



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara  
Cível do Foro Regional VI - Penha de  
França, SP.**

**Perito :- Marcio Monaco Fontes**  
**Processo :- 1004959-23.2016.8.26.0006**  
**Autos :- Execução de Título Extrajudicial**  
**Requerente :- Maria de Fatima Ribeiro do Nascimento**  
**Requerido :- Edgar Peixoto Bahr**

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





# SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>6</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	6
II.2	Zoneamento .....	10
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>12</b>
III.1	Terreno .....	12
III.2	Benfeitorias .....	14
III.2.i	Pavimento Subsolo.....	14
III.2.ii	Pavimento Térreo.....	20
III.2.iii	Primeiro Pavimento – Apartamentos 01, 02 e 05 .....	26
III.2.iv	Primeiro Pavimento – Apartamentos 03.....	38
III.2.v	Segundo Pavimento – Apartamento 04 .....	42
III.2.vi	Segundo Pavimento – Apartamento 06 .....	52
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS .....</b>	<b>58</b>
IV.1	Método Comparativo .....	58



IV.2	Tratamento por fatores.....	60
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	63
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	64
IV.5	Grau de precisão.....	64
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	66
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>69</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	69
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	69
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	81
V.2.i	Grau de Precisão .....	85
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	86
V.3	Valor do Terreno .....	88
V.4	Valor da Benfeitoria.....	89
V.4.i	Pavimento Subsolo.....	90
V.4.ii	Pavimento Térreo.....	91
V.4.iii	Primeiro Pavimento - Apartamentos 01, 02 e 05 .....	92
V.4.iv	Primeiro Pavimento – Apartamento 03.....	93

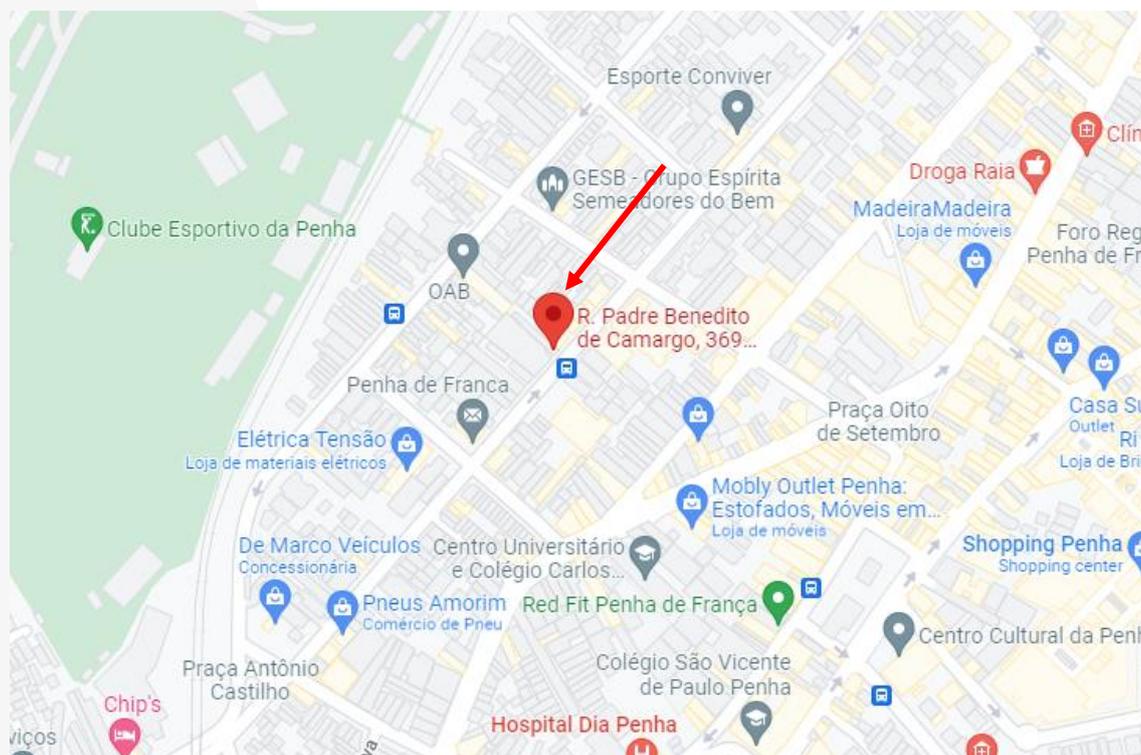


V.4.v	Segundo Pavimento – Apartamento 04 .....	94
V.4.vi	Segundo Pavimento – Apartamento 06 .....	95
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>96</b>
VI.1	Da Fração Penhorada.....	97
VI.2	Grau de Fundamentação .....	98
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>99</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Padre Benedito de Camargo, Nº 369/371 – Penha de França – SP, matriculado sob o Nº 124.609, junto ao 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

## **II VISTORIA**

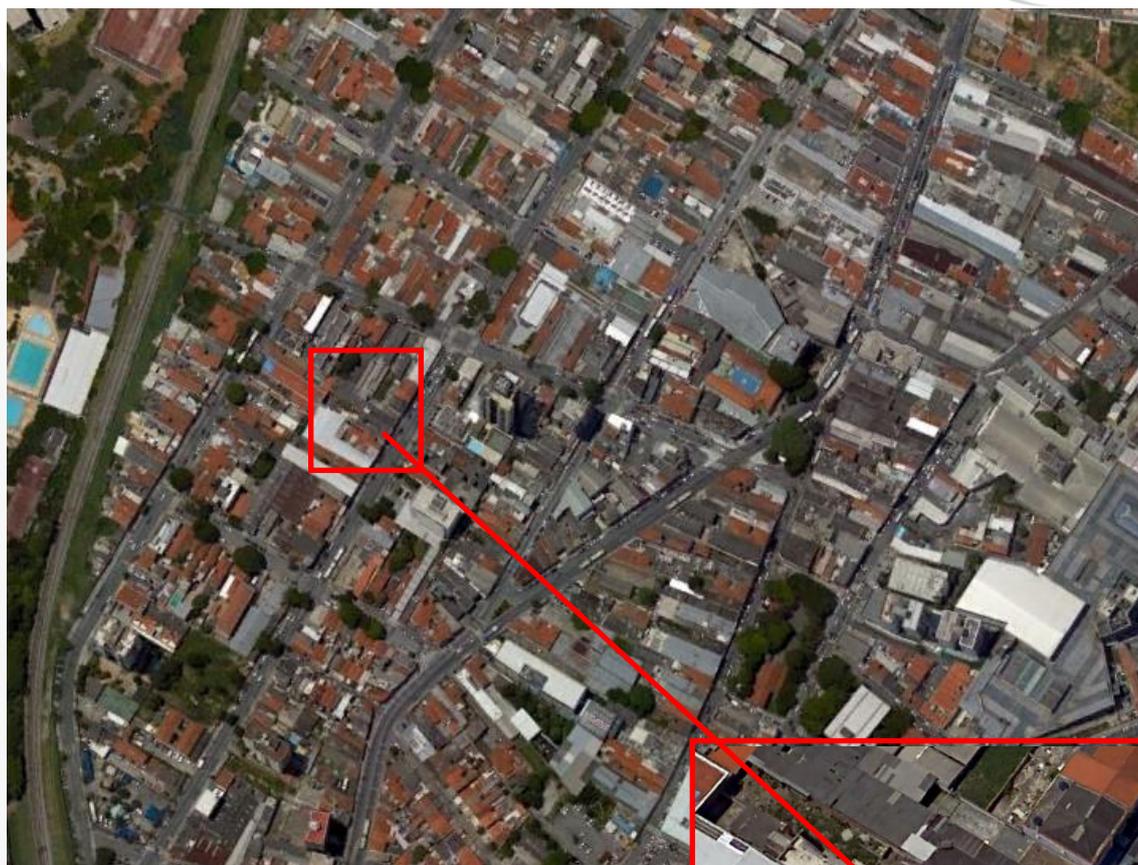
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

### **II.1 Situação e Características Gerais**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Padre Benedito de Camargo, Nº 369/371 – Penha de França – SP, matriculado sob o Nº 124.609, junto ao 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude                                :- **23°31'25.84"S**
- ✓ Longitude                               :- **46°33'3.28"O**
- ✓ Precisão do Ponto                   :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* apresenta frente para a Rua Padre Benedito de Camargo a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma ilustração da Rua Padre Benedito de Camargo, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

## II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZEUP - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZEUP - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto**.



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

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo. Abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de ocupação, referente ao zoneamento de São Paulo.

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

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

### **III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **III.1 Terreno**

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 124.609, do 12º CRI da Capital, às fls. 92/96, a qual vem descrita a seguir:

*“(…)Uma casa, situada à Rua Padre Benedito de Camargo Nº 371, no 3º Subdistrito – Penha de França, e seu terreno, com área de 222,50 m., delimitando-se pela frente com a Rua Padre Benedito de Camargo, na extensão de 4,95m. pelo lado direito, onde confronta com o imóvel de Nº 365 da mesma rua, mede 44,93m. pelo lado esquerdo, onde confronta com o prédio Nº 373 da mencionada rua, mede 44,93 metros, tendo nos fundos a largura de 4,96m. onde confronta om quem de direito (…)”*

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando apresenta uma área total de terreno equivalente **222,50m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual apresenta formato regular, com frente para a Rua Padre Benedito de Camargo, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 222,50 m<sup>2</sup>  
 Topografia ..... Plana  
 Formato ..... Regular  
 Consistência ..... Seca  
 Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Padre Benedito de Camargo.

### III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida assim:

#### III.2.i Pavimento Subsolo

**- Padrão**

Escritório Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Importantes

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

69,00 m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados).

**- Descrição**

*“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 através 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.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Salões - Subsolo**

Os salões apresentam piso em concreto e cerâmico, paredes e tetos revestidos com massa grossa pintada, paredes em revestimento cerâmico e portas e janelas em madeira, ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.

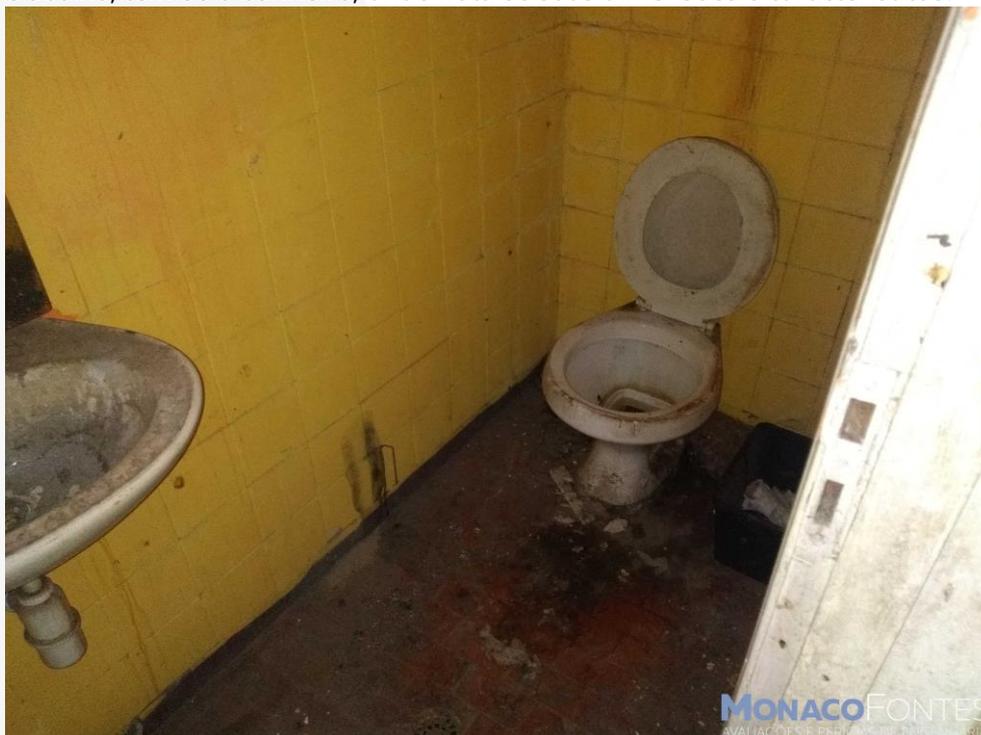


### **Banheiro**

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, paredes e teto revestidos com massa grossa pintada, portas em madeira e janela em ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



### III.2.ii Pavimento Térreo

**- Padrão**

Escritório Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Importantes

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados).

**- Descrição**

*“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 através 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.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

## Salão

O salão apresenta piso cerâmico, paredes e tetos revestidos em massa fina pintada, porta de enrolar em ferro e janelas e ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.



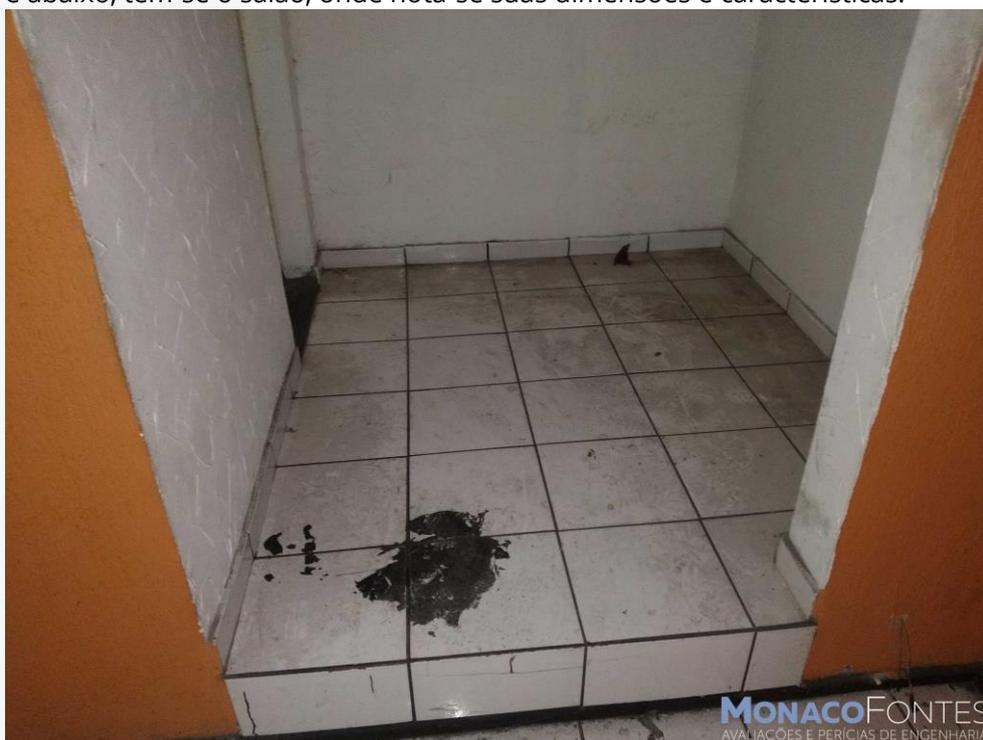


Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e características.



### **Banheiro**

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, porta em madeira e janela em ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



III.2.iii Primeiro Pavimento – Apartamentos 01, 02 e 05

**- Padrão**

Apartamento Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Simples

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

117,09 m<sup>2</sup> (cento e dezessete metros quadrados e nove decímetros quadrados).

**- Descrição**

*“Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.

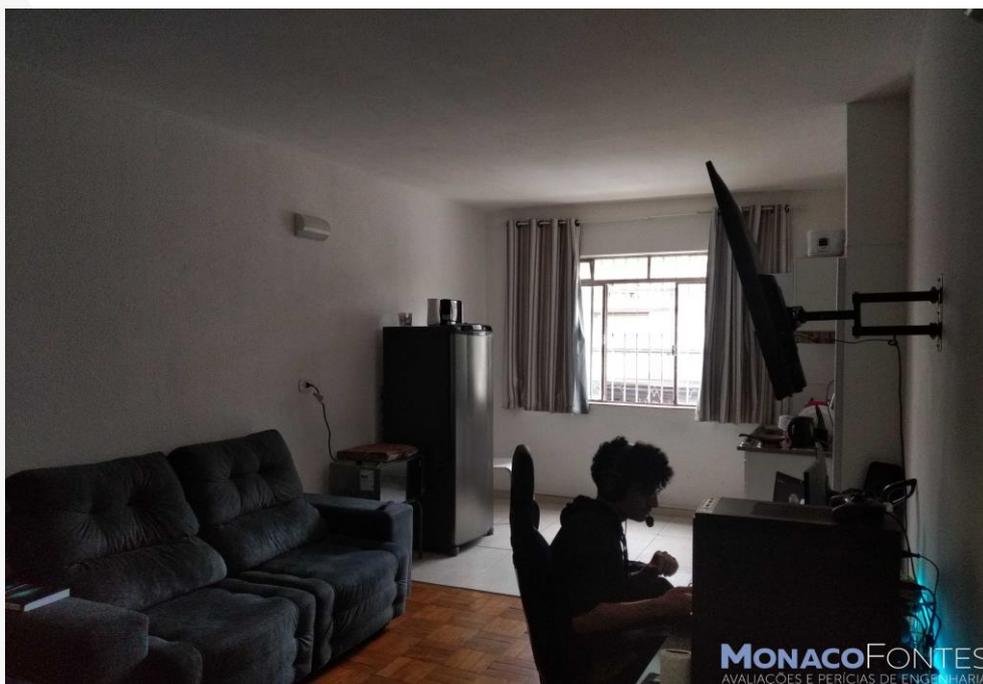


<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Apartamento 01**

O apartamento apresenta piso cerâmico e taco em madeira, paredes e tetos em massa fina pintada, paredes em revestimento cerâmico, porta em madeira e janela de ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



### **Apartamento 02**

O apartamento apresenta piso cerâmico, paredes e tetos revestidos em massa fina pintada, paredes em revestimento cerâmico, portas em madeira e alumínio e janelas em ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



### **Apartamento 05**

O apartamento apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, paredes e tetos revestidos em massa fina pintada, porta em madeira e janela de alumínio e vidro com grades em ferro.



Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



### III.2.iv Primeiro Pavimento – Apartamentos 03

**- Padrão**

Apartamento Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Importantes

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

16,91 m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados).

**- Descrição**

*“Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Apartamento 03**

O apartamento apresenta piso de taco em madeira e concreto, teto em massa fina pintada e acabamento em gesso, paredes com tijolos aparentes em revestimento cerâmico, porta em madeira e janela de alumínio e vidro.

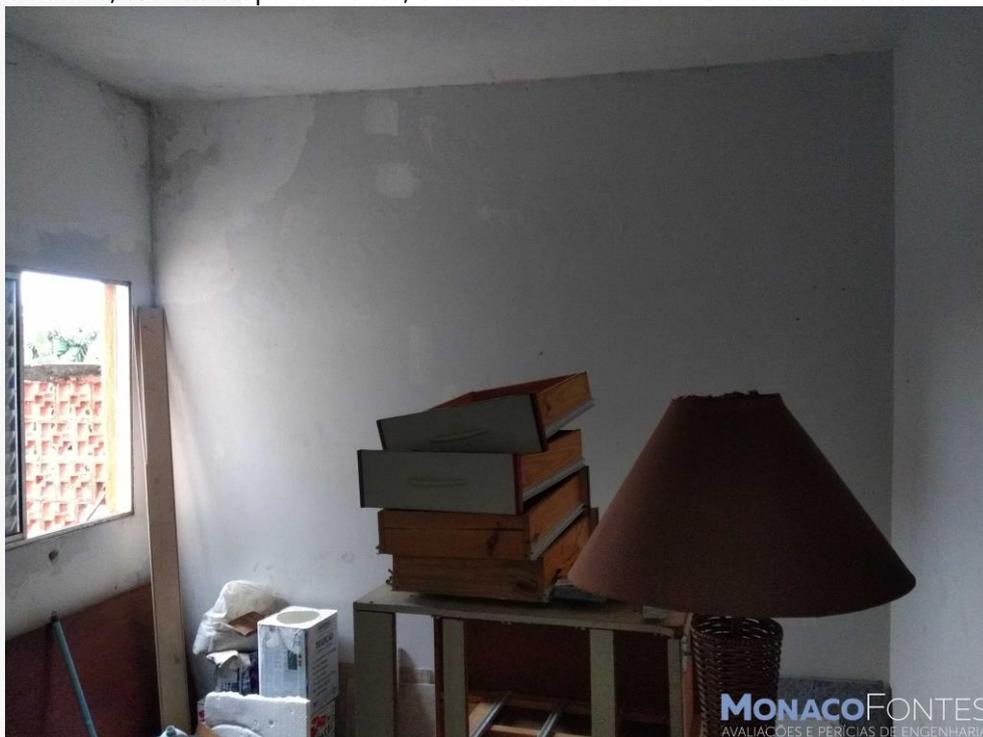


Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



### III.2.v Segundo Pavimento – Apartamento 04

**- Padrão**

Apartamento Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando De Reparos Importantes A Edificação Sem Valor

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

77,00 m<sup>2</sup> (setenta e sete metros quadrados).

**- Descrição**

*“Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Apartamento 04**

O apartamento apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, massa fina pintada e sobre reboco, parte do telhado sem cobertura, porta em madeira e janelas em alumínio, ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



### III.2.vi Segundo Pavimento – Apartamento 06

**- Padrão**

Apartamento Padrão Econômico

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Importantes

**- Idade aparente**

35 (trinta e cinco) anos

**- Área construída**

20,85 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados).

**- Descrição**

*“Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.”*

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/177235/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### **Apartamento 06**

O apartamento apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto revestido em massa fina pintada e reboco aparente, porta em madeira e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o apartamento, onde nota-se suas dimensões e características.



## **IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS**

### **IV.1 Método Comparativo**

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

## IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a 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 ( $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

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

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

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[ (P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

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

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ):

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser

utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

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

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$



**IV.3 Zonas de características homogêneas**

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona Comercial Padrão Médio.

A 8ª Zona, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 200,00m².

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)						
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	
	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	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	9ª Zona 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	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 8ª Zona Comercial Padrão Médio.

#### IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

#### IV.5 Grau de precisão

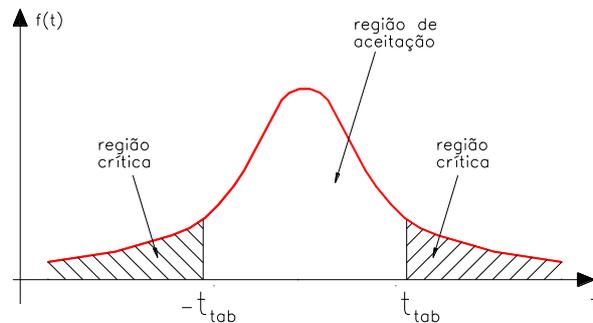
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de Penha de França.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de Penha de França), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para  $\alpha = 20\%$  e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

#### **IV.6 Método Ross/Heidecke**

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a

sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$



Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m<sup>2</sup>);

R8N = Índice (R\$/m<sup>2</sup>);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

## **V AVALIAÇÃO**

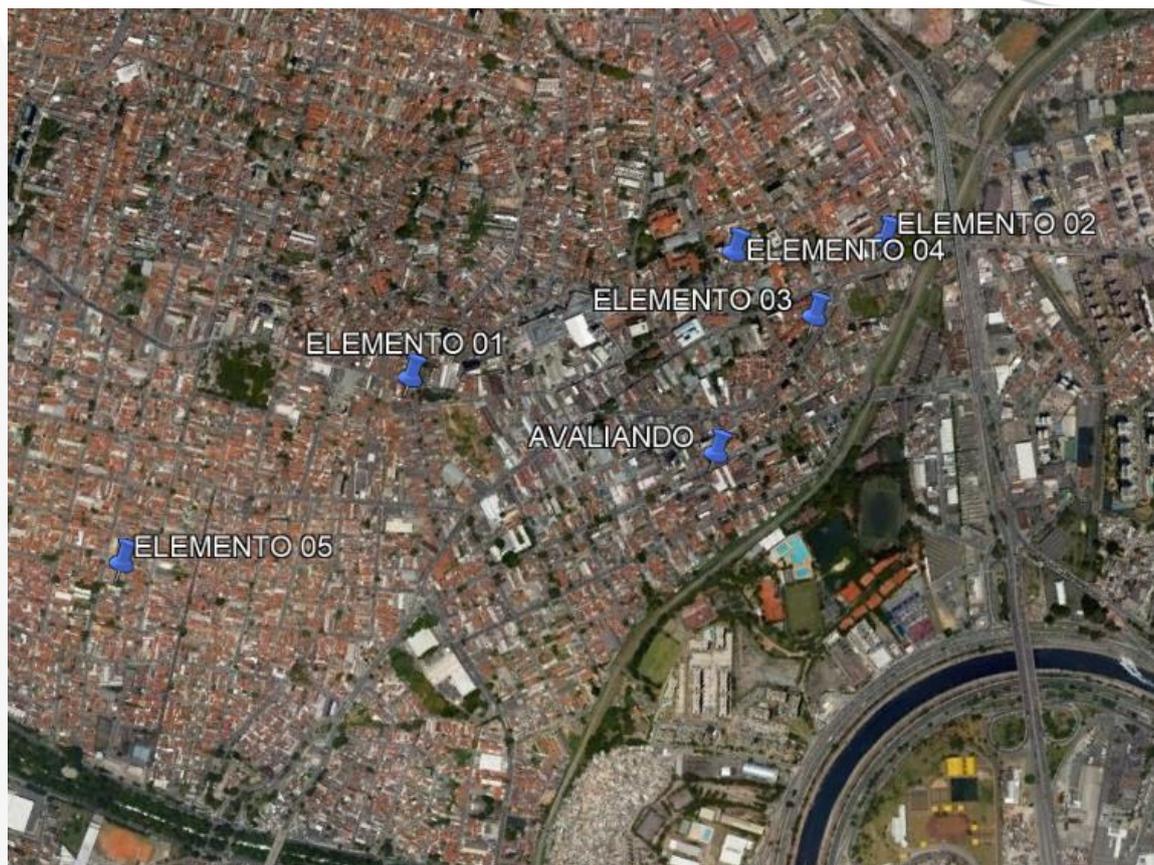
### **V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

#### **V.1.i Pesquisa de Campo**

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

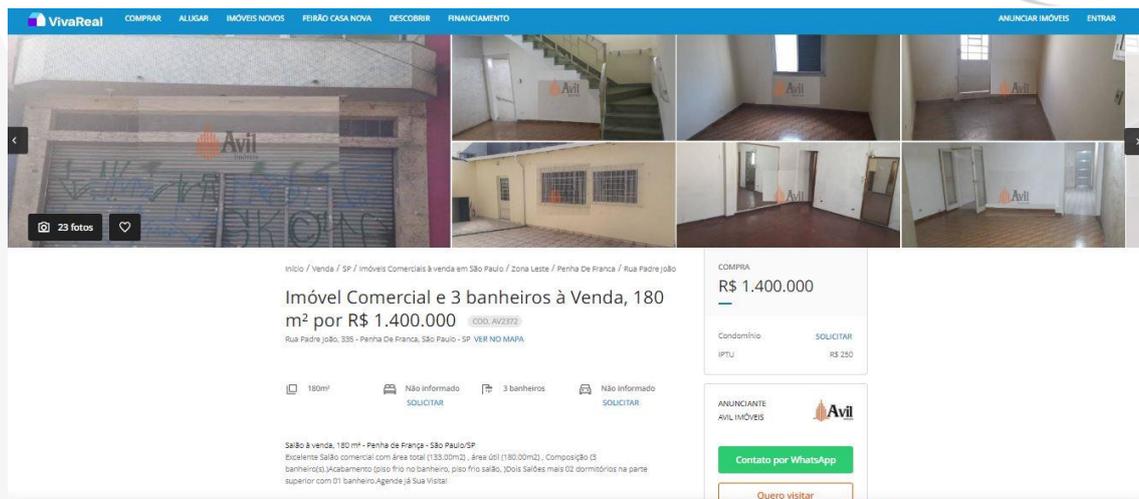
**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



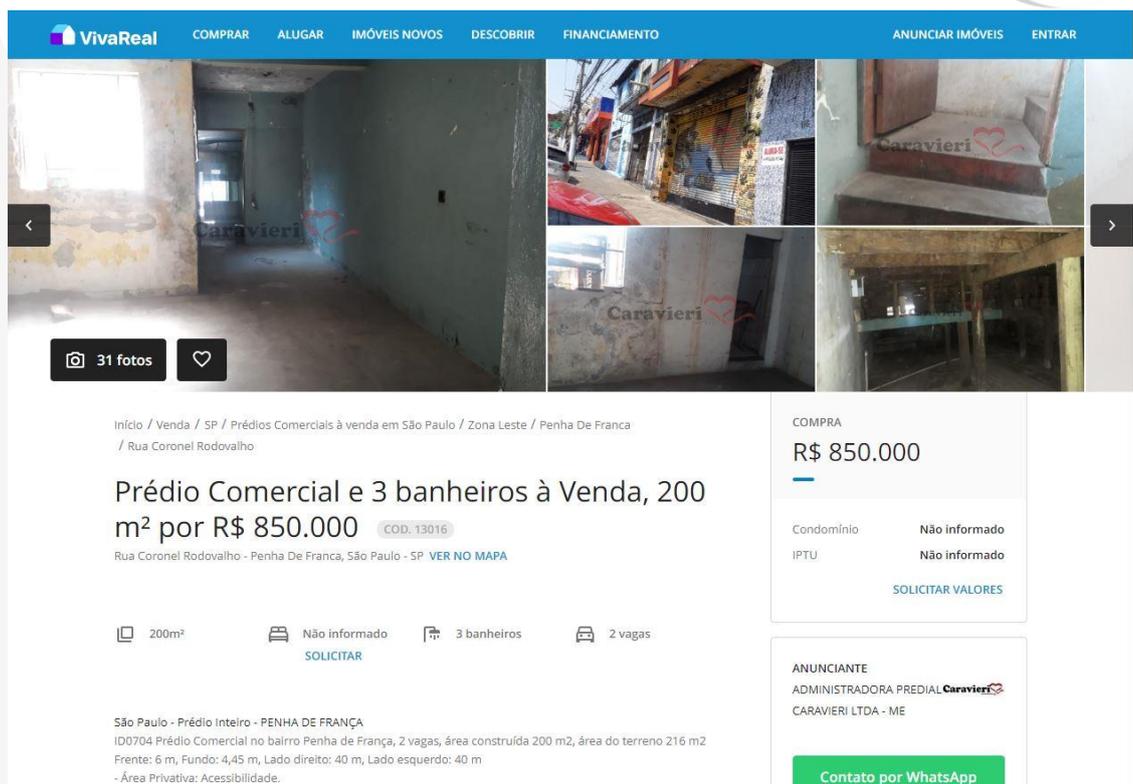
ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Padre João, 325/327</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Penha de França</u> IF: <u>1720</u> Setor <u>61</u> Quadra <u>18</u> Lat <u>23°31'22,49"S</u> Long <u>46°32'40,64"O</u>		Ofertante: <u>AVIL IMÓVEIS</u> Informante: <u>AVIL IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2225-1305(11) 9401</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-180m2-venda-RS1400000-id-2551749579/#gallery">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-180m2-venda-RS1400000-id-2551749579/#gallery</a>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	115,00m²	Zona de Ocupação:	8º Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m) :	4,90m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m) :	23,47m		
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Econômico	318,00m²	30	
Classe de Conservação	E		
Termo	máximo	3	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,567	R = 20		
Foc:	0,65375876		
Fator - ponderação do padrão:	2,544		
R8N:	R\$ 1.894,49/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	
<b>R\$ 1.001.968,49</b>		<b>R\$ 0,00</b>	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.894,49/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>			
<b>R\$ 0,00</b>			
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>	
<b>R\$ 1.400.000,00</b>		<b>R\$ 3.461,14/m²</b>	



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.



ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Coronel Rodovalho 126</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Penha de França</u> IF: <u>1664</u> Setor: <u>60</u> Quadra: <u>146</u> Lat: <u>23°31'43.46"S</u> Long: <u>46°33'8.46"O</u>		Ofertante: <u>ADMINISTRADORA PREDIAL CARAVIERI LTDA -</u> Informante: <u>ADMINISTRADORA</u>   Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>0</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS850000-id-2544047787/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	203,00m²	Zona de Ocupação:	8º Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	6,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	33,83m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	185,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	35	Idade	0
Classe de Conservação	G	Classe de Conservação	0
Termo	mínimo	Termo	0
Ir = 70	%vida: 1	Ir = 0	%vida:
K = 0,296	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,437	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	2,081	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.894,49/m²	R8N:	R\$ 1.894,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 318.726,05		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0	VALOR TOTAL	
R8N:	R\$ 1.894,49/m²	R\$ 850.000,00	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.617,11/m²	



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

31 fotos

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Penha De Franca / Rua Coronel Rodovalho

**Prédio Comercial e 3 banheiros à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000** COD. 13016

Rua Coronel Rodovalho - Penha De Franca, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

200m<sup>2</sup> Não informado 3 banheiros 2 vagas [SOLICITAR](#)

São Paulo - Prédio Inteliro - PENHA DE FRANÇA  
 100704 Prédio Comercial no bairro Penha de França, 2 vagas, área construída 200 m2, área do terreno 216 m2  
 Frente: 6 m, Fundo: 4,45 m, Lado direito: 40 m, Lado esquerdo: 40 m  
 - Área Privativa: Acessibilidade.

COMPRA  
**R\$ 850.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

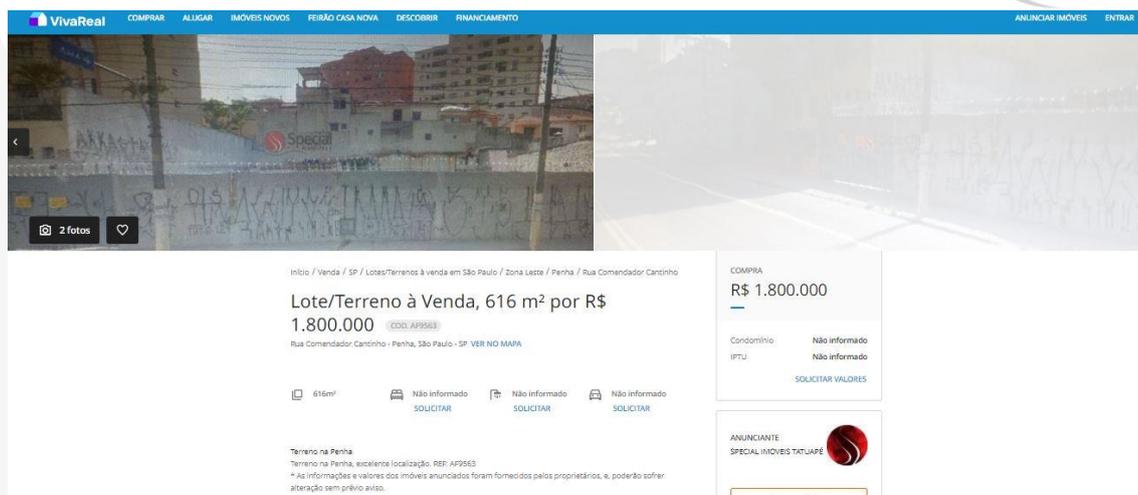
ANUNCIANTE  
 ADMINISTRADORA PREDIAL **Caravieri**  
 CARAVIERI LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

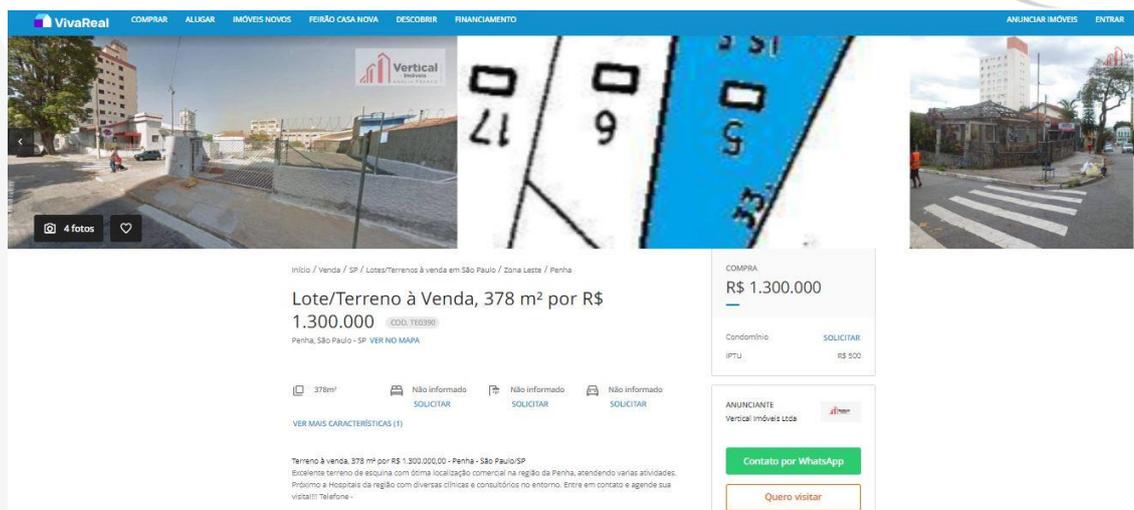


ELEMENTO 03					
<b>Endereço:</b> <u>Rua Comendador Cantinho, 168</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Penha de França</u> <b>IF:</b> <u>1668</u> <b>Setor:</b> <u>61</u> <b>Quadra:</b> <u>51</u> <b>Lat:</b> <u>23°31'36.90"S</u> <b>Long:</b> <u>46°33'5.93"O</u>		<b>Ofertante:</b> <u>SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ</u> <b>Informante:</b> <u>SPECIAL IMOVEIS TA</u> Tipo: <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 2672-7200</u> <b>Data:</b> <u>jul/22</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-zona-leste-sao-paulo-616m2-venda-RS1800000-id-2552616727/			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
<b>Área Total (m²):</b> 588,00m² <b>Testada Principal (m):</b> 27,60m <b>Testada Secundária (m):</b> - <b>Profundidade Equivalente (m):</b> 21,30m <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Consistência do terreno:</b> Terreno Seco		<b>Zona de Ocupação:</b> 8ª Zona Comercial Padrão Médio <b>Uso predominante na região:</b> Zona Urbana <b>Localização na Quadra:</b> Meio			
BENFEITORIAS					
Construção 1		Construção 2			
Padrões	Área	Idade	Padrões		
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação		
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		
Termo		0	Termo		
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0	Foc:		0
Fator - ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.894,49/m²	R8N:		R\$ 1.894,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.894,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.800.000,00			R\$ 3.061,22/m²		



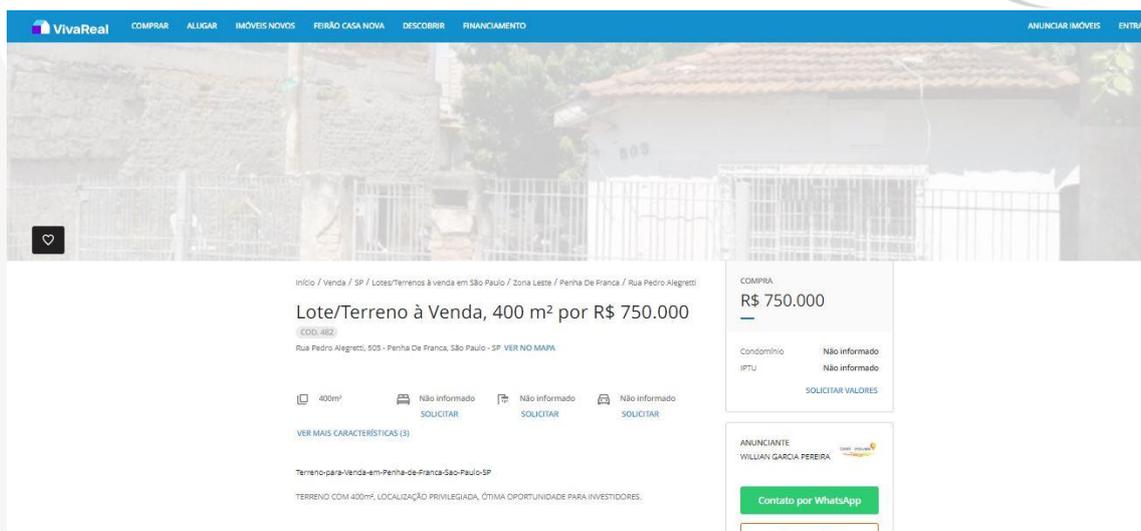
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Rua Santo Afonso, 72</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Penha de França</u> IF: <u>1702</u> Setor: <u>61</u> Quadra: <u>150</u> Lat: <u>23°31'38.76"S</u> Long: <u>46°32'58.71"O</u>		Ofertante: <u>Vertical Imóveis Ltda</u> Informante: <u>Vertical Imóveis Ltda</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2675-2000(11) 9331</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-zona-leste-sao-paulo-378m2-venda-RS1300000-id-2541632349/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 379,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio			
Testada Principal (m): 15,50m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas			
Profundidade Equivalente (m): 24,45m					
Topografia: Declive até 5%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 0		%vida:	Ir = 0		%vida:
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.894,49/m²			R8N: R\$ 1.894,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0		%vida:			
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.894,49/m²			VALOR TOTAL		
R\$ 0,00			R\$ 1.300.000,00		
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.300.000,00			R\$ 3.430,08/m²		



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Pedro Alegratti, 505</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Penha de França</u> IF: <u>1153</u> Setor: <u>60</u> Quadra: <u>146</u> Lat: <u>23°31'3.46"S</u> Long: <u>46°33'5.93"O</u>		Ofertante: <u>WILLIAN GARCIA PEREIRA</u> Informante: <u>WILLIAN GARCIA PE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4369-9353(11) 9520</u> Data: <u>jul/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS750000-id-1042661258/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 400,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio			
Testada Principal (m): 10,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 40,00m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 0		%vida:	Ir = 0		%vida:
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.894,49/m²			R8N: R\$ 1.894,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0		%vida:			
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.894,49/m²			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 1.875,00/m²		
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 750.000,00					



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

## V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- ✓ **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

**A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):**

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	4,90	1,19	424,53	0,19	R\$ 2.668,29/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	6,00	1,14	299,46	0,14	R\$ 2.497,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	27,60	0,84	-438,35	-0,16	R\$ 2.316,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	15,50	0,90	-320,36	-0,10	R\$ 2.766,71/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	115,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	203,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	588,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	379,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2019.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	115,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	203,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	588,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	379,00	0,95	-146,62	-0,05	R\$ 2.940,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	400,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	1,05	154,35	0,05	R\$ 3.241,42/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.243,75/m <sup>2</sup>	0,73	-602,68	-0,27	R\$ 1.641,07/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 2.198,39/m <sup>2</sup>	0,76	-536,39	-0,24	R\$ 1.662,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.755,10/m <sup>2</sup>	0,75	-677,21	-0,25	R\$ 2.077,89/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 3.087,07/m <sup>2</sup>	0,74	-805,32	-0,26	R\$ 2.281,75/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.687,50/m <sup>2</sup>	1,09	153,68	0,09	R\$ 1.841,18/m <sup>2</sup>

- ✓ **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m<sup>2</sup> e 500,00m<sup>2</sup>.

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

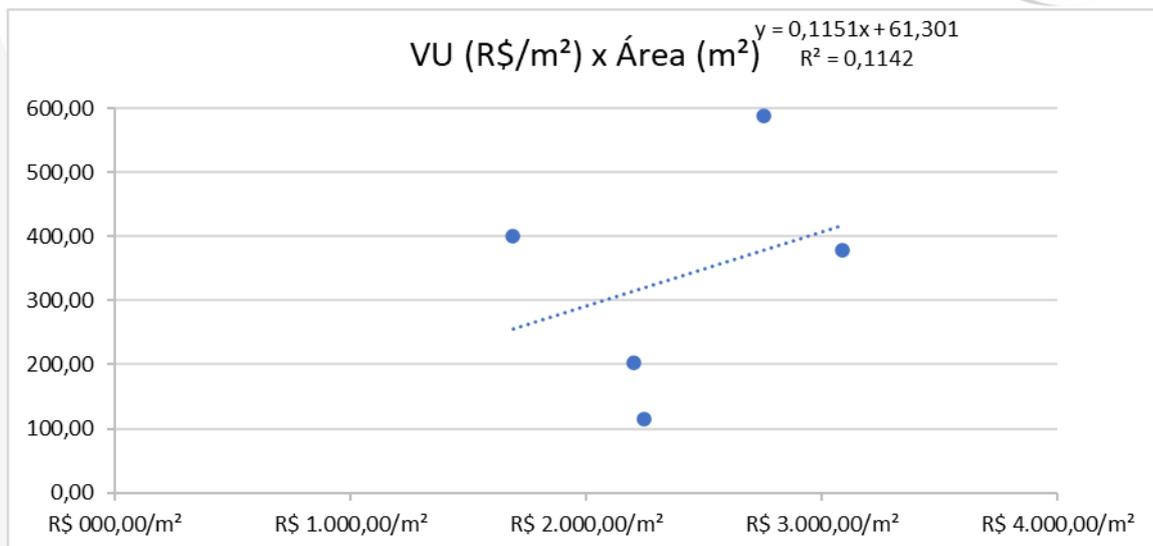


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R<sup>2</sup> não se aproximou de 1 (0,1142), razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2022.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

**Combinações Testadas**

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 2.065,60/m <sup>2</sup>
2	R\$ 1.961,47/m <sup>2</sup>
3	R\$ 1.639,54/m <sup>2</sup>
4	R\$ 1.969,13/m <sup>2</sup>
5	R\$ 1.841,18/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 1.895,38/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 163,69/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>9%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 1326,77/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 2464,00/m<sup>2</sup></b>

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.895,38/m<sup>2</sup> (Um Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais e Trinta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

#### V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 1895,38/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 163,69/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		112,24	
IC(significância=20%)	R\$ 1783,15/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 2007,62/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		12%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

## V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

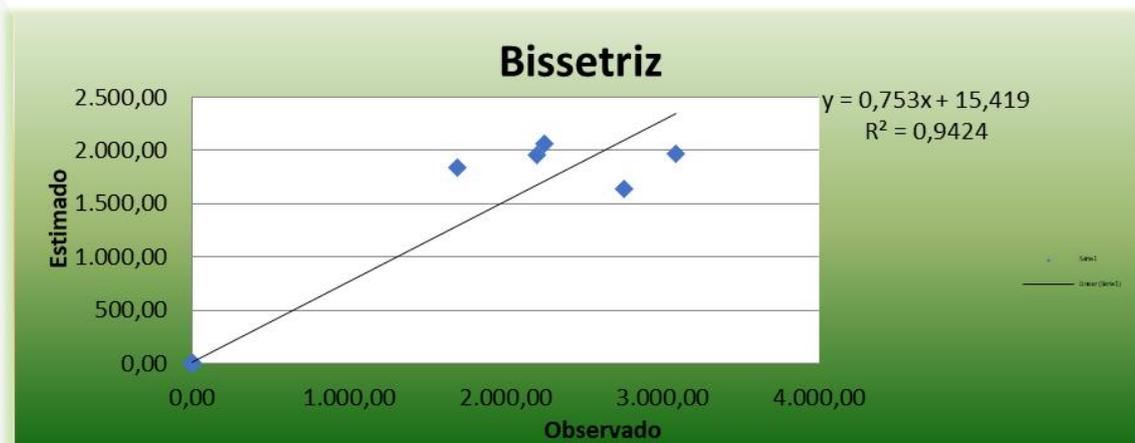
Como os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,50, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.243,75	2.065,60	0,92
2	2.198,39	1.961,47	0,89
3	2.755,10	1.639,54	0,60
4	3.087,07	1.969,13	0,64
5	1.687,50	1.841,18	1,09

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

**A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.  
Não houve valores discrepantes.

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = R\$ 1.895,38/m^2$$

**(Um Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais e Trinta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**

**Julho/2022**

**V.3 Valor do Terreno**

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>		
Área do Avaliando	222,50 m <sup>2</sup>	
VU Homogeneizado	R\$ 1.895,38 /m <sup>2</sup>	
Zona	8° Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
<b>Aplicação do Fator Frente</b>		
Frente	Fator	Diferença
5,0m	1,189207115	0,189207115
<b>Aplicação do Fator Profundidade</b>		
Profundidade	Fator	Diferença
44,95m	1,006278296	0,006278296
<b>Aplicação do Fator Topografia</b>		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
<b>Aplicação do Fator Consistência</b>		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
<b>Aplicação do Fator Frentes Múltiplas</b>		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
<b>Aplicação do Fator Área</b>		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
222,50 m	1	0
<b>VU CORRIGIDO</b>	<b>R\$ 1.585,45/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 352.762,84</b>	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

**Onde:**

$V_{UC}$  = Valor do Terreno

$V_U$  = Valor Unitário de Terreno

$F_1$  = Fator Frente

$F_2$  = Fator Profundidade

$F_3$  = Fator Topografia

$F_4$  = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_T = R\$ 352.762,84$$

**(Trezentos e Cinquenta e Dois Mil, Setecentos e Sessenta e Dois Reais e Oitenta e Quatro Centavos)**

**Julho/2022**

#### **V.4 Valor da Benfeitoria**

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas.



V.4.i Pavimento Subsolo

A benfeitoria vem classificada como “COMERCIAL PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Pavimento Subsolo</u>			
Ordem :-	20		
Classe :-	Comercial		
Tipo :-	Escritório		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,31300 x R8N		
Conservação:-	<b>G Necessitando de reparos importantes</b>		
Fator Conservação	52,6		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	70 Anos      I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 = 50%		
<b>Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
<b>R</b>	= 20%		
<b>K</b>	= 0,2963		
<b>F<sub>oc</sub></b>	= 0,2 + 0,29625 *(1 - 0,2) = 0,4370		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
<b>Área</b>	<b>R8N</b>	<b>Faixa</b>	<b>F<sub>oc</sub></b>
V <sub>B</sub> = 69,00 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 2,3130	x 0,4370
<b>V<sub>B</sub> = R\$ 132.129,10</b>			

**V<sub>B1</sub> = R\$ 132.129,10**  
**(Cento e Trinta e Dois Mil, Cento e Vinte e Nove Reais e Dez Centavos)**  
**Julho/2022**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2022 às 15:23, sob o número WPEN22701217733. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004959-23.2016.8.26.0006 e código 111DF7BA.



V.4.ii Pavimento Térreo

A benfeitoria vem classificada como “COMERCIAL PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Pavimento Térreo</u>			
Ordem :-	20		
Classe :-	Comercial		
Tipo :-	Escritório		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,31300 x R8N		
Conservação:-	G <b>Necessitando de reparos importantes</b>		
Fator Conservação	52,6		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	70 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	50%
<b>Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,2963		
	F <sub>oc</sub> = 0,2 + 0,29625 *(1 - 0,2) = 0,4370		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<b>Área</b>	<b>R8N</b>	<b>Faixa</b>
V <sub>B</sub> =	160,00 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 2,3130
			x 0,4370
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 306.386,32</b>		

**V<sub>B2</sub> = R\$ 306.386,32**

**(Trezentos e Seis Mil, Trezentos e Oitenta e Seis Reais e Trinta e Dois Centavos)**

**Julho/2022**

V.4.iii Primeiro Pavimento - Apartamentos 01, 02 e 05

A benfeitoria vem classificada como "APARTAMENTO PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<i>Primeiro Pavimento - Apartamentos 01, 02 e 05</i>			
Ordem :-	11		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Apartamento		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,74800 x R8N		
Conservação:-	<b>E Necessitando de reparos simples</b>		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	60 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	58%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,4437		
	F <sub>oc</sub> = 0,2 + 0,4437342 *(1 - 0,2) 0,5550		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V <sub>B</sub> =	117,09 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 2,7480
			x 0,5550
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 338.307,75</b>		

**V<sub>B3</sub> = R\$ 338.307,75**

**(Trezentos e Trinta e Oito Mil, Trezentos e Sete Reais e Setenta e Cinco Centavos)**

**Julho/2022**

V.4.iv Primeiro Pavimento – Apartamento 03

A benfeitoria vem classificada como “APARTAMENTO PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<i>Primeiro Pavimento - Apartamento 03</i>			
Ordem :-	11		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Apartamento		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,74800 x R8N		
Conservação:-	<b>G Necessitando de reparos importantes</b>		
Fator Conservação	52,6		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	60 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	58%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,2568		
	F <sub>oc</sub> = 0,2 + 0,2568132 *(1 - 0,2) 0,4055		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V <sub>B</sub> =	16,91 m <sup>2</sup>	x R\$ 1894,49 /m <sup>2</sup>	x 2,7480
			x 0,4055
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 35.693,62</b>		

**V<sub>B4</sub> = R\$ 35.693,62**

**(Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Noventa e Três Reais e Sessenta e Dois Centavos)**

**Julho/2022**

V.4.v Segundo Pavimento – Apartamento 04

A benfeitoria vem classificada como “APARTAMENTO PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<i>Segundo Pavimento - Apartamento 04</i>			
Ordem :-	11		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Apartamento		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,74800 x R8N		
Conservação:-	<b>H Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor</b>		
Fator Conservação	75,2		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	60 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	58%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,1344		
	F <sub>oc</sub> = 0,2 + 0,1343664 *(1 - 0,2) 0,3075		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V <sub>B</sub> =	77,00 m2	x R\$ 1894,49 /m2	x 2,7480
			x 0,3075
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 123.263,69</b>		

**V<sub>B5</sub> = R\$ 123.263,69**

**(Cento e Vinte e Três Mil, Duzentos e Sessenta e Três Reais e Sessenta e Nove Centavos)**

**Julho/2022**

V.4.vi Segundo Pavimento – Apartamento 06

A benfeitoria vem classificada como “APARTAMENTO PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<i>Segundo Pavimento - Apartamento 06</i>			
Ordem :-	11		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Apartamento		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 <b>Médio</b>		
Faixa de Valor :-	2,74800 x R8N		
Conservação:-	<b>G Necessitando de reparos importantes</b>		
Fator Conservação	52,6		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	35 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	60 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =	58%
<b>Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,2568		
	F <sub>oc</sub> = 0,2 + 0,2568132 *(1 - 0,2) 0,4055		
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V <sub>B</sub> =	20,85 m <sup>2</sup>	x R\$ 1894,49 /m <sup>2</sup>	x 2,7480
			x 0,4055
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 44.010,17</b>		

**V<sub>B6</sub> = R\$ 44.010,17**

**(Quarenta e Quatro Mil, Dez Reais e Dezessete Centavos)**

**Julho/2022**

## **VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 352.762,84
Valor do Subsolo -----	R\$ 132.129,10
Valor do Térreo -----	R\$ 306.386,32
Valor do Primeiro Pavimento – Apartamentos 01,02 e 05 -----	R\$ 338.307,75
Valor do Primeiro Pavimento – Apartamento 03 -----	R\$ 35.693,62
Valor do Segundo Pavimento – Apartamento 04 -----	R\$ 123.263,69
Valor do Segundo Pavimento – Apartamento 05 -----	R\$ 44.010,17
<b>Valor Total Apurado -----</b>	<b>R\$ 1.332.553,48</b>

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

**$V_i = R\$ 1.332.553,48$**

**(Um Milhão, Trezentos e Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Quarenta e Oito Centavos)**

**Julho/2022**



## VI.1 Da Fração Penhorada

Conforme descrito no Despacho, à fl. 97, a penhora recaiu sobre a fração ideal que o Executado detém, a qual conforme matrícula Nº 124.609, às fls. 92/96, perfaz o total de 33,33% do imóvel objeto.

Portanto, o valor correspondente à fração ideal do Executado é de:

$$V = R\$ 1.332.553,48 \times 16,67\%$$

$$V_1 = R\$ 444.184,49$$

**(Quatrocentos e Quarenta e Quatro Mil, Cento e Oitenta e Quatro Reais e Quarenta e Nove Centavos)**

**Julho/2022**

## VI.2 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*

\*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO.

## VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 99 (noventa e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 4 de agosto de 2022.



**MARCIO MONACO FONTES**  
Perito Judicial  
CREA-SP nº 5.061.409.897  
IBAPE-SP 1283

*Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.*

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

