva Pessoa.

Objeto: Terreno.

Local: Avenida Oratório, 3716, Jardim Guairacá – São Paulo/SP.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado.

Sumário de Valores:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 530.201,43

(Quinhentos e trinta mil, duzentos e um reais e quarenta e três centavos)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2020

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 407.972,78

(Quatrocentos e sete mil, novecentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2020

2.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1.) O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor locativo do imóvel situado Avenida do Oratório, 3716 - Bairro Jardim Guairacá – São Paulo.

2.2.) Esta empresa foi informada que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado venal do imóvel em questão.

"Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à comprar, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista (Stanley L. Mc. Michael-Mc Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall Englewood Cliffs, U.S.A.)."

Ou ainda, pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo:

"VALOR DE MERCADO: Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2000275 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2000275 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

2.3.) O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

2.3.1.) Vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e necessárias para a sua elaboração.

2.3.2.) Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação.

2.3.3.) Serão utilizados no presente trabalho as diretrizes básicas recomendadas pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2.4.) Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

2.5.) Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

2.6.) O Signatário engenheiro precipuan

2.7.) Não for em titu objeto o imó

▶ O di

▶ Sa g

3.) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.) O imóvel objeto do presente estudo e da presente avaliação localiza-se na Avenida do Oratório, 3716 - Bairro Jardim Guairacá - São Paulo, cuja localização mostramos na imagem do Google Earth, reproduzida a seguir:



★ LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2.) Pela lei municipal que instituiu o zoneamento no Município de São Paulo, o local está classificado como *Zona de Centralidade*, conforme mostra o croqui a seguir:



3.3.) O imóvel está classificado na Municipalidade de São Paulo, segundo a Planta de Valores do Município como **Lote: 0041 da Quadra: 007 do Setor: 156**, conforme quadra fiscal abaixo reproduzida:



3.4.) O terreno do imóvel em questão possui:

- **Topografia:** Plano.
- **Superfície:** seca.
- **Formato:** Regular.
- **Dimensões:** 297,00 m² constantes da matrícula n° 21.030 do 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matrícula 21.030

O lote de terreno sob nº 38 da quadra B do Jardim Guairacá, situado no 26° Subdistrito-Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a estrada do Oratório, 35,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha o imóvel e olha para a via pública, confrontando com o lote nº 39; 34,80m da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 37 e 8,50 metros na linha dos fundos, confrontando com os lotes nºs 12 e 13, encerrando a área de 297,00m².



RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 16:13, sob o número WCPCL00002075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

3.4.) O local é servido por todos os melhoramentos públicos e urbanos, tais como: água, luz, telefone, iluminação pública, galeria de águas pluviais, rede de esgotos, meios normais de transportes coletivos, coleta de lixo, arborização, serviços de limpeza e conservação viária.

3.5.) A infra-estrutura da região é excelente, sendo a circunvizinhança do imóvel avaliando, dotada de comércio diversificado, serviço postal, escolas, bancos, assistência médica e hospitalar.

A região apresenta ainda uma ocupação heterogênea composta por edificações residenciais de médio padrão e edificações comerciais de padrão médio, além de estabelecimentos institucionais e financeiros. Observamos que a própria avenida é uma das principais ruas da região e de acesso ao Centro do Município.

3.6.) Sobre o terreno não foram consideradas elegidas edificações.

3.7.) Para uma melhor visualização do imóvel em questão, o Signatário angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passamos a descrever:



FOTO 01

Vista para a fachada do imóvel situado na Avenida do Oratório, 3716, Jardim Guairacá- Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.0554
ção Extraordi
ção d-



CTA 25

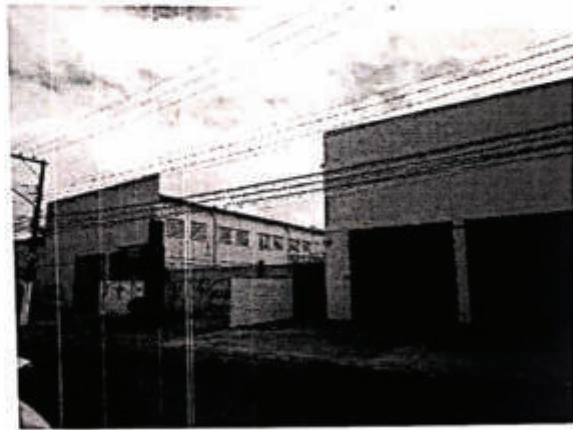
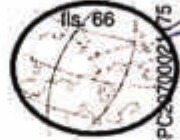


FOTO 02

Vista tomada de outro ponto para a fachada do imóvel, podendo ser observado confrontante direito.

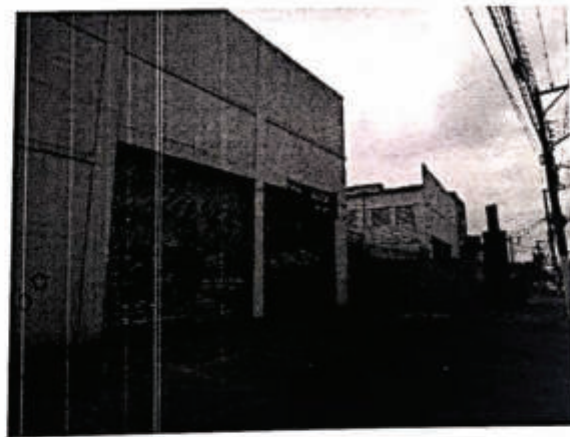


FOTO 03

Vista tomada de outro ponto para a fachada do imóvel, podendo ser observado confrontante esquerdo.

CÓPIA

254
fls. 66
sob o número WPCPC 00002775
proclado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC 00002775
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

omo:
e de
ção,
vel
s,
r
o

...cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC 00002775
...para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

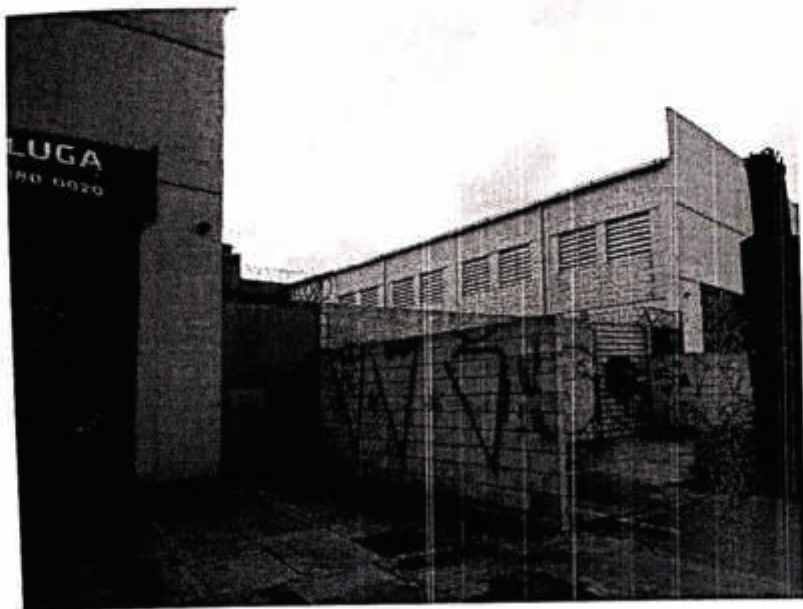


FOTO 04

Vista próxima a portaria do imóvel.

4.) DIAGNÓSTICO

A microrregião onde
de alta densidade
O imóvel está situado
comerciais do Mu

Por este motivo
localização sem
este imóvel pos

Abaixo a local
elementos co
determinação



11903



4.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A microrregião onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de zona mista de alta densidade com incidência de residências de médio padrão, comércios e serviços. O imóvel está situado em local privilegiado, isto é, em um dos principais corredores comerciais do Município.

Por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui baixa liquidez para venda ou locação.

Abaixo a localização geral e entorno do imóvel avaliando (laranja), bem como os elementos comparativos (amarelo) utilizados no tratamento estatístico para a determinação do valor unitário básico de terreno.



- Avaliando
- Elementos

CÓPIA

755
fls. 68
sob o número WPCPC-20002-75
sob o número WPCPC-20002-75
proferido em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-20002-75
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-20002-75
informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

26.0554
Apelação Extraordinária
Receição d
Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-20002-75
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.
CENTRO-18
com

5.) MÉTODOS AVALIATÓRIOS.

5.1.) Para a determinação do justo e real valor locativo do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas.

5.2.) Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação: o comparativo direto de dados de mercado, comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda.

5.3.) Método Comparativo de Dados de Mercado.

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.4.) Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

Aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

5.5.) Método I

Identifica
eficiente,
mediante
bem e c
cenários

5.6.) Métod

Identif
Caso
consi

5.7.) Mét

Aq
ba
a
c

5.8



6.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.

Quanto à especificação das avaliações, conforme a NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, Item 13, temos:

A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

As avaliações podem ser classificadas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com a s informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4. Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo.

6.1.) Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 3 do item 13.1.1 da Norma):

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados componentes os fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desajustado com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

6.1.1.) Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento pós fatores (Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma):

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de Fundamentação, este trabalho atende ao grau II, com pontuação de 10 pontos com relação a tabela 2.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6.2.) Graus de precisão no caso de fatores ou da utilização de in Norma):

Quanto à especificação e Precisão, este trabalho segue:

Descrição

Amplitude do intervalo de confiança estimativa de tendência central

Nos casos em que o grau justificados os itens das tabelas os procedimentos e cálculos

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1})$$

Mx Valor unitário básico

t_{n-1} , $\alpha/2$ Ordenada de distribuição

(0,12;10 – Tabela t student

$n = y$ Número de elementos

α 10%

S Desvio Padrão = 180,9

Desta forma, a amplitude

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,397 \times (180,9/\sqrt{1})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 89,62$$

Relativamente à média

$$(89,62 / 1.785,19) \times 2$$

Como a amplitude é

avaliação enquadra-se

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^{a*}

^{a*} No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

6.1.1.) Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento pós fatores (Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma):

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de Fundamentação, este trabalho atende ao grau II, com pontuação de 10 pontos com relação a tabela 2.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.



6.2.) Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística (Tabela 11 do item 13.4 da Norma):

Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela 3 a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{y}), \text{ onde :}$$

Mx Valor unitário básico

t_{n-1} , $\alpha/2$ Ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade = 1,397 (0,12;10 – Tabela t student)

$n = y$ Número de elementos = 09

α 10%

S Desvio Padrão = 180,92 ($S = + \sqrt{\sum xi^2/n}$)

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{y})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,397 \times (180,92 / \sqrt{08})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 89,62$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$$(89,62 / 1.785,19) \times 2 = 10,00\%$$

Como a amplitude é ≤ 30%, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

CÓPIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2020002115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2020002115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

7.) AVALIAÇÃO.

7.1.) Determinação do Valor Unitário do Terreno.

A determinação do valor unitário do terreno será embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011 anexo (DOC. 01), através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topografia e outros fatores influenciadores.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de 09 (nove) elementos coligidos em imobiliárias da região avaliada anexo (DOC. 03), resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo consoante anexo (DOC. 01). Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011 anexo (DOC. 01).

O imóvel foi enquadrado no Grupo III – Zonas de uso comercial Padrão Médio, com as seguintes características: é constatada a presença de residencial, comércio e serviços no local.

Localização = se aplica.

Frente de referência = se aplica.

Profundidades = se aplica.

Múltiplas frentes ou esquina = não se aplica.

Coefficiente de área = não se aplica.

Topografia = se aplica.

Consistência = se aplica.

1902

7.2.) Cálculo do V

Para a deter

onde:

V_T = valor d

A_T = área d

V_U = valor

Assim, ap

CTA 25



VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO

VU = R\$ 1.785,19

(Hum mil, setecentos e oitenta e cinco reais e dezenove centavos).

7.2.) Cálculo do Valor do Terreno.

Para a determinação do valor do terreno, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T$$

onde:

V_T = valor do terreno (procurado);

A_T = área do terreno = 297,00 m²;

V_U = valor básico unitário de terreno homogeneizado = R\$1.785,19 /m².

Assim, aplicando-se os referidos valores à referida fórmula, temos:

$$V_T = R\$1.785,19/m^2 \times 297,00 m^2$$

VALOR DO TERRENO

VT = R\$530.201,43

(Quinhentos e trinta mil, duzentos e um reais e quarenta e três centavos)

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1818
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:19, sob o número WCPC-202000275. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

7.5) Cálculo do Valor de Venda Forçada.

Em se tratando de valor e face à atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre **PREÇO DE VENDA E VALOR DE MERCADO**.

Quando falamos de **valor de mercado**, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o **preço de venda forçada (valor de liquidez)** é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

$$V_{\text{FORÇADO}} = PV / (1 + i)^n$$

Onde:

PV = Valor de Mercado

i = Taxa de juros (SELIC + Prêmio de Risco) (%) = 14 %

n = Prazo para liquidez (anos) – 2 anos

$$V_{\text{FORÇADO}} = \text{R\$ } 530.201,43 / (1 + 0,14)^2$$

$$V_{\text{FORÇADO}} = \text{R\$ } 407.972,78$$

(Quatrocentos e sete mil, novecentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos)

8.) CONCLUSÃO

8.1.) Conforme o
números re

26.0554
apião Extraordin
ceição de
podem ser
www.tjsp.jus.br
sulta de processos d

atravessa o
com estas
acterizar a
RCADO.
provável
ado livre,
ledor e o
ro paga
minada

702 CENTRO
4990-18
geo.com.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

CTA 25

760
lis/78
lis/75

8.) CONCLUSÃO

8.1.) Conforme calculado anteriormente, o valor locativo do imóvel em questão, em números redondos será:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 530.201,43

(Quinhentos e trinta mil, duzentos e um reais e quarenta e três centavos)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2019

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 407.972,78

(Quatrocentos e sete mil, novecentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2019

CÓPIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC:270002175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

9.) CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Esta empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

9.1.) Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste laudo de avaliação.

9.2.) Esta empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

9.3.) O avaliador responsável técnico pela avaliação não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo de avaliação.

9.4.) No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

9.5.) A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Resolução 205 de 20 de dezembro de 1971).

9.6.) O presente laudo de avaliação foi elaborado pela empresa e ninguém a não ser o próprio avaliador responsável técnico pelos trabalhos, preparou as análises e conclusões.

10.) ENCERRAMENTO

10.1.) Nada mais é composto um lado, to assinada, n

10.2.) A empr esclarecim

ANEXO 01
Documentação Compulsada

41903

18/11/13



Cadastro
Nome do
CNPJ/CPF
Local do
CNP
Código
Área do
Tributação
Fração
Área C
Ano de
Base
Uso
Data

Resolução
elementar
em relação
CERT
e Ten

Certidão
2004.

A aut
de Fl

podem ser...
XIV. liasp.jus.br
sulta de processos de
d.26.0554
apição Extraordin
reição de

CTA 25

762;
fls. 82

181V13

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Doc. nº 02



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 156.007.0041-4
Nome do(s) contribuinte(s)	: MIGUEL ROHERO RAMAL
CNPJ/CPF	: 645.414.288-49
Local do Imóvel	: AV DO ORATORIO , 3.716 LT 38 QD B
CEP	: 03220-200
Codlog	: 15032-0
Área do Terreno (m²)	: 257
Testada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 837
Ano de Construção	: 2003
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 832.210,00
Uso do Imóvel	: 40 - LOJA (COMERCIO OU SERVICO) NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 18/11/2013

Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel em 2013.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

www.prefeitura.sp.gov.br/ver_faq/ver_cad_imr_conct.asp

RECIBO

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

...cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC200002...
...informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

702 CENTRO
4990-1811
...para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

REGISTRO GERAL

21.030

01

Substituída em 17/10/1983
6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 1978

O lote de terreno sob nº 38 da quadra II do Jardim Guiracés, situa-se no 266 Subdistrito-Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a Esplanada do Oratório, 15,00m de frente aos fundos, do lado direito da quadra para a via pública, confrontando com o lote nº 39) 34,80m de frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 37 e 8,50 metros na linha dos fundos, confrontando com os lotes nºs. 12 e 13, encostando a área de 297,0052.

Proprietários: FERNANDO AVELINO CORRÊA, advogado, RJ. nº 496.728-SP e sua mulher APARECIDA DARCY BARBOSA DA FONSECA CORRÊA, RJ. 2.462.923-SP, do sexo masculino, casados sob o regime da comunhão de bens, CIC comum nº 14.635.758-68, domiciliados nesta Capital, à rua Barão de Itapetininga, nº 255, 12º andar, sala nº 1.208.

Registro Anterior: Tr. 61.228 em 07.06.1954 do 11º Registro.

Inscrição: 156.007.0041

OPICIAL

11/11. 21.030 em 22 de março de 1978.

Por escritura de 20 de dezembro de 1977, do 17º Cartório de Notas desta Capital, L.º 1.545, fls. 250, os proprietários, já qualificados, transmitiram por Venda feita a JULIA DA PIEDADE SAPATA, portuguesa, viúva, RJ. nº 1.304.697-DOPS-SP, CIC. nº 191.491.108-72, domiciliada nesta Capital, à rua Madalena, nº 1., digo Madalena Madureira, nº 264, pela quantia de Cr\$ 271.842,00, o imóvel objeto desta matrícula. *o oficial*

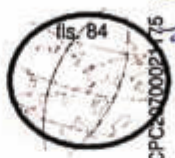
11/11. 21.030 em 17 de outubro de 1983.

Por escritura de 05 de outubro de 1983, do 15º Cartório de Notas desta Capital, L.º 1.545, fls. 250, os proprietários, já qualificados, transmitiram por Venda feita a JULIA DA PIEDADE SAPATA, portuguesa, viúva, RJ. nº 1.304.697-DOPS-SP, CIC. nº 191.491.108-72, domiciliada nesta Capital, à rua Madalena, nº 1., digo Madalena Madureira, nº 264, pela quantia de Cr\$ 271.842,00, o imóvel objeto desta matrícula. *o oficial*

8.26.0554
Cópia Extraordinária
de processo de...

podem ser
consultados
em...

CTA 25



763
fls.

Processo 21.030
Folha 01

Matrícula nº 1.242, fls. 236, a proprietária JULIA DA FERREIRA SAPATI, de
esta Capital, à rua Madalena Madureira, 264, 3º qual-
idade, transmitiu por venda feita a TAKESHI MIYASAKI, brasileiro, solteiro,
nº 168.648-91, domiciliado nesta Capital, à rua das Igrejas nº 45, pelo
preço de R\$ 44.000.000,00.

Em 14 de agosto de 1.997, ACC
esta escritura lavrada aos 03 de agosto de 1997, pelo 119
serviço Notarial desta Capital, Livro nº 3.737, fls. 5890, e
a certidão de casamento expedida aos 22 de junho de 1985,
do Registro Civil de 120 Subdistrito-Cambuci, desta
Capital, extraída do Termo nº 4330, Livro 8-14, fls. 199,
consta que TAKESHI MIYASAKI, contrau matrimônio com MIKIKO
YAMAGUCHI, em 22 de junho de 1985, sob o regime da comunhão
parcial de bens, passando a contraente a assinar MIKIKO
YAMAGUCHI MIYASAKI.

Em 14 de agosto de 1.997, ACC
esta escritura mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da

Em 14 de agosto de 1.997, ACC
esta escritura mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da
matrícula mencionada na Av. 3 desta matrícula, a da

- continua na ficha 02 -

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1818
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC0000920175. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pstadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

702 CENTRO
(11) 4990-1818
ctageo.com.br

Matrícula 21.030

REGISTRO GERAL

Matrícula 21.030

Ficha 02

6º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS

São Paulo
Rua do Anjo, 110 - Jd. Paulista
São Paulo, SP - CEP 05425-900

regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, com ROSELI DE MARTINO ROMERO, brasileira, do lar, RG nº 7.686.687-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 052.341.468-47, residente e domiciliada nesta Capital, A Rua João Batista Nando, nº 111, Jardim Avelino, Vila Prudente, pelo preço de R\$ 200.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, o qual está lançado pelo contribuinte nº 156.007.0041-4

***** DIGNO BORGES DE CARVALHO Col. 1304

AV-M/21.030 em 01 de abril de 2011

PROTOCOLO OFICIAL Nº 494.779 (VENDA E COMPRA).

Pela escritura lavrada aos 24 de março de 2011, pelo 27º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1904, folhas 063, os proprietários MIGUEL ROMERO RAMAL, espanhol, do comércio, RNE nº W.459.855-S-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 645.414.288-49, e sua mulher ROSELI DE MARTINO ROMERO, brasileira, do comércio, RG nº 7.686.687-SSP/SP, CPF nº 052.341.468-47, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Mario Augusto do Carmo, 390, apto 121, na cidade de São Paulo, SP, transmitiram por VENDA feita a JUAN JOSÉ ROMERO RAMAL, espanhol, comerciante, RNE nº W-477320-S-SE/DPMAF/DPF, CPF nº 855.583.388-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ROSANGELA ARMENE ROMERO, brasileira, secretária, RG nº 20.072.794-SSP/SP, CPF nº 134.757.338-03, residentes e domiciliados na Rua Antonio Genzini, 150, apto 141, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de R\$200.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

MICARINO DE ASSIS REZENDE Escrevente Autógrafo

AV-7/M.21.030 em 27 de agosto de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 582.150 (INEFICÁCIA DE ALIENAÇÃO).

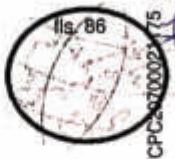
De decisão com força de mandado datada de 26 de junho de 2014, expedida nos autos da ação de procedimento ordinário - indenização por dano material nº 0008922-18.2003.8.26.0554, processados perante o Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro e comarca de Santo André, deste Estado, movida por LUCIANA DA SILVA PESSOA PEREIRA, em face de RAMAL VEÍCULOS LTDA., ROMMER MULTIMARCAS LTDA. e outros, verifica-se que foi declarada a

continua no verso

8.26.0554
apião Extraordinário
receição de

ado podem ser
Consulta de processos de

CTA 25



764

Matrícula 21.030 ficha 02 verso

INEFICÁCIA em relação ao exequente, da transmissão registrada sob nº 6 desta matrícula, por ter sido a mesma efetuada em evidente fraude à execução.

AV-8/M-21.030 em 03 de setembro de 2014
PROTOCOLO OFICIAL nº 583.006 (CORREÇÃO).
É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a alteração dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o nome correto da exequente mencionado na averbação nº 7 desta matrícula é **LUCIANA DA SILVA PESSOA PÉREIRA**, e não como foi relatado na referida averbação.

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

AV-9/M-21.030 em 19 de março de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 662.297 (PENHORA).
Por certidão de penhora datada de 16 de março de 2018, expedida nos autos da ação de Execução Civil nº 0101405-82.2005.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Regional da Vila Prudente, desta Capital, movida por **JOSE HAGAMENON ROCHA ALENCAR**, CPF nº 267.594.623-00, em face de **ROMMER MULTIMARCAS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 55.005.847/0001-50; **MIGUEL ROMERO RAMAL**, CPF nº 645.414.288-49; e **ROSELI DE MARTINO**, CPF nº 052.341.468-47, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **JUAN JOSÉ ROMERO RAMAL**, e sua mulher **ROSANGELA ARMENE ROMERO**, foi **PENHORADO**, haja vista a responsabilidade patrimonial decretada pelo Juiz, conforme decisão datada de 10 de janeiro de 2017, nos termos dos artigos 790 e 792 do Código do Processo Civil, sendo o valor da dívida de **R\$196.433,70**, tendo sido nomeado depositário **ROMMER MULTIMARCAS LTDA - EPP**, já qualificado.

Rita de Cássia Cibá Scabura
Escritura Autorizada

AV-10/M-21.030 em 03 de abril de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 662.705 (PENHORA).
Por certidão de penhora datada de 22 de março de 2018, expedida nos autos da ação de Execução Civil nº 0008922-18.2003.8.26.0554-720-03, processados perante o Juízo de Direito do 6º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santo André, deste Estado, movida por **LUCIANA DA SILVA PESSOA**, CPF nº 155.924.628-67, em face de **MIGUEL ROMERO RAMAL**, CPF nº
continua na ficha 03

fls. 85
fls. 86
Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC000020155. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

5967
5997

Matrícula: 21.030 ficha: 03

REGISTRO GERAL

Substituto: DURVAL BORGES DE CARVALHO

076 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº: 14285-3

São Paulo, 22 de março de 1978

545.414.288-49; e ROSELI DE MARTINO ROMERO, CPF nº 052.341.468-47, imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, sendo o valor da dívida de R\$36.460,73, tendo sido nomeados depositários MIGUEL ROMERO RAMAL ROSELI DE MARTINO ROMERO, já qualificados.

S. O. Olachobora

Rua de Cássia Odei Sobrinho
Escritório Autorizado

6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Protocolo nº 641772

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRIDOS DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSÓIS IMPERSCRITÓRIAS, integralmente noticiados nesta ctp/a, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica de ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 15, da Lei nº 5.003/1973. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica de ficha a que se refere e é emitida na forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser observada em todo eletrônico, para garantir sua validade, autenticidade e integridade.

São Paulo, 04 de abril de 2018.

Sergio Mateus Romero, Escritório Autorizado, (assinatura digital)

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Luis de Vasconcelos, 2276, Vila Mariana - Tel: 5081-7473.

do podem ser
www.ctageo.com.br
onsulta de processos
8.26.0554
apição Extraordin
ceição de

CTA 25

765
8
fls. 88

ANEXO 02
Tratamento por Fatores

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-070002-2019-75. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

702 CENTRO
4990-1811
www.ctageo.com.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-070002-2019-75. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E1A.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AVENIDA DO ORATORIO 3716 JARDIM GUARACASAO PAULO - SP Data: 27/01/2009
 Cliente: DRA ANA SILVIA PELICIANI
 Área nº: 297,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.121,00
 Desvio Padrão: 342,34
 - 30%: 784,76
 + 30%: 1.457,41

Coefficiente de Variação: 30,5400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.785,19
 Desvio Padrão: 180,92
 - 30%: 1.249,63
 + 30%: 2.320,74

Coefficiente de Variação: 10,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Caracter. do imóvel avaliado	Complete quanto a todos os itens analisados <input type="checkbox"/>	Complete os itens analisados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Apresentação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas em carac. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas em carac. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas em carac. dos dados referidos <input type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste do coef. fator e/ou coef. de fator	0,50 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,30* <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.785,19

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNIFÁRD (R\$/m²): 1.785,19000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 530.200,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.700,74

INTERVALO MÁXIMO: 1.869,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.626,17

INTERVALO MÁXIMO: 1.944,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ATA 05

...o podem ser...
...www.tjsp.jus.br...
...Consulta de processos...

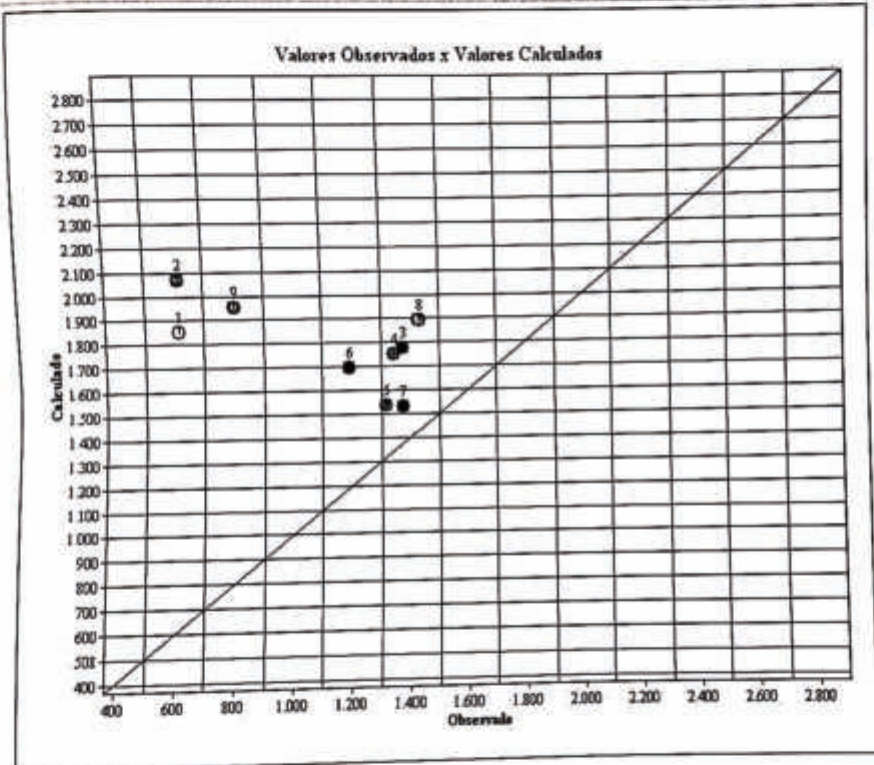
8.26.0554
...pição Extraordin...



CTA 25



GRÁFICO DE DISPERSÃO



266



...sob o número WCPCC-02/0002-788
...protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-02/0002-788
...Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CENTRO
0-18
om

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

...cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.
...site do documento
...para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	616,00	1.853,03
2	615,09	2.070,30
3	1.379,03	1.776,54
4	1.345,19	1.753,70
5	1.320,66	1.536,28
6	1.192,74	1.695,73
7	1.380,12	1.531,85
8	1.434,80	1.894,00
9	806,11	1.955,25

Extraordinária
ser o
jus.br),
processos d

262

CTA 25



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALZIRA FETT MARTINS,330	616,00	1.833,03	3,0082	1,0033
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DELMIRO GOUVEIA,75	615,09	2.070,30	3,3658	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DE CAMILO HADDAD,350	1.379,00	1.776,54	1,2883	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA LUIS ROMANINI,1	1.245,19	1.733,70	1,3037	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA LUIS ROMANINI,22	1.320,66	1.536,28	1,1633	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA LUIS ROMANINI,33	1.192,74	1.695,73	1,4217	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA LUIS ROMANINI,8	1.380,12	1.531,85	1,1099	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA HILÉIA AMAZONICA,73	1.434,80	1.894,00	1,3200	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA HILÉIA AMAZONICA,83	806,11	1.955,25	2,4255	1,0018

lis. 91

original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI

original, assinado digitalmente em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2070002775
cesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

COPIA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVENIDADO ORATORIO

DATA : 27/01/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,85

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	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	971,84
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	seco
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	

... podem ser...
... lisa.br...
... consulta de processo...

26.0554
...pião Extraordina...
...ceição de...



CTA 25



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTONº 1



FOTONº 2



... sob o número WCF-C-270002-2015
... em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCF-C-270002-2015
... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCF-C-270002-2015
... informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e SILVA PELICIARI
... acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CÓPIA

ANEXO 03 **Elementos Comparativos**

8.26.0554
 apiação Extraordinária
 decisão de

do podem ser
 XAVXV.11sp.jus.br
 consulta de processos

CTA 25

769
 8
 fig. 96

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 9920 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
 SETOR : 118 QUADRA : 495 ÍNDICE DO LOCAL : 340,51 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : RUA ALZIRA ELIT MARTINS NÚMERO : 330
 COMP. : BARRIO : PARQUE RESIDENCIA ORATORIO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE SUMINISTRAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (af) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,43
 ACESIBILIDADE: Dentada FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Civil USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: c/uso médio (F) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 00 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 373.099,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBIILIAR: PEDRO DE S. LIMA TELEFONE: (11)-22161873
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,85	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 614,00
TESTADA Cf: 0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.833,03
PROFUNDIDADE Cp: 0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 3,000,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO: 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
 www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-0700024775 e código 8912E24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

40
 CENTRO
 0-18
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 118 QADRA: 495

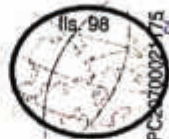
CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

118/495

CTA 25



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/01/2020
 SETOR: 118 QUADRA: 502 ÍNDICE DO LOCAL: :307,39 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DELMIRO GOUVEIA NÚMERO: 73
 COMP.: BARRIO: PARQUE RESIDENCIAL ORATORIO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 143,00 TESTADA - (cd) m: 7,00 PROF. EQIV. (Pe): 19,07
 ACESSIBILIDADE: Diâto FORMATO: Regular ESGONA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 143,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa núcleo (4) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,355 DATA REAL: 22 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,819 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 456.042,11 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\$): 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: JOB TELEFONE: (11)-22118030
 CONTAIO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 2,16	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 415,09
TESTADA Ct: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.070,30
PROFUNDIDADE Cp: 0,14	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 3.345,8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVAUANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC200002775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95-2019-8.26.0021 e código 8912E24.

702 CENTRO
 (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 118 QUADRA: 502

CHAVE GEOGRÁFICA:

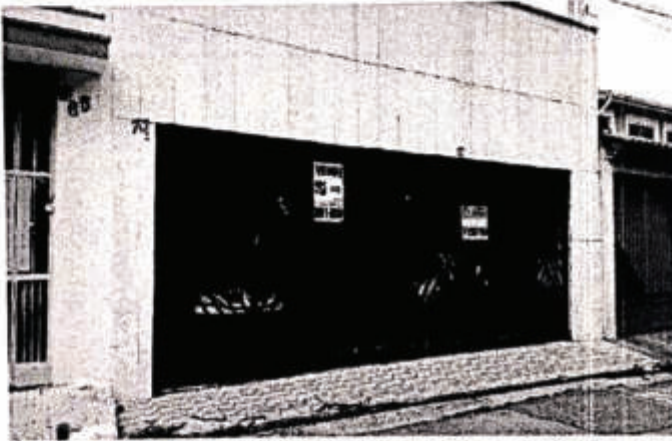
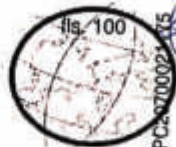


FOTO Nº 1
2

DADOS
NÚMERO
SETOR:
DADO
ENDERE
COMP:
CEP:
DADO
MELH
 PAV
 RED
DADO
ÁREA
ACESS
TOPO
CON:
D A
TPO
PA
C
V
V



221

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 IZEAZADO DATA DA PESQUISA: 24/01/2020
 SETOR: 118 QUADRA: 516 ÍNDICE DO LOCAL: 832,84 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DE CAMILO HAIDAD NÚMERO: 350
 COMP.: BARRO: VILA DOS MINEIROS CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: WF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 90,45 TESTADA - (cf) m 3,35 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
 ACESSIBILIDADE: Danta FORMATO: Regular ESGRMA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casas USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 80,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casas simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DATA REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (N): 0,640 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 113.266,41 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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBIILIAR: ALMEIDA IMÓVEIS
 CONTATO: TELEFONE: (11)-37292340

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1,379,03
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,776,54
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2883
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		

CÓPIA

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCP2070002-175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 118 QUADRA: 516

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



14/05/20



222

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
 SETOR : 118 QUADRA : 514 ÍNDICE DO LOCAL : 841,43 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIS ROMANINI NÚMERO : 1
 COMP. : BAIRRO : SAO LUCAS 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: 123,00 TESTADA - (eT) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUIDA : 125,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (H) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 231.351,22 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\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBIILIÁRIA : JOB TELEFONE : (11)-22118000
 CONTATO :
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,15	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.343,19
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.753,70
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.303,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-2020000275. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-2020000275. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CTA 25

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 11B QUADRA: 516

CHAVE GEOGRÁFICA:

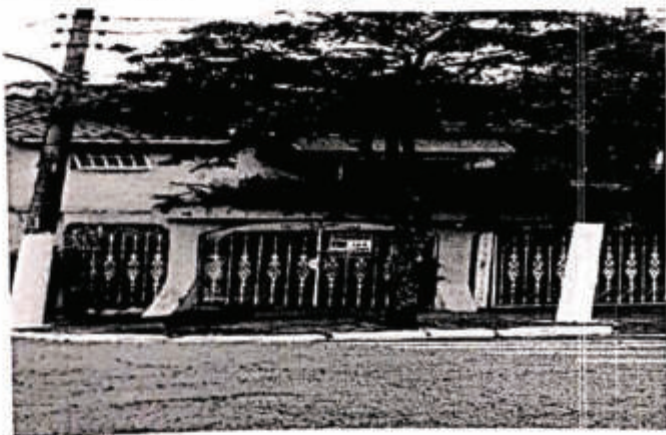


FOTO Nº 1

DADOS D
NÚMERO D
SETOR: 1
DADOS D
ENDE RECO
COMP:
CEP:
DADOS
MELHOR
 PAVM
 REDE D
DADOS
ÁREA (M
ACESSIB
TOPOGR
CONSE
DA D
TIPO D
PAD
COE
VA
V A
F
A

0554
pião Extraordinário
receição do
dem ser
LIND LUIS BR
de processos

223
88

CTA 25



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2020
 SETOR: 156 QUADRA: 005 ÍNDICE DO LOCAL: 892,17
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/01/2020
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LUIS ROMANINI NÚMERO: 72
 COMP.: BARRO: SÃO LUCAS CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,57
 ACESIBILIDADE: Dente FORMATO: Regular ESGONA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa padrão (c) CONSERVAÇÃO: e - muros simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADO REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 413.867,35 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIAR: JOB
 CONTATO: TELEFONE: (11)-22118030
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.320,40
TESTADA Ct: 0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.536,20
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.143,30
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		

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1818
 www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-270002-75 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CENTRO
 0-18
 com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

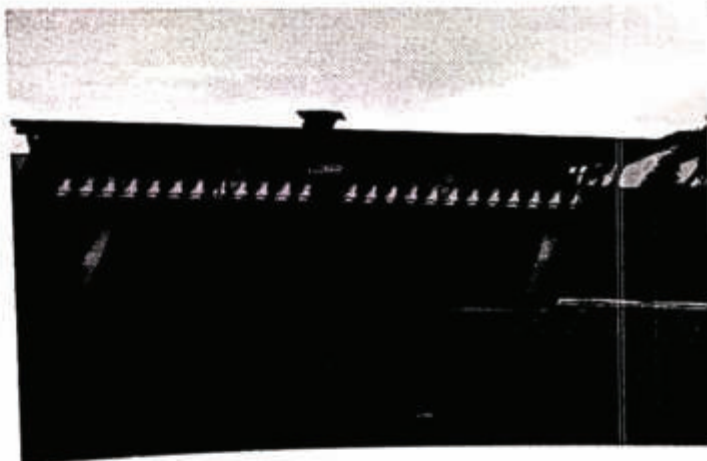
NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 156 QUADRA: 005

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



DADOS
NÚMERO
SETOR:
DADO
ENDE
COMP.
CEP:
DADO
MELH
 PAY
 REG
DADO
ÁREA
ACES:
TOPO
CON
D.A
TP
PA
C
V



274

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/01/2020
 SETOR: 110 QUADRA: 316 ÍNDICE DO LOCAL: 841,43 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LUIS EDMANINI NÚMERO: 35
 COMP.: BARRO: SÃO LUCAS CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Danta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: SUCO

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência Área CONSTRUÍDA: 156,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: Casa Regular (C) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,743 DADO REAL (D) anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1,433,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 280,726,33 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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: JOB TELEFONE: (11)-22118030
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,15	PT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,15	PT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	PT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Cw:	0,00	PT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	PT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	PT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.192,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.495,73
		VARIAÇÃO: 1.421,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,4

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVIA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCP-2020002175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CTA 25

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 118 QUADEA: 216

CHAVE GEOGRÁFICA:

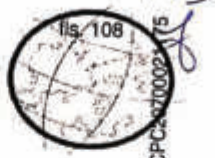


FOTO Nº 1

DADOS
NÚMERO
SETOR :
DADO
ENDER
COMP
CEP :
DADO
MELH
 PA
 RE
DADO
ÁREA
ACE
TOP
CO
D
T

554
do Extraordinário
de processo de

CTA 25



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
 SETOR: 118 QUADRA: 446 ÍNDICE DO LOCAL: 892,17 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/01/2020
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LUIS ROMANINI NÚMERO: 8
 COMP.: BARRIO: SAO LUCAS 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: 240,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUM. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 226,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - resposta simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1,430,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 246,771,05 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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: AGRADOS TELEFONE: (11)-29162404
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.380,12
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.331,83
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1099
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		



275

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC20000275. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC20000275. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

CTA 25

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 113 QUADRA: 446

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

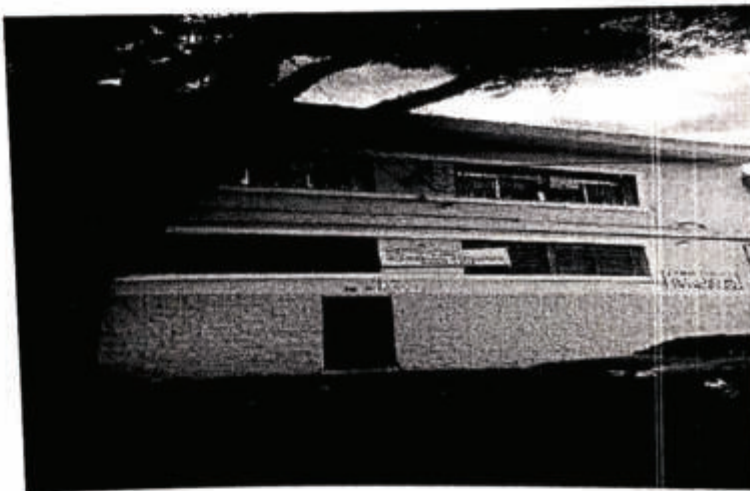
NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SETOR: 156 QUADRA: 005

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



26.054
Apêndice Extr
Inscrição

CTA 25

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

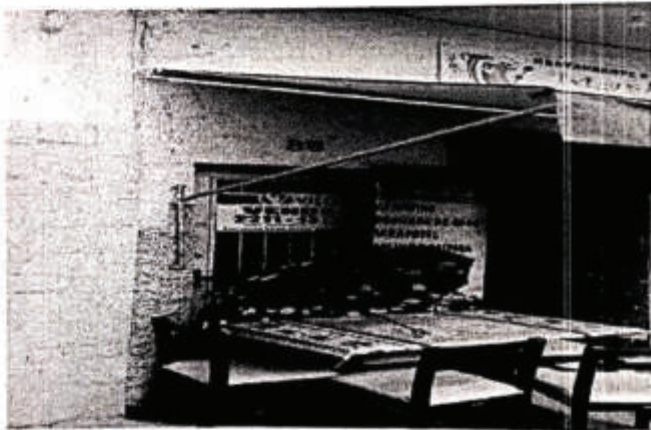
NÚMERO ELEMENTO: 9

DATA DA PESQUISA: 24/01/2020

SEIOR: 156 QUADRA: 005

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



346.0354
do
do
do

CTA 25



ANEXO 04
Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP -2011

COPIA

Para conferir o original, acesse o site <http://www.ctabee.com.br> atendimento@ctabee.com.br
RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1818
www.ctabee.com.br atendimento@ctabee.com.br

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nôr Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.º Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.º Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.º Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.º Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.º Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nôr Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.º Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP

Eng.º Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
ESTAB. DO AMPL. ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

APRESENTAÇÃO

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é entidade sem fins lucrativos integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – International Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

Atendendo ao artigo 3º do Estatuto – Dos Objetivos – foi elaborado, produzido e revisado este texto normativo, que deve ser observado em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos quando da elaboração de trabalhos na área Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo.

Tais manifestações deverão ser desenvolvidas em conformidade com a Lei nº 5194/66, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei".

Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2020 às 16:13, sob o número WCPC-20009175 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

1. Escopo e Considerações Iniciais

1.1 A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

1.2 Esta norma representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005" do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2-2011

1.3 Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal nº. 12.378 de 31/12/2010.

1.4 Esta Norma se aplica a situações normais e típicas do mercado que visem à determinação de valores de imóveis urbanos, definidos no item 3.

1.5 Quando o engenheiro de avaliações tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o bem em avaliação ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel avaliando, aos elementos amostrais ou à região, as respectivas conseqüências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo.

1.6 Na impossibilidade da aplicação das metodologias previstas nesta Norma, é facultado o emprego de outro procedimento, que vise representar um cenário provável do mercado vigente de bens semelhantes ao avaliando, desde que:

- Seja explicitado no trabalho o motivo do não atendimento aos critérios normativos;
- Sua utilização seja justificada.

2. Referências Normativas

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- ABNT NBR 12721:1999 - Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio - Procedimento
- ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3:2004 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais
- ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.

ALBOS

8.26.0554
Cópia Extraordinária
Consulta de processos de

280
118

CTA 25



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
REGISTRO Nº 118 - INSCRIÇÃO Nº 118

3. Valores

3.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

"Quantia mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

"...um bem seria negociado..." se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. "...em uma data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

"...entre vendedor e comprador..." se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente "do mercado", que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

"...prudentes e interessados no negócio..." indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análises dos dados colhidos.

"...com conhecimento de mercado..." significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

"...mas sem compulsão..." estabelece ou cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1811
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-200002-1175 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-200002-1175 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E24.

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com conteúdo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

3.2 Valor patrimonial:

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

3.3 Valor em risco:

Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

3.4 Valor econômico:

Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda.

3.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

3.6 Valor de custo:

Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação.

3.7 Valor de indenização:

Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de débitos, desapropriações ou congêneres.

7.1. Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

7.2. Quanto ao sigilo

Considerar como confidenciais os resultados e conclusões do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do contratante.

7.3. Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-los. Fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar correlamento e sentido das teses desenvolvidas na fonte.

7.4. Quanto ao conflito de interesses

Declinar de sua contratação e informar as razões ao contratante, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesses.

7.5. Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade, mesmo que as expectativas desta se mostrem equivocadas.

7.6. Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais, observando o disposto no Regulamento de Honorários Profissionais do IBAPF/SP.

7.7. Quanto à difusão do conhecimento técnico

Envidar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

7.8. Quanto à atuação em processos judiciais

Trabalhar com lealdade em face da justiça e demais profissionais técnicos sem falsear fatos relevantes para a lide que, quando do seu conhecimento, devem ser informados aos demais atuando no processo.

7.8.1 - Quando perito judicial:

- a) Comunicar com antecedência aos assistentes técnicos a sugestão da data da vistoria, de forma que possam providenciar autorizações prévias para acesso ao local, bem como fornecimento de informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que dispuser. Quando viável e necessário, é recomendável que essa data seja harmonizada com eventuais compromissos pré-assumidos pelos interessados;
- b) Promover e aceitar, contemporaneamente e em igualdade, a assessoria dos assistentes técnicos do feito. Informá-los de suas atividades sem nada omitir; argumentos, documentos ou provas oferecidas. Fornecer-lhes, em igualdade de tempo, cópias de textos prévios ou definitivos de seus laudos, de forma a permitir-lhes exercer suas funções em tempo hábil.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

8.4.1. Caracterização do terreno

- Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;
- Infra-estrutura urbana disponível;
- Equipamento comunitário disponível;
- Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;
- Outras situações relevantes.

8.4.2. Caracterização das edificações e benfeitorias existentes

- Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.
- Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem
- Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

8.4.3. Caracterização da região

- Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;
- Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;
- Uso e ocupação do solo: vocação existente e indicação da lei de zoneamento que rege o uso e ocupação do solo;
- Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;
- Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;
- Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;

8.4.4. Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

8.4.5. Avaliação em massa

Nas avaliações em massa é imprescindível que o engenheiro de avaliações realize prévio reconhecimento da região. Sob sua responsabilidade podem ser designados profissionais habilitados para vistorias.

COPIA

26.0554
Cópia Extraordinária
Poderem ser
XXV, USP, LUS, bD,
sulta de processos de

783

CTA 25



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNÇÃO AD. SANE. ENTIDADE REGULADORA NACIONAL)

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO EVOLUTIVO**
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- MÉTODO INVOLUTIVO**
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.



Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

l/s. 124
sob o número WPCPC-270002/175
Protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-270002/175
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-270002/175
Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-270002/175
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio
Identificação
padrão elite

Grupo IV - Zonas

10ª Zona: Indústria
São zonas com
restrições

11ª Zona: Galpões
São identificados
encontrados

9.2 Método de avaliação

Análise elementar
formação de séries

A homogeneidade
quais se destacam

9.2.1 - Pesquisa

Principal fonte
de dados a ser

9.2.1.1 - Planilha

O planejamento
coleta e

Características
representativas

9.2.1.2 -

Obtenção de
contatos e in

É de

S

6.0554
apiação Extraordinária
de processos d

CTA 25

784
115, 126
115
sob o número WPC-2020003-115



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNDAÇÃO IBAPE - TERCEIRA TELECITA NACIONAL)

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

9.2.1 - Pesquisa de dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

9.2.1.1- Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

9.2.1.2 - Coleta de dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1844
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

CENTRO
90-18
com.br
Este documento
Para conferir o original,
accesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

copiado do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 16:13, sob o número WPC-2020003-115
copiado do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 16:13, sob o número WPC-2020003-115
Para conferir o original, acresse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

9.2.1.3 Vistoria dos elementos amostrais

É condição mínima a vistoria externa dos elementos comparativos.

9.2.2 Tratamento de Dados

9.2.2.1 Preliminares

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

8.26.0554
apião Extraordie
ção de
podem ser e
www.ibapec.com.br
sulta de processos de



285
fls



Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

9.3 Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

- VI é o valor de mercado do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- CB é o custo de reedificação da benfeitoria;
- FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$V_i = (V_1 + V_B) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

9.4 Método da capitalização da renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros). Nesses empreendimentos, deve-se observar as prescrições da NBR 14653-4. Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações onde não existam condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- 1) Despesas necessárias a sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
- 2) Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
- 3) Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico;

CÓPIA

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCEJ000270002775
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pa/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

9.5 Método involutivo

9.5.1 - O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

9.5.2 - Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

9.5.2.1 - Devem ser aferidos:

- A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno
- A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV
- A velocidade de construção

9.5.3 - Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme ABNT NBR 14.653-2:2011:

- Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002
- Modelos simplificados dinâmicos
- Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

9.6 Método do custo

Método utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

9.6.1 Método da quantificação de custos: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na ABNT NBR 14653-2, representado a seguir:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

- C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
- CUB é o custo unitário básico;
- OE é o orçamento de elevadores;
- OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc;
- OFe é o orçamento de fundações especiais;
- OFd é o orçamento de fundações diretas;
- S é a área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;
- A é a taxa de administração da obra;
- F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

26.0554
"apiação Extraordinária"
"ceição de"
podem ser
"www.ijsp.jus.br"
"ulta de processos de"



CTA 25



Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula

$$S = Ap + \sum_i (Aq_i \cdot P_i)$$

Onde:

- S é a área equivalente de construção;
- Ap é a área construída padrão;
- Aq_i é a área construída de padrão diferente;
- P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

9.6.2 Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

9.6.3 Método comparativo direto de custo: Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

DE SÃO PAULO

lização do

rando seu

hipotética
o no qual
execução

4.653-

ndo o
ficada

ode
das

-Z.

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConfidenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

CONJUNTO 702 CENTRO
 (11) 4990-1818
www.ctageo.com.br

CÓPIA

RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
 SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1818
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2000025775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConfidenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à **localização** devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

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

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

- b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPÉ - SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

1905

26.0554
apião Extraordin
ceição d
podem ser co
w.tisp.jus.br
ulta de processos d

CTA 25



782



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERCIAS DE ENGENHARIA DE SAO PAULO
FLACIO SARA - (TÍTULO REGISTRO NACIONAL)

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

10
CÓPIA

76
RUA DONA ELISA FLAQUER, 100 CONJUNTO 702 CENTRO
SANTO ANDRÉ SP CEP 09020-160 TEL: (11) 4990-1814
www.ctageo.com.br atendimento@ctageo.com.br

782
fls. 132
sob o número WPC-2070002-175
protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Silva Pelicari
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pafronteconfirma
CENTRO DE DOCUMENTOS
90-1814
com, SP

8.26.0554
apião Extraordin
ição de
o podem ser c
www.ijsp.jus.br
onsulta de processos d

CTA 25



282

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FLACIO AD SAIS - ESTABELECE TÍTULO NACIONAL

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

18
CÓPIA

cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 16:13, sob o número WPCPC-0700021-15. o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 16:13, sob o número WPCPC-0700021-15. o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

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						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C ₁						C ₂
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C ₁	C ₂	A _r	I _c				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	2800 (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 de esquinas ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	15 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*		
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	15 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*		

19

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área	Observações gerais	
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C ₁					C ₂
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C ₁	C ₂	A _r	I _c			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquinas ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados

20

6.0554
Extraordinária
podem ser
www.tjsp.jus.br
ata de processos de

788



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

10.5 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

10.5.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

CÓPIA

original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital>

do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC200002175 al, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

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 acíve até 10%	5%	1,05
Em acíve até 20%	10%	1,11
Em acíve 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 10.5		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.5		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

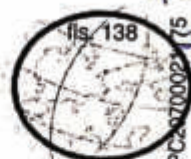
Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

0554
ção Extraordinária
ção de

em ser
isp.jus.br),
de processos de

790
18



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FILIAL DO IBAPV - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

10.7.4 Lotes industriais

A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avaliada. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/ área.

10.8 Fatores Alternativos

Alternativamente podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico, que lhes deu origem, seja anexado ao laudo de avaliação. A função homogeneizante de novos fatores, não listados nesta norma como obrigatórios, deve ser validada previamente.

11. Recomendações

11.1 Avaliação utilizando critério residual

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias. Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno através do critério residual, princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_t) - V_b$$

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores.

11.2 Transformação de preços a prazo em preços a vista

Recomenda-se que os preços sejam uniformizados para pagamento equivalente à vista, com base em índices de correção monetária e juros médios praticados no mercado. Além disso, a influência da existência de financiamento no valor deve ser examinada.

11.3 Atualização de preços

Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, nesse caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte.

11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

copia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC20000275
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

copia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC20000275
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

25
CÓPIA

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

13.1.2 Requisitos para fundamentação na Inferência estatística: Conforme Tabela 5.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

em ser co
isp.jus.br
a de processos do

292

CTA 25



sob o número WCPC200002175
sob o número 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PRAZO AO SAZ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) Adoção da estimativa de tendência central.

É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) Conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) Conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) Incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 6.

No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 5, com as seguintes particularidades:

- a) Serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) Será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

IBIA

Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

13.1.3 Recomendações para a aplicação da inferência estatística:

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- Pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias para descrever as diferenças qualitativas, com estudo das eventuais interações daí decorrentes;
- Pelo emprego de variáveis *proxy* utilizadas para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado e por isso que não devem ser confundidas com a atribuição de códigos alocados, nem obtidas de relações ou conceitos deduzidos da própria amostra) tais como, Índices fiscais, custos unitários básicos (CUB), coeficientes do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, custos do SINAPI; coeficientes de depreciação para indicar o estado de conservação das benfeitorias;
- Por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra, cujo modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no Laudo de avaliação
- Códigos alocados, excepcionalmente toleráveis, quando fundamentados, de acordo com A.6 da ABNT-NBR-14653

Na utilização de variáveis dicotômicas, códigos ajustados ou códigos alocados nos modelos de regressão o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

$$n \geq 3(k + 1)$$

$$\text{para } n \leq 30, n_1 \geq 3$$

$$\text{para } 30 < n \leq 100, n_1 \geq 10\% n$$

$$\text{para } n > 100, n_1 \geq 10$$

onde:

n_1 é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

Assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI em 11/05/2016 às 14:05:00. O texto original encontra-se no arquivo: \\ibape\ibape\arquivos\2016\11\05\2016_11_05_14_05_00.pdf

54
m ser co
SP.JUS.BR.
de processos do

fls. 143

CTA 25

fls. 144
793
8



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PALAÇO DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

13.2 Requisitos para fundamentação na aplicação do método evolutivo: Conforme Tabela 7

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 8.

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, poderão ser adotados para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I

... por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICJARI, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-202002275

inal, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICJARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-202002275 e código 8912E32. se o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

13.3 Requisitos para fundamentação na aplicação do método involutivo: Conforme Tabela 9

Tabela 9 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Centros	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 9, identificam-se três campos (graus III, II e I) e nove itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 10

Tabela 10 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Original, assinado digitalmente por ANA ELISVA CARVALHO E SÍLVIA FELICIANO. TITULAR DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. OBRIGADO A ASSINAR O LAUDO EM TODOS OS CASOS. OBRIGADO A ASSINAR O LAUDO EM TODOS OS CASOS.

Extraordinária
US.BD)
processos do

fls. 145

CTA 25

fls. 146
791
8



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PLAÇA AD BAY - ENCLAVE FIJUNTA NACIONAL

13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

13.5 Requisitos para fundamentação no Método da quantificação de custo Conforme Tabela 12.

Tabela 12 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

13.5.1 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados que na Tabela 13, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens; onde o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos e o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 14

Tabela 14 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

CÓPIA

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC-2020002175, acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

... podem ser co...
... iusp.jus.br...
... e processos do

795

CTA 25



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PLACADO AO BAIXO - ESTADUAL FIDUCIÁRIA NACIONAL

- c) Devem ser consideradas as diferentes capacidades de rendimentos para diferentes pavimentos ou desníveis no mesmo pavimento, obtidas no mercado onde o imóvel está inserido;
- d) No caso de existência de luvas, deve ser adicionado ao aluguel nominal um acréscimo constante, financeiramente equivalente ao pagamento das luvas, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

14.2.2 - Por remuneração de capital

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel, obtida pelas metodologias desta Norma. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável. Nessas avaliações devem ser observados:

- a) O aproveitamento do terreno pela construção existente;
- b) Obtenção da taxa de remuneração, global, ou para as parcelas de capital terreno e benfeitoria, obtida com pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica. Essas taxas devem ser apuradas no mercado.

14.2.3 - Por Participação no Faturamento

Critério utilizado na estimação de valores locativos de cinemas, teatros, postos de serviços, baseado no princípio da participação do locador na renda do estabelecimento. Não recomendável como único critério, mas pode ser utilizado supletivamente como aferidor auxiliar.

14.3 - Servidões

O cálculo da indenização devida em virtude da instituição de servidão em imóveis, deve retratar a perda eletiva que venha a sofrer. Assim, deve ser demonstrado o que ocorre com a parcela de terreno, com cálculo à luz da legislação de uso e ocupação do solo e das normas de avaliação, acrescida das perdas com benfeitorias atingidas total ou parcialmente.

14.4 - Capacidade de Uso

Na avaliação do terreno podem ser observadas as seguintes particularidades:

14.4.1 - Aproveitamento

Quando não utilizado método comparativo, caso seja pertinente, considerar eventual sub ou super aproveitamento do terreno

14.4.2 - Outorga Onerosa

Deve ser considerada quando:

- a) O terreno em questão já apresente potencial de uso acima do permitido pelo zoneamento municipal de referência;
- b) Quando a legislação possibilitar operações urbanas de aumento de potencial.

14.5 Avaliação intervalar

Atender aos critérios previstos no item A.10 do Anexo A da ABNT NBR 14.653-2, desconsiderando as respectivas notas de rodapé.

... do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-2070002/2020
... al, acesse o site <https://esaj.usp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

CÓPIA

15 – Apresentação do laudo de avaliação

15.1 - Laudo de avaliação: recomenda-se conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável e apresentar:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Finalidade e objetivo do laudo, quando informados;
- c) Identificação e caracterização do bem avaliando, conforme item 8.4 desta norma, com a indicação da data da vistoria;
- d) Indicação da(s) metodologia(s) utilizada(s) conforme item 8.5 desta norma;
- e) Diagnóstico de mercado - relatado conforme item 8.6 desta norma;
- f) Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida em relação à fundamentação e precisão, conforme item 13 desta norma;
- g) Apresentação do tratamento dos dados, detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado;
- h) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- i) Qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação, com indicação do no. da ART, Anotação de Responsabilidade Técnica.

15.2 - Laudo de uso restrito: elaborado segundo condições pré-estabelecidas entre contratante e contratado, mas sem transgredir esta Norma e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, fato que deve ser explicitado no laudo.

podem ser co
vw.tisd.jus.br)
de processos do

149

CTA 25

796
fls. 150

ANEXO 05

**Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP
– versão 2019"**

assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI
o site https://recaj.trib.br/tribunal-de-justica

assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCL070002-1715
ite https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E32.

26.0554
Cópia Extraor
de processo
10-780

CTA 25



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Atualização: 2017



REALIZAÇÃO:
**IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP
(NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017)**

...ricado podem ser co
...p://www.tjsp.jus.br),
...m, Consulta de processos do

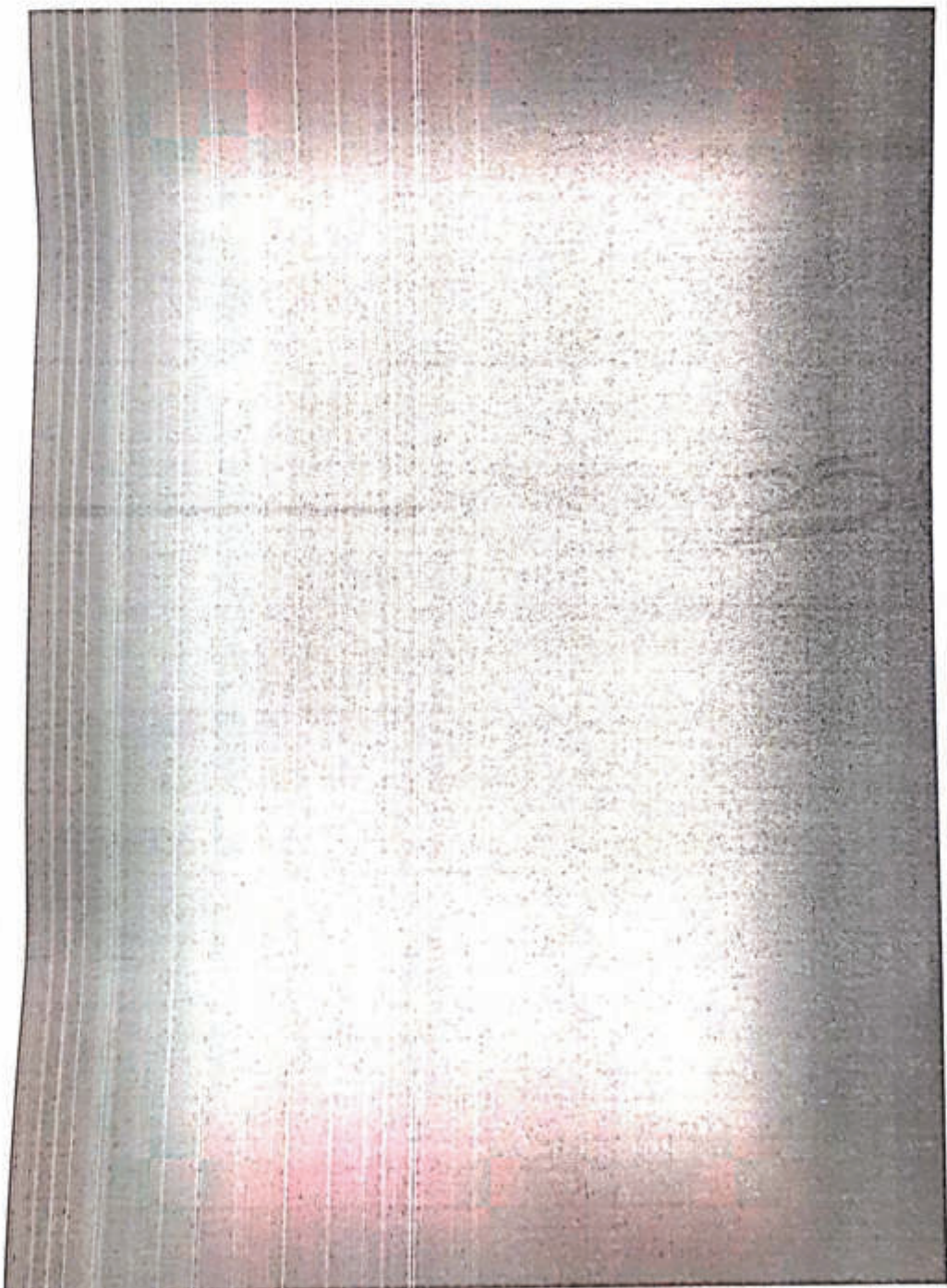
0554
Extraordinária

fls. 153

CTA 25

fls. 154

298



...cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-070002-175
...o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

CÓPIA

...cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-070002-175
...o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	5
I. HISTÓRICO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	7
II. APRESENTAÇÃO.....	9
III. PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO.....	11
3.1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	11
3.2 VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA.....	13
3.3 FATOR DE AJUSTE AO MERCADO.....	17
3.4 EMPREGO DO ESTUDO NO MÉTODO COMPARATIVO.....	19
3.5 ENQUADRAMENTO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO.....	21
3.6 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS.....	22
IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS.....	24
GRUPO 1.1 – BARRACO.....	26
1.1.1 PADRÃO RÚSTICO.....	26
1.1.2 PADRÃO SIMPLES.....	26
GRUPO 1.2 – CASA.....	27
1.2.1 PADRÃO RÚSTICO.....	27
1.2.2 PADRÃO PROLETÁRIO.....	28
1.2.3 PADRÃO ECONÔMICO.....	29
1.2.4 PADRÃO SIMPLES.....	30
1.2.5 PADRÃO MÉDIO.....	31
1.2.6 PADRÃO SUPERIOR.....	32
1.2.7 PADRÃO FINO.....	33
1.2.8 PADRÃO LUXO.....	34
GRUPO 1.3 – APARTAMENTO.....	35
1.3.1 PADRÃO ECONÔMICO.....	35
1.3.2 PADRÃO SIMPLES.....	36

11905

Págs. do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA FELICIANO, Tabelante de Juízo do 1º Grau da 1ª Vara de Família e Sucessões do TJ/RS, em 16/08/2016 às 14:56:10. Para mais informações, consulte o site www.tjrs.jus.br.

dem ser co
v. (tsp.jus.br),
le processos do

dem ser co
v. (tsp.jus.br),
le processos do

CTA 25



299
8

1.3.3 PADRÃO MÉDIO	37
1.3.4 PADRÃO SUPERIOR	38
1.3.5 PADRÃO FINO	39
1.3.6 PADRÃO LUXO	40
GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	41
2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO	41
2.1.2 PADRÃO SIMPLES	42
2.1.3 PADRÃO MÉDIO	43
2.1.4 PADRÃO SUPERIOR	44
2.1.5 PADRÃO FINO	45
2.1.6 PADRÃO LUXO	46
GRUPO 2.2 – GALPÃO	47
2.2.1 PADRÃO ECONÔMICO	47
2.2.2 PADRÃO SIMPLES	48
2.2.3 PADRÃO MÉDIO	49
2.2.4 PADRÃO SUPERIOR	50
GRUPO 3.1 – COBERTURA	51
3.1.1 PADRÃO SIMPLES	51
3.1.2 PADRÃO MÉDIO	51
3.1.3 PADRÃO SUPERIOR	52
V. TABELA DE COEFICIENTES	53
VI. EQUIPE TÉCNICA	54
APÊNDICE I	55

fls. 156
WCPCC-270002-75
lo original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-270002-75.
, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

CÓPIA



PREFÁCIO

É uma satisfação muito grande, nesse fim de ano de 2017 e final de nossa gestão frente ao IBAPE/SP, poder prefaciá-lo o estudo **"Valores de Edificações em Imóveis Urbanos"**, de importância reconhecida para os profissionais que militam em Perícias de Engenharia e Avaliações.

Este estudo resulta da dedicação e esforço dos colegas atuantes na Câmara de Avaliações do IBAPE/SP, capitaneados durante o biênio 2016-2017 pelo Eng. Marcos Mansour Chebib Awad, cujo entusiasmo pelo tema é por todos reconhecido.

O presente trabalho exigiu bastante fôlego, tendo se iniciado na gestão 2014-2015, presidida pela Eng. Flávia Zoega Andreatta Pujadas, envolvendo extensas pesquisas de mercado e análises, ora consolidadas.

Corresponde à continuidade dos trabalhos de profissionais das gerações que nos antecederam, cuja origem remonta às décadas de 1960 e 1970, quando os chamados "peritos" tiveram que criar instrumentos para dar respostas rápidas às crescentes demandas decorrentes da expansão de crédito e das desapropriações associadas às obras de infraestrutura urbana, procurando padronizar critérios para a precificação do chamado "terceiro componente"; a "vantagem da coisa feita".

Coragem e energia não faltaram àquela geração, que procurou bem conceituar o problema e solucioná-lo de forma prática, com muito menos recursos tecnológicos e de acesso à informação do que os hoje disponíveis. Atualizações importantes foram realizadas na década de 2000, em estudos coordenados pela querida Profa. Arq. Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

A experiência mostra que esta publicação do IBAPE/SP acaba se tornando paradigma nacional, utilizada, com ajustes, em vários locais do país, ainda que tal situação extrapole as premissas dos estudos que a embasam. Com frequência é também utilizada para o estabelecimento de variáveis "proxy" em modelos estatísticos. Tais aplicações "fora da caixa" somente aumentam a responsabilidade dos autores e editores, que entendem a importância de se divulgar um trabalho tecnicamente embasado em um país com tantas carências.

A cópia do original, assinada digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PÉLOTTARI, foi enviada para o IBAPE/SP em 15/08/2017 às 14:52:00. O original, assinado e autenticado, encontra-se no arquivo: 150817_145200.pdf

...dem ser co
w.tisp.jus.br).
...ulta de processos do
ordina...

fls. 157

CTA 25

fls. 158

800

Valores de Edificações



A atual edição é, falando sem falsa modéstia e em nome do grupo, um primor de clareza e cuidado conceitual, consolidado e divulgado somente após o esgotamento de análises e discussões técnicas, muitas vezes acaloradas.

Desejo aos colegas bom uso do presente estudo, entendendo seu alcance e limitação, e seu alinhamento em conformidade com nossas normas técnicas vigentes.

São Paulo, dezembro de 2017.

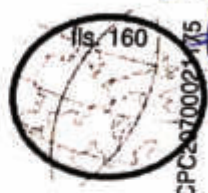
Eng. Eduardo Rottmann, M.Sc.
Presidente do IBAPE/SP
(Gestão 2016-2017)

Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVIA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>

fls. 158, sob o número WCPC-2020002-775, sob o número 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E-45. Cópia do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVIA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

CÓPIA

original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC20002175
acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



Valores de Edificações



Pertinente destacar que nesta edição, a Câmara de Avaliações entendeu por bem agregar ao estudo o Procedimento Empregado para Dedução dos Índices (Apêndice I), que reuniu importantes informações, para maior entendimento das condições consideradas no estudo, bem como evidenciar o alcance e aplicabilidade dos coeficientes e ferramentas disponibilizadas na referida publicação, visando o correto emprego do estudo nos trabalhos avaliatórios.

Cabe lembrar, ainda, que as fotografias apresentadas para as diversas tipologias e padrões são meramente ilustrativas, resultado de escolhas aleatórias no mercado e não devem ser analisadas como partes definidoras do padrão de enquadramento.

São Paulo, dezembro de 2017.

Eng. Antonio Carlos Dolacio
Diretor Técnico do IBAPE/SP
(Gestão 2016-2017)

Eng. Marcos Mansour Chebib Awad
Coordenador da Câmara de Avaliações do IBAPE/SP
(Gestão 2016-2017)

8912E45



II. APRESENTAÇÃO

Este estudo tem por objetivo subsidiar a avaliação de edificações urbanas na Região Metropolitana de São Paulo, seja para o cálculo do valor de venda e para a aplicação do *Método Evolutivo*, como também para a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*.

Para atingir esse objetivo, dada a facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores, esta edição manteve a estrutura do anterior *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* (2007 e 2002) e também do estudo original *Edificações - Valores de Venda* (1987), elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Promoveu especificamente a revisão e atualização dos índices pertinentes às tipologias de *Casas, Galpões e Coberturas* constantes do citado *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* (2002), os quais já haviam sido anteriormente revisados em novembro de 2006 e em março de 2007.

Não integrou o escopo desta edição do trabalho a validação ou a atualização dos coeficientes de *Barracos, Apartamentos* e de *Escritórios*, cujos respectivos índices revisados em 2007 são reproduzidos nesta edição. Por esse motivo, é vedado o emprego dos índices apresentados neste estudo para os grupos 1.3 - *Apartamentos* e 2.1 - *Escritórios* para a determinação da parcela do custo ou do valor das edificações no *Método Evolutivo*.

Também não integrou o escopo dos trabalhos a revisão das tipologias construtivas, a atualização de suas características ou a validação do critério de depreciação das edificações.

Os coeficientes apresentados expressam os *Valores de Venda* de edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reprodução ou de reedição porque já contemplam o *Fator de Comercialização* médio do mercado para as regiões e período pesquisados. Não obstante, este *Fator Comercialização* médio já embutido no estudo pode sofrer variações regionais ou temporais e deve ser ajustado às condições específicas da região em estudo no momento da avaliação, com o emprego do *Fator de Ajuste ao Mercado*.

Finalmente, observamos que o emprego do *Valor de Venda* de edificações em substitui-

ser co
d.jus.br
e processos do

ordina
-fls. 161

CTA 25

fls. 162
8023

Valores de Edificações



ção ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com *Método Evolutivo* e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – *Avaliação de Imóveis Urbanos*, conforme demonstração teórica apresentada no corpo deste estudo.

CÓPIA

copía do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC20700024775
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

copía do original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC20700024775
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



III. PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO

3.1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

- 3.1.1 O *Método Evolutivo* permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

$$V_i = (V_T + C_b) \times F_c \text{ [EQUAÇÃO 1]}$$

Em que:

V_i – Valor de mercado do imóvel.

V_T – Valor do terreno, calculado com o uso do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* ou, em sua impossibilidade, do *Método Involutivo*.

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

C_b – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo *Método Comparativo Direto de Custos* ou pelo *Método da Quantificação de Custo*.

F_c – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

- 3.1.2 O presente estudo calculou, com uso do *Método Evolutivo* e do procedimento que é detalhado no *Apêndice I*, os *Valores de Venda* das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o *Fator de Comercialização* médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

- 3.1.3 Matematicamente, tem-se que:

$$V_i = V_T + V_b \text{ [EQUAÇÃO 2]}$$

e

$$V_b = C_b \times F_c' \text{ [EQUAÇÃO 3]}$$

Valores de Edificações



Onde:

V_i – Valor de mercado do imóvel.

V_T – Valor do terreno.

V_v – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

C_b – Custo de reedificação da benfeitoria.

F_c' – Fator de comercialização equivalente, tal que, aplicado ao custo de reedificação da benfeitoria, permita calcular o valor de mercado do imóvel.

3.1.4 O ajuste matemático proposto com o emprego do *Fator de Comercialização Equivalente* constitui um artifício de cálculo, que preserva integralmente o *Método Evolutivo (Equação 1)*, na medida em que há uma relação matemática entre o *Fator de Comercialização Equivalente* e o *Fator de Comercialização*, que mantém inalterado o Valor de Mercado do imóvel.

3.1.5 Essa relação matemática é dada abaixo, na equação seguinte:

$$F_c' = F_c + V_T \times (F_c - 1) / C_b \text{ [Equação 4]}$$

Tal que:

$$V_i = (V_T + C_b) \times F_c$$

e

$$V_i = V_T + V_v$$

Ou seja:

$$(V_T + C_b) \times F_c = V_T + V_v$$



3.2 VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

3.2.1 O Valor de Venda da Benfeitoria (V_b) deve ser calculado pela expressão:

$$V_b = CUB-SP \times P_c \times A_c \times Foc \text{ [EQUAÇÃO 5]}$$

Sendo:

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

A_c – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

A DO ORIGINAL, ASSINADO DIGITALMENTE POR ANA SALVIA CARVALHO E SILVIA PELICIONI. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 165



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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6- Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hi-

COPIA

Empresa do original: Associação Brasileira de Avaliação e Perícia de Imóveis (ABRAPI) - Associação Brasileira de Avaliação e Perícia de Imóveis

ser co...
p.i.us.br),
e processos do

Is. 167

CTA 25

Is. 168
805
28

Valores de Edificações



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI...
acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

COPIA

original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC200002175, sob o número 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 6,09%	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

original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCPC200002175
 acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

CTA



FAM – Fator de ajuste ao mercado, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função das diferentes condições do mercado em estudo, em relação às encontradas no momento de elaboração deste estudo.

3.3.4 Tal como o *Fator de Comercialização Equivalente*, o *Fator de Ajuste ao Mercado* também constitui um mecanismo de cálculo que preserva integralmente o *Método Evolutivo (Equação 1)*, na medida em que também há uma relação matemática entre o *Fator de Comercialização*, o *Fator de Comercialização Equivalente* e o *Fator de Ajuste ao Mercado*, que mantém inalterado o Valor de Mercado do imóvel.

3.3.5 Essa relação matemática é dada abaixo:

$$FAM = Fc \times (Vt + Cb) / (Vt + Vb) \text{ [EQUAÇÃO 9]}$$

Em que:

FAM – Fator de ajuste ao mercado.

Fc – Fator de comercialização praticado no mercado à época da avaliação.

Vt – Valor do terreno à época da avaliação.

Cb – Custo de reedição da benfeitoria.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.

3.4 EMPREGO DO ESTUDO NO MÉTODO COMPARATIVO

3.4.1 Os índices apresentados neste estudo podem ser empregados no *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, para compor variáveis *proxy* do padrão construtivo, por exemplo, na busca dos valores de venda ou locativo de mercado.

3.4.2 Considerando que esta versão do estudo atualizou apenas os índices referentes aos grupos 1.2 – *Casa*, 2.2 – *Galpão* e 3.1 – *Cobertura* e que apenas reproduz os índices dos demais grupos publicados em 2007, sem a respectiva verificação no mercado atual, recomenda-se que eventos de mercado com edificações enquadradas nos grupos 1.2 – *Casa*, 2.2 – *Galpão* e 3.1 – *Cobertura* não sejam misturados em uma mesma pesquisa e avaliação com os eventos que contenham edificações nos demais grupos, sem a análise e ponderações específicas a estas diferenças.

Valores de Edificações



3.4.3 No emprego do tratamento por fatores, o efeito homogeneizante de variável composta por índices definidos aos grupos 1.2 - Casa, 2.2 - Galpão e 3.1 - Cobertura deve ser validado conforme procedimento definido para as *variáveis obrigatórias*, Item 16.4 da *Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP - 2011*.

3.4.4 O efeito homogeneizante de variável composta pelos índices definidos aos demais grupos deve ser validada conforme procedimento definido para as *variáveis complementares*, na aplicação isolada e também na aplicação simultânea com as demais variáveis. A constatação de efeito de heterogeneizante em uma destas duas condições não significa necessariamente que valor é inflexível ao padrão construtivo, mas recomenda a investigação mais aprofundada dos índices e critérios de ponderação dos padrões construtivos dos elementos amostrais pesquisados.

3.4.5 Quando o estudo for empregado para a determinação do valor residual do terreno em comparativos compostos de terreno com benfeitorias, deve-se:

- Aplicar o fator oferta sobre o valor global da oferta e não apenas na parcela terreno; e
- Considerar o *Fator de Ajuste ao Mercado* específico para a região em estudo e para a data de referência do trabalho, que deve ser definido de acordo com o Grau de Fundamentação almejado.

3.4.6 A expressão seguinte expõe a forma de cálculo do Valor Unitário Básico do Terreno (V_{UT}).

$$V_{UT} = (V_0 \times F_f / F_{AM} - V_b) / A_T \text{ [EQUAÇÃO 10]}$$

Em que:

V_{UT} - Valor unitário básico do terreno.

V_0 - Valor do imóvel, ofertado ou negociado.

F_f - Fator oferta ou Fator fonte.

F_{AM} - Fator de ajuste ao mercado.

V_b - Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.

A_T - Área do terreno.



3.5 ENQUADRAMENTO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO

3.5.1 Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do *Método Evolutivo*, a utilização deste estudo para avaliação das benfeitorias permite ao *Item 2 – Estimativa dos custos de reedição* atingir o Grau de Fundamentação II, conforme tabela seguinte, que foi adaptada da *tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos*.

3.5.2 Para essa mesma finalidade, o *Fator de Ajuste ao Mercado (FAM)* equipara-se ao *Fator de Comercialização (Fc)* analisado no *Item 3 da mesma tabela 10*, conforme *tabela 3* seguinte.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do *Método Evolutivo* e do estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017*

(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

3.5.3 O critério de depreciação apresentado neste estudo permite atingir ao Grau II do item 3 da *Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos*.

Gerado digitalmente por MARILYN CRIVILHO E SILVA PELICIANI
 em 11/05/2024 às 10:00:00

Valores de Edificações



Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

3.6 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

- 3.6.1 Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predominate no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.
- 3.6.2 As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- 3.6.3 Os valores unitários de lojas devem ser obtidos preferencialmente pelo uso do método comparativo direto, podendo, somente em casos excepcionais, ser obtidos em função do enquadramento do padrão construtivo da edificação que a contenha ou em outros padrões previstos neste estudo.
- 3.6.4 Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo padrão respectivo.
- 3.6.5 As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais horizon-



Valores de Edificações

tais podem ser avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deve ser atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Grupo 3.1 – Coberturas deste estudo.

- 3.6.6 O valor de vagas de garagem em edificações dos grupos 1.3 – Apartamentos e 2.1 – Escritórios deve ser preferencialmente definido com o emprego do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e/ou *Método da Renda*. Critérios alternativos, como por exemplo, baseados na ABNT NBR 12.721:2006, deverão ser tecnicamente justificados.
- 3.6.7 É vedado o emprego dos índices apresentados neste estudo para os grupos 1.3 – Apartamentos e 2.1 – Escritórios para a determinação da parcela do custo ou do valor das edificações no *Método Evolutivo*.

CTA 25



809
175

Valores de Edificações



IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas prevista no estudo.

Os índices pertinentes aos grupos 1.2 – Casa e 2.1 – Galpões e 3.1 – Coberturas foram revisados e atualizados conforme critérios especificados no Apêndice 1. Os descritivos destas tipologias também incorporam as características quantitativas observadas na amostra tomada como referência.

Os índices e descritivos referentes aos demais grupos foram trazidos da versão revidada em março de 2007 do citado *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* (2002).

mente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2070002175
aj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão				
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples				
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo				
			1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador 1.3.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador 1.3.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo		
					2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador 2.1.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador 2.1.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador 2.1.5- Padrão Fino 2.1.6- Padrão Luxo
							2.2 GALPÃO
					3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Valores de Edificações



GRUPO 1.1 - BARRACO

1.1.1 PADRÃO RÚSTICO

Típicos de favelas e compostos geralmente por um cômodo, às vezes com banheiro. Construídos de forma improvisada com sobras de materiais de construção e outros, tais como papelão, compensado de madeira ou similar; piso em terra batida; instalações hidráulicas e elétricas precárias.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1- Padrão Rústico	0,00% REVISÃO	0,09% REVISÃO	0,12% REVISÃO

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Típicos de favelas, podendo ter mais de um cômodo e banheiro interno. Construídos com reaproveitamento de diversos tipos de materiais de construção ou, às vezes, alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijolado; instalações hidráulicas e elétricas precárias.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2- Padrão Simples	0,12% REVISÃO	0,15% REVISÃO	0,18% REVISÃO

Assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICCIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2070002175 o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



GRUPO 1.2 - CASA

1.2.1 PADRÃO RÚSTICO

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeira não estruturada e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- **Pisos:** cimentado ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** sem revestimentos internos ou externos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas e com encanamentos aparentes.
- **Instalações elétricas:** incompletas e com fiação exposta.
- **Esquadrias:** madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

Valores de Edificações



1.2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

Original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-20700091-75. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.

Original, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-20700091-75. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E45.



1.2.3 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	Média	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

original, assinado digitalmente por ASS. SALVA, CARVALHO E SILVA, PELLICANI

Valores de Edificações



1.2.4 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
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743



1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

do original, assinado digitalmente por RAYLA SILVA CARVALHO E SILVA FELICIANO
 RA, assinado em 01/08/2019 às 14:00:00.

Valores de Edificações



1.2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

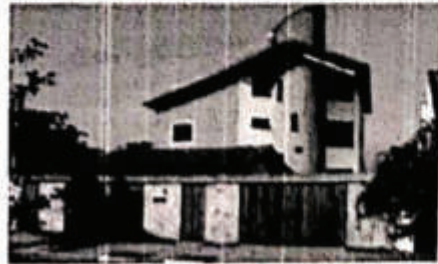
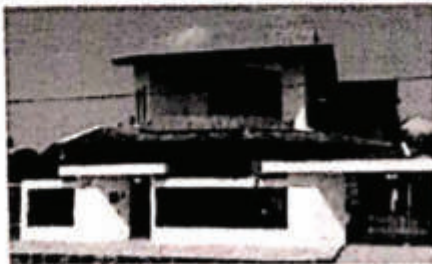


1.2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suites), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Fornos:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

modo digitalizado por ANA SILVIA CARVALHO E SILVIA PELICIAZI
 Rua Toledo, 117 - Jd. Santa Helena - Curitiba - PR - Fone: (41) 333-1111
 www.ibape.com.br

Valores de Edificações



1.2.8 PADRÃO LUXO

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e Integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-

assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC20700021075
 site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

...cessos do
...o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pa/abrirConferenciaDocumento.do>

CTA



816
f

Valores de Edificações



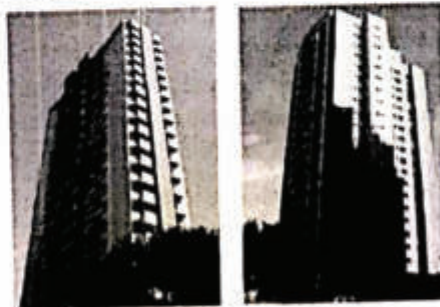
1.3.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	3,160
	Com elevador	2,172	2,406	2,640

assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPCC-2070002-175
o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

Valores de Edificações



1.3.6 PADRÃO LUXO

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé-direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suites, com "closet", sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueira e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.3.6- Padrão Luxo	3,4 em revestido - em revestido		



GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.1- Padrão Econômico	0,60M	REVISÃO,75M	REVISÃO,90M

Autorizado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVIA PELICIAESI, T. Titular do Escritório de Avaliação das Atividades do Estado de São Paulo, inscrita no Conselho Brasileiro de Avaliação e Perícia de Imóveis Urbanos (IBAPE) sob o nº 116.190.

Valores de Edificações

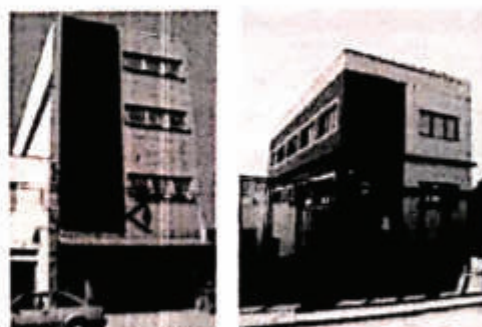


2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Fornos:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Média	Máximo
2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com elevador	1,206	1,410	1,620



2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
	Com elevador	1,637	1,836

Projeto desenvolvido por ASSA SILVIA CARVALHO E SILVA PELLICANI
 Rua: Ypiranga, 11 - Fone: 3333-1111 - São Paulo - SP

Valores de Edificações



2.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget"; massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- **Forros:** geralmente rebaixados com placas termo acústicas.
- **Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,016	2,220
	Com elevador	2,016	2,286	2,520



2.1.5 PADRÃO FINO

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé-direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.
- **Revestimento de forros:** geralmente rebalçado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- **Instalações:** sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de Informática. Sistema de ar-condicionado central ou com "self-contained".



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.5- Padrão Fino	2,52M	REVISA B,068M	REVISA B,000

Valores de Edificações



2.1.6 PADRÃO LUXO

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além de infraestrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos. Instalações de ar-condicionado central com termoacumulação de gelo, dotado, em geral, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Geralmente dotados de heliponto. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salões de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou sem-refletivos especialmente projetadas sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.6- Padrão Luxo	SEM REVISÃO - EM REVISÃO		

lido digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-2070002-175
<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

Valores de Edificações

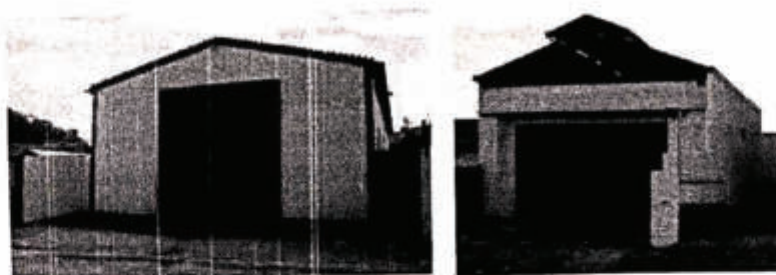


2.2.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- **Instalações elétricas:** econômicas.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



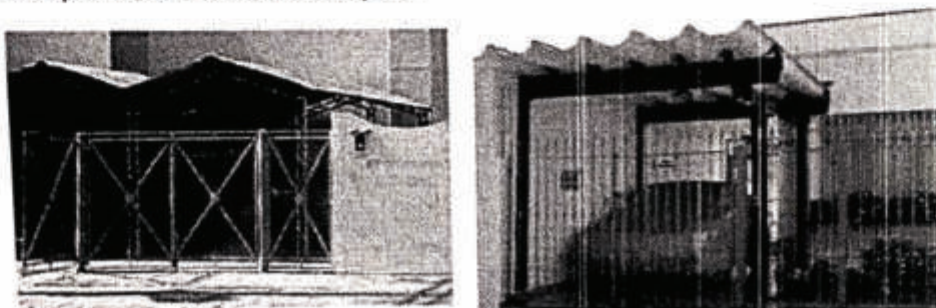
Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268



GRUPO 3.1 - COBERTURA

3.1.1 PADRÃO SIMPLES

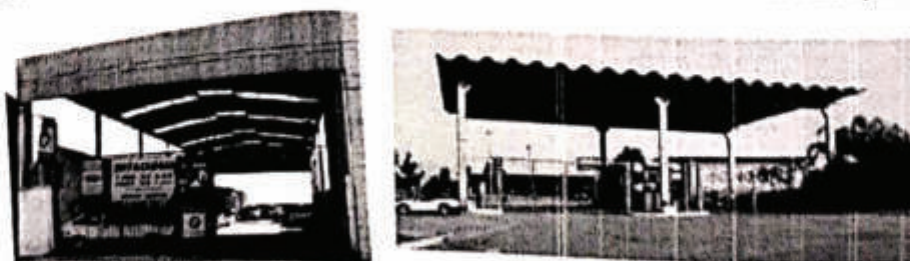
Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

3.1.2 PADRÃO MÉDIO

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



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

do original, assinado digitalmente por ASSA SILVA, CARVALHO E SILVA, PELLICANI, registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número MOPC 20002475.

Valores de Edificações



3.1.3 PADRÃO SUPERIOR

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés-direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC2070002175
<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

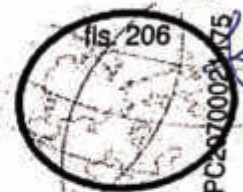
V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - IC			Índice Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	0,070	0,140	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,409	0,481	0,553	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	3,331	3,865	4,399	60	20%
1.2.7- Padrão Fino	4,843	-	-	60	20%			
1.2.8- Padrão Luxo	0,000	0,810	1,620	60	20%			
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,972	1,266	1,560	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,400	1,470	1,540	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,624	1,928	2,167	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,272	2,226	2,640	60	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	3,057	3,066	3,200	50	20%
	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,972	0,790	1,360	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	1,200	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,432	1,636	1,840	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,672	1,946	2,220	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,052	2,236	2,420	60	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	2,528	3,066	3,600	50	20%
2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

dem ser com
sp.jus.br), e
processos do

CTA 25



Valores de Edificações



VI. EQUIPE TÉCNICA

O presente trabalho foi elaborado no âmbito da Câmara de Avaliações do IBAPE/SP.
(Gestão 2016/2017)

COORDENAÇÃO:

Eng. Marcos Mansour Chebib Awad

REDAÇÃO:

Eng. Agnaldo Benvenho, Eng. Luiz Henrique Cappellano, Eng. Marcos Mansour Chebib Awad

CÁLCULOS:

Eng. Gustavo Bortoleto Martins e Eng. Marcos Mansour Chebib Awad

COLABORAÇÃO:

Arq. Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng. Antônio Carlos Dolácio,
Eng. Eduardo Rottmann, Eng. Nelson Roberto Pereira Alonso e
Eng. Antonio Augusto Cepeda

824
fls. 206
WPCP-2020-70002-175
nente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WPCP-2020-70002-175
aj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

Valores de Edificações



5. Definição de *Imóvel Paradigma*, com características quantitativas equivalentes à média dos eventos de mercado pesquisados:

Quadro A2 - *Imóveis Paradigma* para os Grupos 1.2 - CASA e 2.2 - GALPÃO.

Padrão	Características do Imóvel Paradigma				
	Índice Fiscal	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Distância ao polo valorizador (m)	Foc
1.2.1 - Padrão Rústico					
1.2.2 - Padrão Proletário					
1.2.3 - Padrão Econômico	303,35	166,01	97,84	N/A	0,699
1.2.4 - Padrão Simples	589,00	170,62	112,24	N/A	0,796
1.2.5 - Padrão Médio	999,63	177,52	171,49	N/A	0,865
1.2.6 - Padrão Superior	2.065,97	673,63	465,06	N/A	0,828
1.2.7 - Padrão Fino	1.608,04	685,96	515,85	N/A	0,833
1.2.8 - Padrão Luxo	3.558,79	1.230,89	799,64	N/A	0,814
2.2.1 - Padrão Econômico					
2.2.2 - Padrão Simples	N/A	1.200,17	801,17	1.227,27	0,824
2.2.3 - Padrão Médio	N/A	4.661,84	2.496,66	1.263,01	0,858
2.2.4 - Padrão Superior	N/A	16.853,62	8.480,73	1.240,48	0,892

6. Cálculo do valor do *Imóvel Paradigma Edificado*.

7. Pesquisa de eventos de mercado compostos por terrenos nus, nas mesmas regiões dos imóveis edificados pesquisados.

8. Cálculo do valor do terreno que compõe o *Imóvel Paradigma*.

9. Dedução do valor da benfeitoria (V_B) do *Imóvel Paradigma*, com o emprego da equação seguinte:

$$V_B = V_I - V_T \text{ [Equação 11]}$$

Em que:

V_I - Valor de mercado do *Imóvel Paradigma*, calculado no item 6.

V_T - Valor do terreno que compõe o *Imóvel Paradigma*, calculado conforme item 8.

V_B - Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

Valores de Edificações



Os limites mínimos e máximos correspondem aos valores que delimitam o Intervalo de Confiança de 80% em torno da média dos índices calculados em cada amostra de controle. Especificamente no caso do grupo 1.2 – Casa, padrões 1.2.5 – Médio e 1.2.6 – Superior e no caso do grupo 2.2 – Galpão, padrões 2.2.3 – Médio e 2.2.4 – Superior, o valor dos limites foi ajustado para evitar a sobreposição do índice máximo de um padrão e o índice mínimo do padrão imediatamente superior.

A definição dos índices médios dos padrões 1.2.1 – Rústico e 1.2.2 – Proletário do grupo 1.2 – Casa e do padrão 2.2.1 – Econômico do grupo 2.2 – Galpão se deu a partir de uma análise de tendência dos índices dos demais padrões. Os respectivos limites mínimos e máximos foram fixados em mais ou menos 15% sobre cada índice fixado. Essa variação de 15% corresponde aproximadamente à variação média observada nos padrões calculados com base no critério do Intervalo de Confiança de 80%.

II. GRUPO 3.1 – COBERTURA

Os índices referentes ao grupo 3.1 – Cobertura basearam-se em orçamentos. Tal como nos demais grupos deste estudo, os índices já contemplam BDI e Fator de Comercialização.

O Fator de Comercialização neste grupo 3.1 – Cobertura foi calculado com base no custo financeiro do capital empregado na respectiva construção, pelo prazo necessário à implantação. Os limites mínimos e máximos foram fixados semelhantes as proporções do estudo anterior publicado no ano de 2007.

No quadro abaixo é possível observar resumo das características construtivas consideradas no orçamento das coberturas.

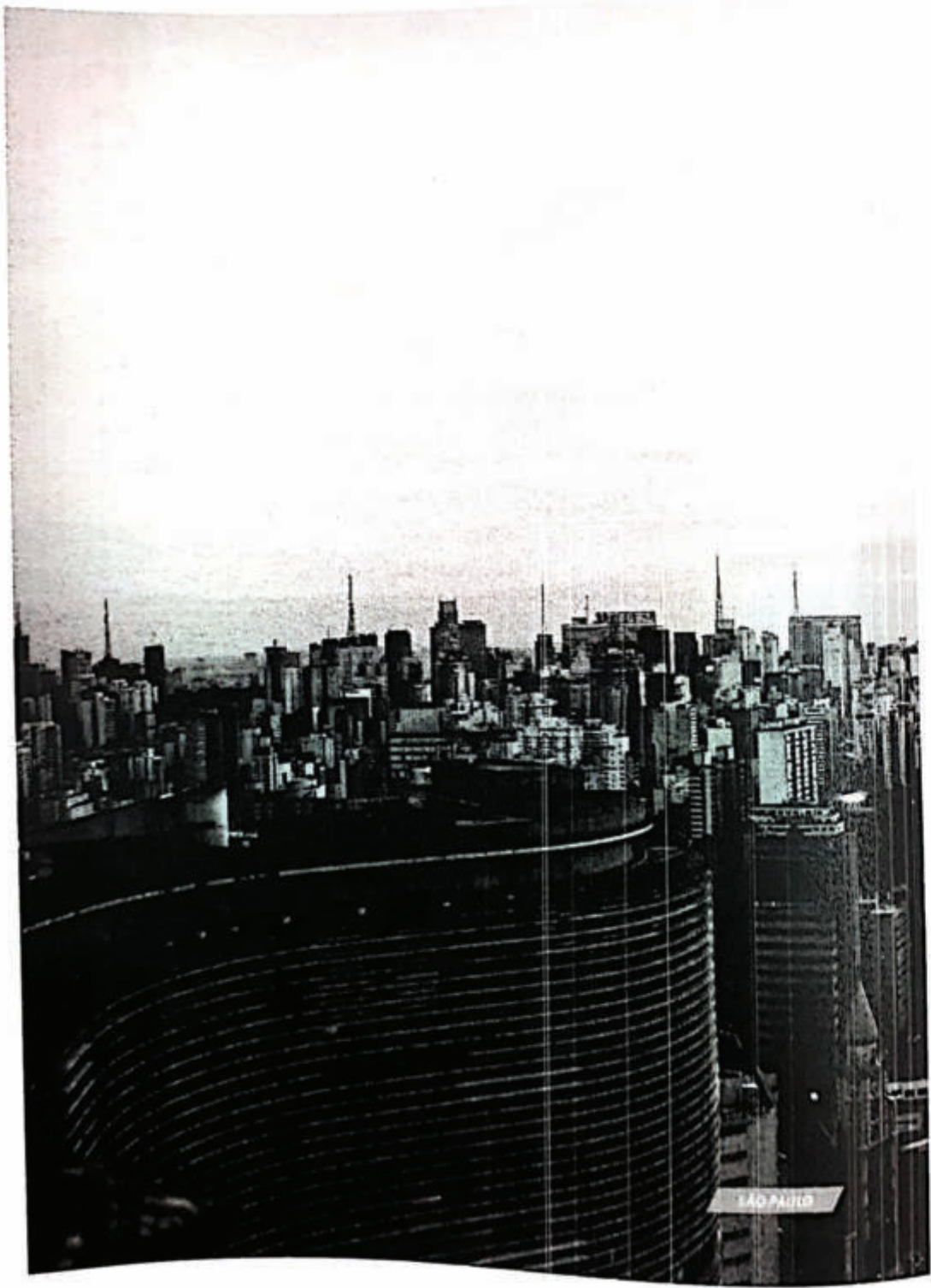
Quadro A4 – Características construtivas grupos 3.1 – COBERTURA.

Coberturas	Simples	Médio	Superior
Estrutura	7 kg/m ²	12 kg/m ²	20 kg/m ²
Telha	simples	simples	termo acústica
Piso	6/8 cm	8/10 cm	12/15 cm
Fôrro	não	talvez	sim

2054
apio Extraordi...
ccieção u...

CTA 25

ls. 211



SAO PAULO

... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em ... as 18/12 ... sob o número ...



CTA 25



ANEXO 06

Custo Unitário Básico de Edificações - SINDUSCON.

fls. 213
WCPC-070002-175
Digital, assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCPC-070002-175
esse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Dezembro de 2019

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão RS-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/18	197,48	0,09	3,28	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	8,16	8,18	234,98	0,00	1,36	1,38
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	8,07	234,98	0,00	0,00	1,38
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,78	1,15	8,05	234,98	0,00	0,00	1,38
mar/19	199,44	0,16	0,89	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	8,83	234,98	0,00	0,00	1,38
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,58	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	8,59	234,98	0,00	0,00	1,38
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,48	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,81	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,86	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,81	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,86	2,29
set/19	205,70	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,81	157,50	0,30	3,61	5,09	241,76	0,00	2,86	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,81	4,95	241,76	0,00	2,86	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,86	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,86	2,88

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão RS-N, dezembro de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais*)	871,71	60,83
Material	516,71	36,06
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,00	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,03%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2019 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.408,99	0,03	R-1	1.746,79	0,02	R-1	2.086,75	0,04
PP-4	1.282,41	0,01	PP-4	1.640,28	0,01	R-8	1.672,98	0,02
R-8	1.221,68	0,01	R-8	1.433,00	0,01	R-16	1.810,69	0,01
PIS	954,26	0,02	R-16	1.388,74	0,01			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/08

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.855,06	0,01	CAL-8	1.750,69	0,02
CSL-8	1.433,85	0,00	CSL-8	1.542,89	0,02
CSL-16	1.808,61	0,00	CSL-16	2.051,49	0,02
RP1Q	1.553,33	0,02			
GI	807,91	0,00			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/08

Setor de Economia

SindusCon  SP

Boletim Econômico - Dezembro de 2019

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2019

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	8,70	0,00
Pedreiro	8,20	0,00
Carpinteiro	8,26	0,00
Armador	8,29	0,00
Eletricista	8,52	0,00
Encanador	8,41	0,00
Pintor	8,52	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2019

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	51,90	0,00

31

lido digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 14:13:13, sob o número WCPC20190002475 e https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/boletim

podem ser consultados em
www.tjsp.jus.br, e a
 consulta de processos do T

215

CTA 25

829
 fls. 216
 WCP/2020/0002175

Sector de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Dezembro de 2019

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, dezembro de 2019
 Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Embalho adesivo orientado principal	kg	8,29	1,11	3,79	3,79
2	Barrado de pla de marmore 3x0 6x0,022m	unidade	310,89	0,71	5,13	5,13
3	Tela endurecida fibrocimento 6 mm	m²	18,59	0,54	5,18	5,18
4	Placa de gesso p/ forro 1/ colocação	m²	11,48	0,28	0,53	0,53
5	Tela later branca PVA	lata	191,34	0,29	5,52	5,52
6	Arvia média lavada	m³	83,28	0,18	20,98	20,98
7	Brita 2	m³	90,85	0,12	13,25	13,25
8	Chapa compensada plastificada 18mm	m²	38,12	0,03	0,39	0,39
CUB- Materiais						
		R\$/m³	518,71	0,02	4,02	4,02
9	Concreto FCx=25 MPa	m³	287,96	0,00	12,08	12,08
10	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,22	0,00	3,71	3,71
11	Porta fixa p/ pintura 2,5x70x210cm	unidade	100,27	0,00	3,90	3,90
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	67,78	0,00	3,80	3,80
13	Vidro iso transparente 4 mm ó massa	m²	81,48	0,00	3,73	3,73
14	Diâmetro tripolar 70 A	unidade	68,11	0,00	3,58	3,58
15	Espas d'água com 4 folhas xl 2,0x1,4m	m²	356,88	0,00	2,49	2,49
16	Fechadura trilego metálica aço inox cromado	unidade	43,05	0,00	2,28	2,28
17	Bloco cerâmico para vedação 19x19x9cm	m³/metro	321,69	0,00	2,25	2,25
18	Alimentação tipo mamão nº 8	unidade	10,88	0,00	2,08	2,08
19	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	282,53	0,00	2,07	2,07
20	Tubo de ferro galvanizado costura Ø 2 1/2"	m	44,71	0,00	1,50	1,50
21	Locação de betoneira elétrica 320l	R\$/mês	212,98	0,00	1,34	1,34
22	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,88	0,00	0,51	0,51
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,33	0,00	-1,58	-1,58
24	Bald sanit. branco c/ es. escaleta 8 L	unidade	181,78	-0,01	0,84	0,84
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	4,34	-0,23	1,88	1,88
26	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	20,64	-0,38	2,99	2,99
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	81,93	-0,38	5,32	5,32

Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Fonte: Setor/SindusCon-SP

original assinado digitalmente por ANA SILVIA CARVALHO E SILVA PELICIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:13, sob o número WCP/2020/0002175 e o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026944-95.2019.8.26.0021 e código 8912E4E.

