

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**

Processo: 1006271-38.2019.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **ITAÚ UNIBANCO S.A** contra **NORPAL COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 24º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

[1]

VALOR ESTABELECIDO PARA CADA IMÓVEL

- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 166, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.216 do 3º C.R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 1.708.000,00

(Um Milhão, Setecentos e Oito Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 154 e 154 fundos, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.217 do 3º C.R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 2.199.000,00

(Dois Milhões, Cento e Noventa e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel comercial (loja) localizado no pavimento térreo do Edifício Ouro Branco, sito à Rua Vieira de Moraes, nº 612, Bairro do Campo Belo, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 156.926 do 15º Oficial de R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 2.543.000,00

(Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Five Stars, sito à Rua Teixeira da Silva, nº 654, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 90.183 do 1º Oficial de R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 749.000,00

(Setecentos e Quarenta e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel residencial, nº 24, localizada no Condomínio Residencial Paradiso do Sahy, sito à Av. Adelino Tavares, nº 57, Barra do Sahy, Município de São Sebastião/SP, conforme matrícula nº 42.568 do R.I. de São Sebastião/SP.

V_i = R\$ 1.220.000,00

(Um Milhão, Duzentos e Vinte Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

V_i = R\$ 8.419.000,00

(Oito Milhões, Quatrocentos e Dezenove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados:

- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 166, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.216 do 3º R.I. da Capital;
- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 154 e 154 fundos, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.217 do 3º R.I. da Capital;
- Imóvel comercial (loja) localizada no pavimento térreo do Edifício Ouro Branco, sito à Rua Vieira de Moraes, nº 612, Bairro do Campo Belo, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 56.926 do 15º R.I. da Capital;
- Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Five Stars, sito à Rua Teixeira da Silva, nº 654, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 90.183 do 1º R.I. da Capital;
- Imóvel residencial, nº 24, localizada no Condomínio Residencial Paradiso do Sahy, sito à Av. Adelino Tavares, nº 57, Barra do Sahy, Município de São Sebastião/SP, conforme matrícula nº 2.568 – 1º CRI de São Sebastião/SP;

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MMA. Juíza da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Objeto: Imóveis Urbanos.

Vocação dos Imóveis: Residenciais e Comerciais.

Finalidade: Determinação do Valor de Venda dos Imóveis.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

3 – APRECIACÃO

3.1 – IMÓVEIS COMERCIAIS LOCALIZADOS À RUA PIRATININGA, NºS 154 E 166

1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão se situam à Rua Piratininga, nºs 154 e 166, Bairro do Brás, região central desta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização dos imóveis em questão destacados na ilustração através de linhas vermelhas.

2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 003

QUADRA: F014

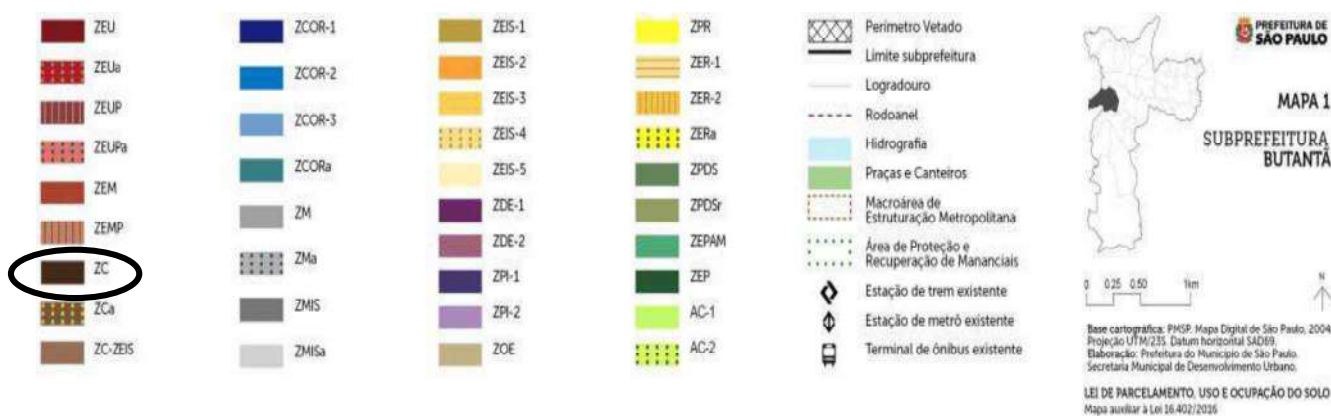
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 1.304,00.

3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), como se demonstra:



Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento “ZC”, o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve:

CAPÍTULO II

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (1)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte coberta de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (2)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (3)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Zonificação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	30	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (4)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		ZEUPa (4)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	50	
		ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
	ZCOB	ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (j)	NA	
	ZEM	ZMIS	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEM-1	0,5	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEM-2	0,5	1	4 (8)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEM-3	0,5	1	4 (8)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEM-4	NA	1	2 (6)	0,7	0,5	NA	5	NA	0 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	4 (8)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	0	NA	
		ZDE-3	0,5	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	0	NA	
		ZDE-4	0,5	1	2	0,7	0,7	20	5	5	0	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	0	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,5	20	5	5	0	NA	
	Proteção	ZPB	ZPB	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
ZPDS		ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA	
		ZPDSb	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	0	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,25	20	5	NA	0	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	5	NA	0	NA		
Áreas públicas e empresariais (5)	VERDEI	AVP-1	NA	(6)	(6)	(6)	(6)	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	0 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		AIs	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	0 (j)	NA	
	CSURB	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEMa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEM.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 46 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Joca-Péssogo e Capuê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2020 às 09:40, sob o número WJMJ20407237240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006271-38.2019.8.26.0100 e código 9166A90.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em comercial, apresentando também, ocupação residencial através da existência de edifícios residenciais.

Porém sua predominância é comercial, caracterizada pela existência de diversos pontos de comércios de variadas finalidades.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULAS

Conforme matricula de nº 46.217, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado a rua Piratininga, sob nºs 154 e 154-fundos, no 6º Subdistrito-bras desta capital, medindo 8,00 metros mais ou menos de frente, por 45,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com propriedade de Andre Papa, de outro com propriedade de Jose Iervolino, e nos fundos com propriedade de quem de direito.”

Conforme matricula de nº 46.216, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado a rua Piratininga, sob nº 166, no 6º Subdistrito-bras desta capital, medindo 6,90 metros de frente, por 45,00 metros mais ou menos da frente aos fundos, confinando de um lado, por parede de meação, com propriedade de Italo Spadavecchia, de outro e nos fundos com propriedade de quem de direito.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóveis comerciais, do tipo Galpão, ambos localizados à Rua Piratininga nºs 154 e 166.

Não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face do imóvel, que possuem em sociedade com terceiros, estar alugado, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

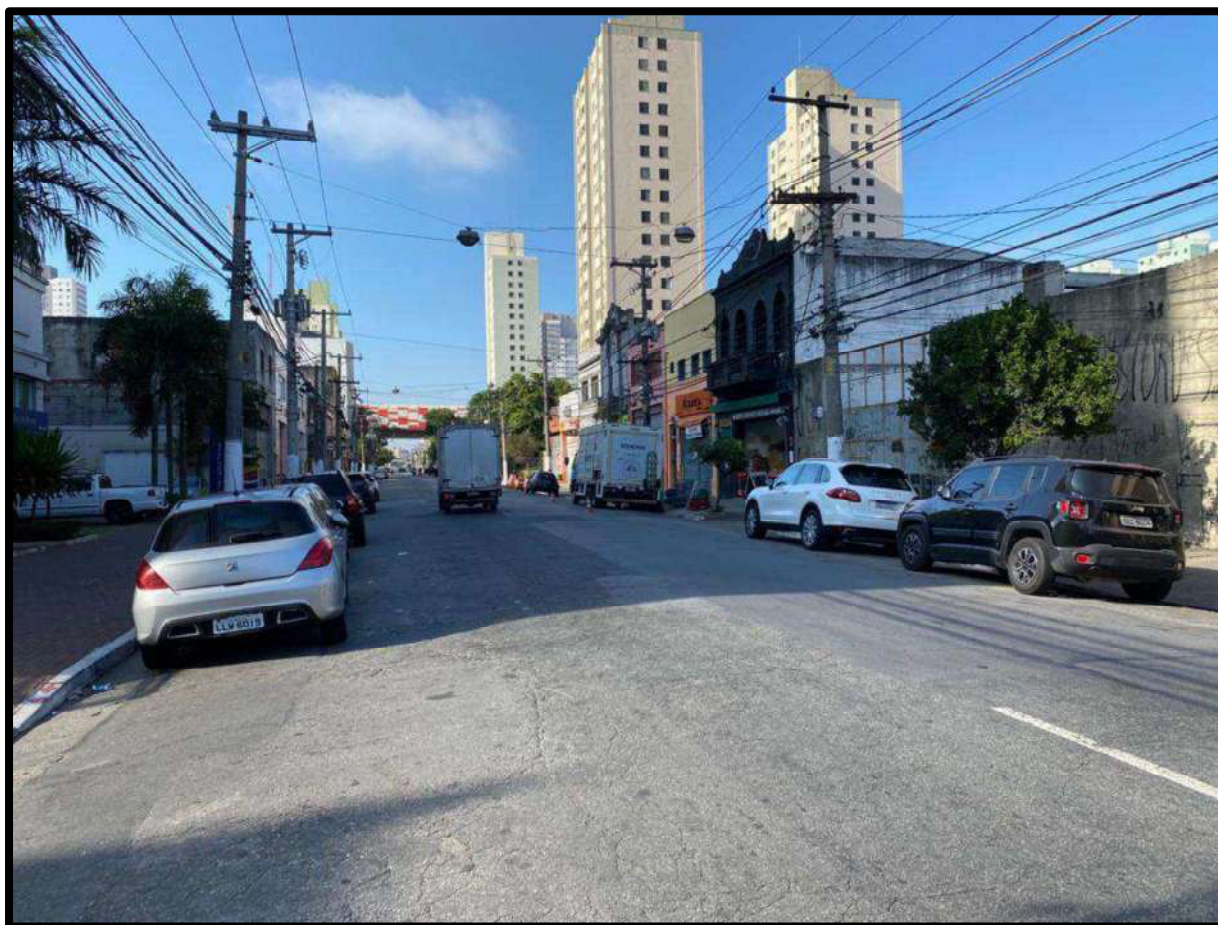


Foto nº 01 – Vista geral do local.

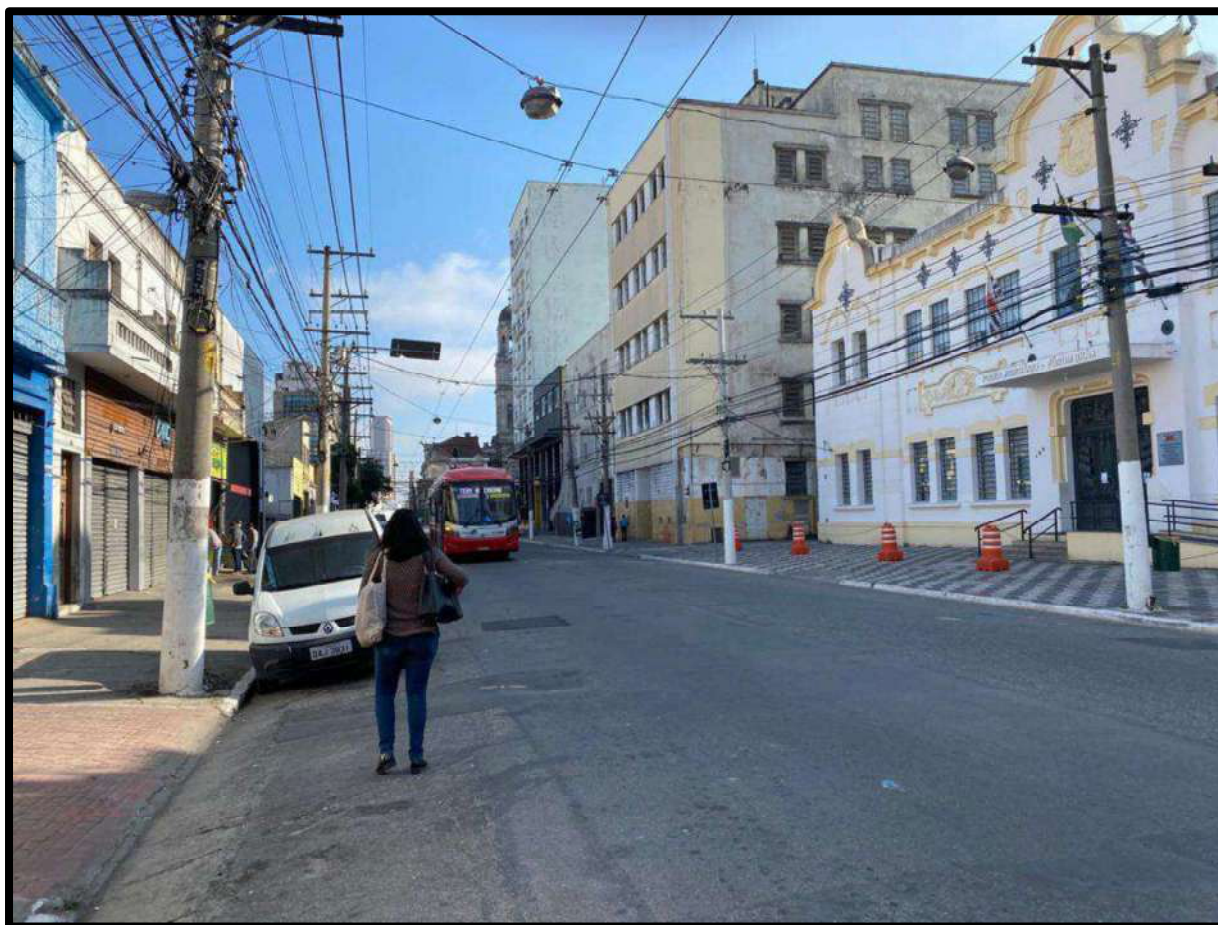


Foto nº 02 – Idem, idem, visto na direção contrária.

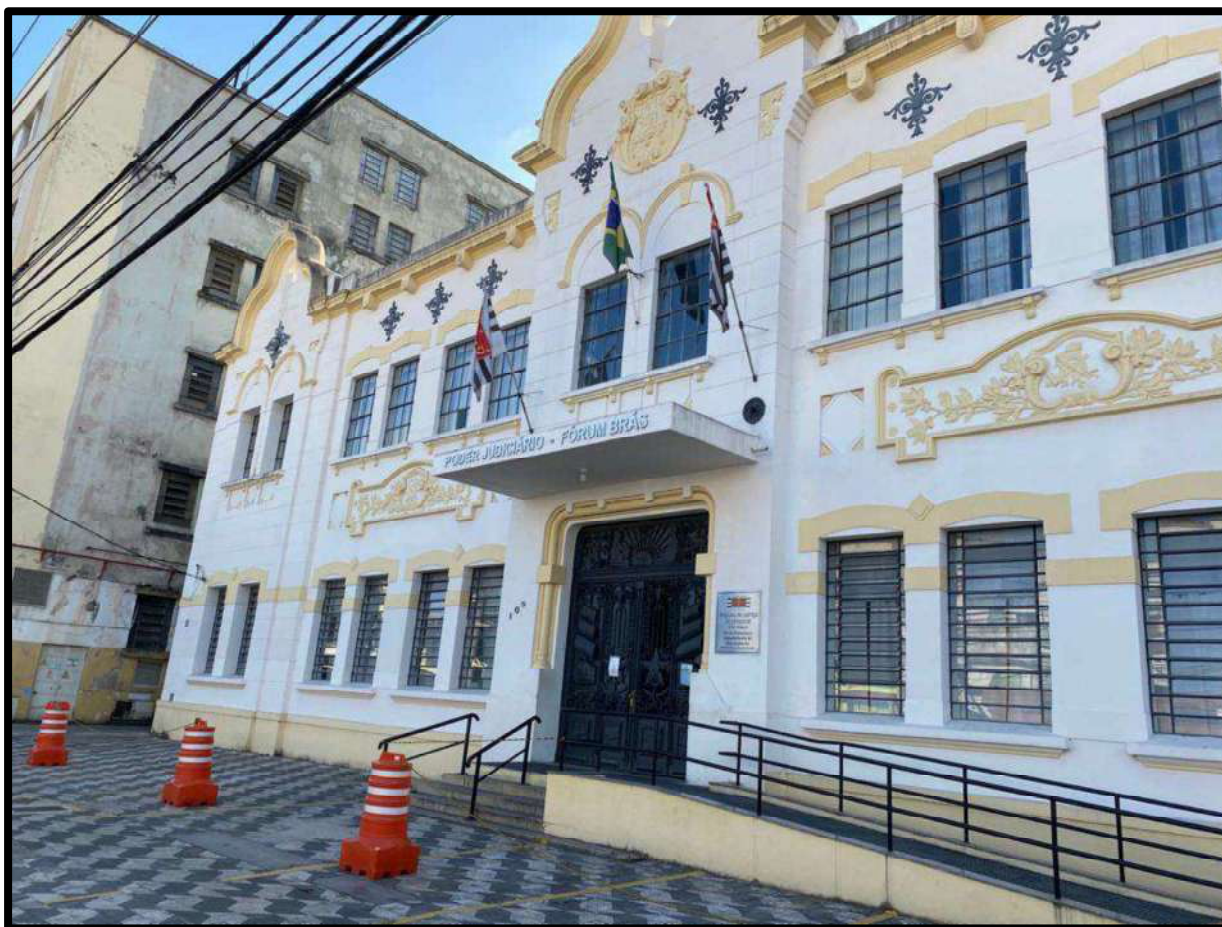


Foto nº 03 – Ilustra edificação destinada ao fórum do Bras.

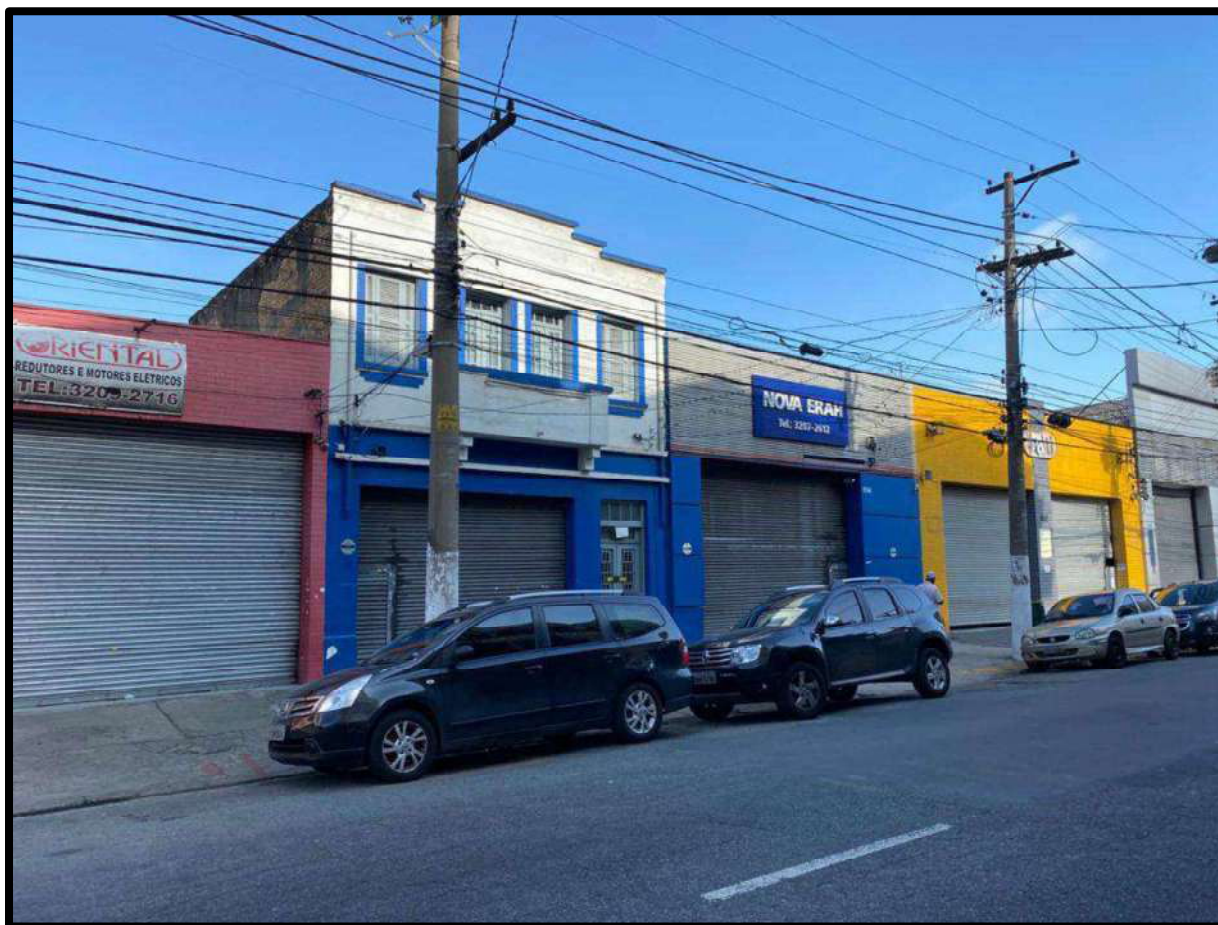


Foto nº 04 – Vista dos imóveis em questão. À esquerda, o imóvel com numeração 166 e, à direita, o imóvel com numeração 154.

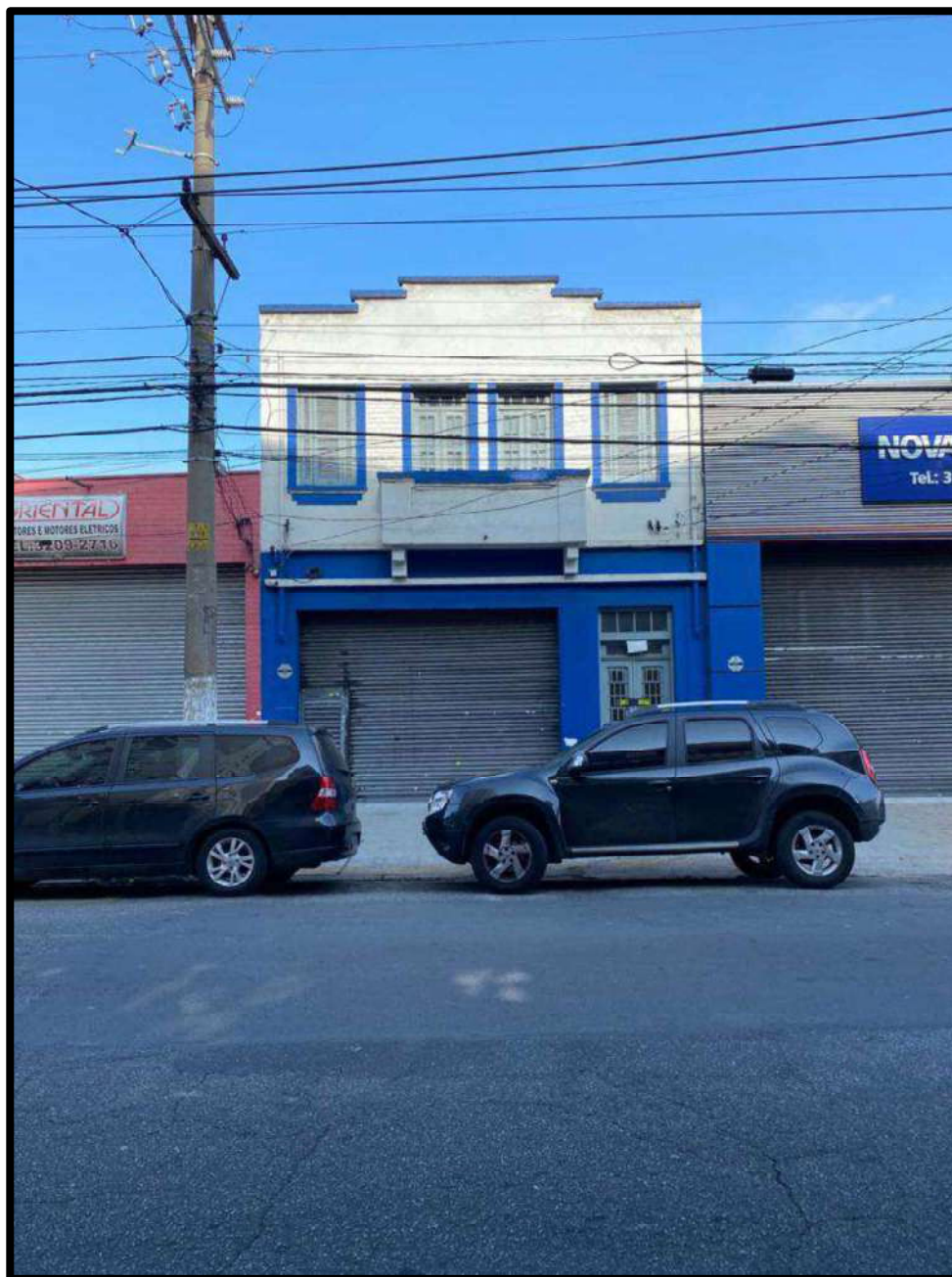


Foto nº 05 – Vista frontal dos imóveis em questão.



Foto nº 01 – Vista aproximada do imóvel nº 166.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 -TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Para identificação do valor unitário do terreno, o Signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no Item 6.4 “PESQUISA DE VALORES” com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

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.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta: elasticidade de preços (fator oferta), localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), topografia do terreno, consistência de solo, entre outros.

1 - ZONAS DE USO

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada como: **“Grupo I – Zona de uso residencial horizontal – 2ª Zona Residencial Horizontal Médio”**, que possui as seguintes características:

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”			
F _r	P _{mi}	P _{ma}									
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 da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	

2 - FATORES OBRIGATÓRIOS

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = (Pe / Pmi)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$Cp = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } Pe < \frac{1}{2} Pmi$$

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left\{1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right\} \times \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } Pma \leq Pe^1 \leq 3Pma$$

Obs.: 1. Adota-se $Pe = 3Pma$, caso $Pe > 3Pa$.

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 classificação de Zonas de Valor.

Este fator apresentou sensível melhora dos elementos em torno da média central, tornando a amostra mais homogênea e, portanto, foi considerado e aplicado.

3 - FATORES COMPLEMENTARES

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela exposta a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2020 às 09:40, sob o número WJMJ20407237240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006271-38.2019.8.26.0100 e código 9166A90.

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 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido 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 fatores constantes na Tabela exposta a seguir.

CONSISTÊNCIA	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

6.3 – BENFEITORIAS

Serão consideradas as características de construção de acabamento que puderam ser observadas em vistoria parcial realizada “*in loco*”, bem como o trabalho específico de VALORES DE EDIFICAÇÕES do IBAPE – 2017.

No presente caso, serão utilizados os seguintes parâmetros:

1) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

[27]

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

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

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

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

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

6.4 - PESQUISA DE VALORES

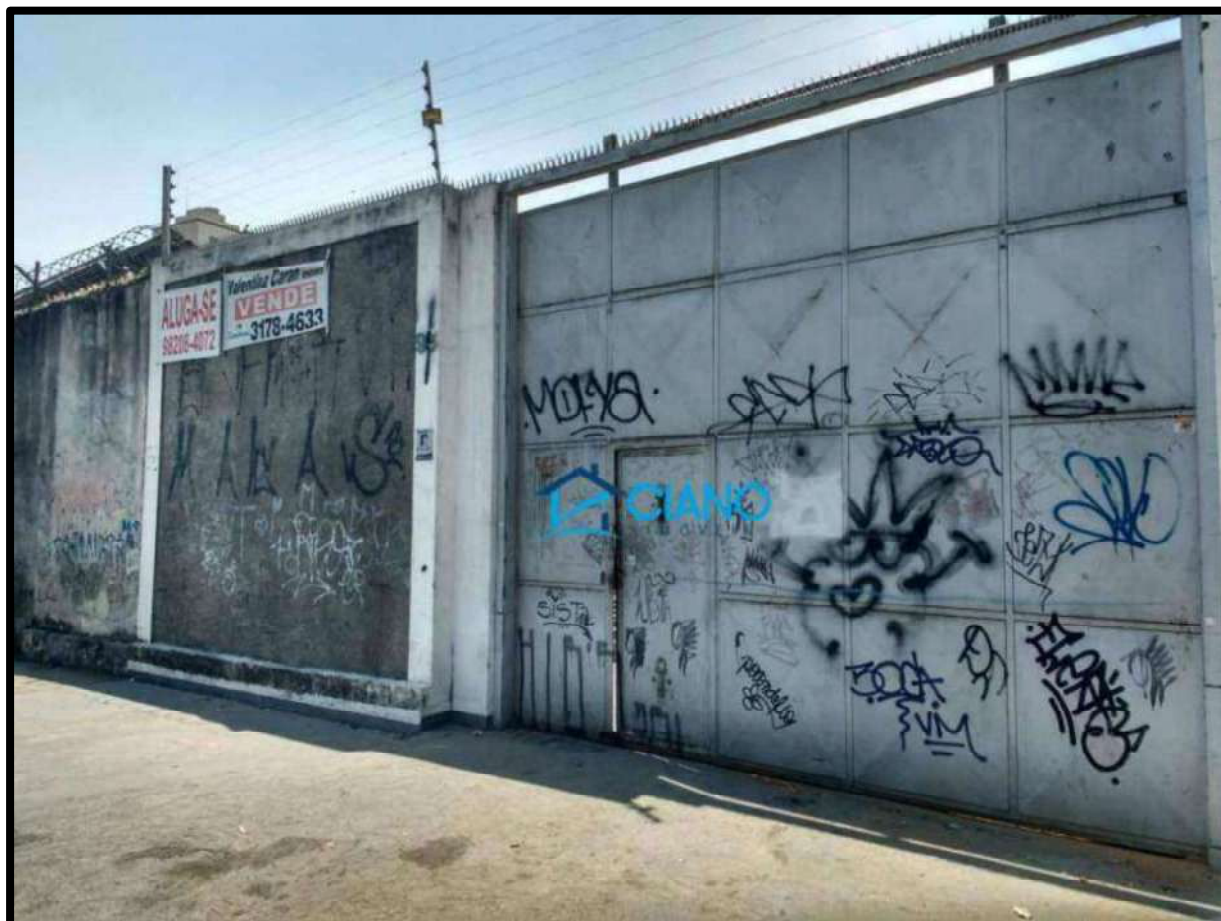
Elemento 01	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Capitão Faustino Lima, 95 - Brás	Frente: 0,90
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,27
Área: 980m ² (15x65,33)	Topografia: 1,00
Valor: R\$ 4.400.000,00	Consistência: 1,00
Informante: Leandro - Ciano Imóveis - (11) 2495-5799 / 2257-2522	Transposição: 1,28
	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$$

$$Qu_1 = R\$ 4.400.000,00 / 980m^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,27 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,28$$

Qu₁ = R\$ 5.911,87 /m²



ELEMENTO 01

Elemento 02	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Capitão Faustino Lima, 95 - Brás	Frente: 0,90
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,27
Área: 980m ² (15x65,33)	Topografia: 1,00
Valor: R\$ 5.000.000,00	Consistência: 1,00
Informante: Patrício - Patrivam Imóveis - (11) 3213-7037 / 98254-0220	Transposição: 1,28
	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$$Qu_2 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$$

$$Qu_2 = R\$ 5.000.000,00 / 980m^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,27 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,28$$

$$Qu_2 = R\$ 6.718,04 / m^2$$



ELEMENTO 02

Elemento 03	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Almirante Brasil	Frente: 0,90
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,15
Área: 800m ² (15x53,33)	Topografia: 1,00
Valor: R\$ 3.500.000,00	Consistência: 1,00
	Transposição: 1,14
Informante: Denise - Sinai Imob. - (11) 3358-9000	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$$Qu_3 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$$

$$Qu_3 = R\$ 3.500.000,00 / 800m^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,14$$

$$Qu_3 = R\$ 4.645,85 / m^2$$



ELEMENTO 03

Elemento 04	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Paraná	Frente: 0,90
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,57
Área: 1.491m ² (15x99,40)	Topografia: 1,00
Valor: R\$ 4.500.000,00	Consistência: 1,00
Informante: Robson - Lopes Stillo - (11) 2060-0989 / 95227-1571	Transposição: 1,37
	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_4 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_4 = R\$ 4.500.000,00 / 1.491m^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,57 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,37$

Qu₄ = R\$ 5.258,23 /m²



ELEMENTO 04

Elemento 05	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Alcântara Machado, 886	Frente: 0,84
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,37
Área: 1500m ² (20x75)	Topografia: 1,00
Valor: R\$ 6.620.000,00	Consistência: 1,00
Informante: Evellyn Regina Gouveia - (11) 97527-6479 / 99790-5720	Transposição: 1,06
	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_5 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_5 = R\$ 6.620.000,00 / 1500m^2 \times 0,90 \times 0,84 \times 1,37 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06$

Qu₅ = R\$ 4.845,23 /m²



ELEMENTO 05

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m ²)
01	5.911,87
02	6.718,04
03	4.645,85
04	5.258,23
05	4.845,23
TOTAL	R\$ 27.379,22

Média geral: **R\$ 5.475,84 /m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 5.475,84 x 1,30 = **R\$ 7.118,59 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 5.475,84 x 0,70 = **R\$ 3.833,09 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogêneos discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R\$ 5.475,84 / m²

6.5 – VALOR DO TERRENO LOCALIZADO À RUA PIRATININGA Nº 154

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do terreno, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área do Terreno.....	360m ²
Valor unitário	R\$ 5.475,84 /m ²
Fator Frente.....	(8/10) ^{0,25} = 0,94
Fator Profundidade.....	= 1,00
Fator Topografia.....	= 1,00
Fator Consistência.....	= 1,00

$$V_t = (\text{Área do Terreno}) \times (\text{Valor Unitário}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = 360\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.475,84 /\text{m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.853.024,25$$

ou, em números redondos:

V_t = R\$ 1.853.000,00
(Um Milhão. Oitocentos e Cinquenta e Três Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.5.1 – BENFEITORIAS

Um imóvel residencial apresentando estado de conservação do tipo “e (Necessitando de reparos simples)”, formado pelas seguintes benfeitorias:

Benfeitoria:	Edificação Principal	
V _b	Tipo de Construção:	Galpão
	Padrão Construtivo:	Padrão Médio
	Área Construída:	215m ²
	Idade:	25 anos
	Estado de Conservação:	E
	Foc: (0,20 + 0,6450 x (1-0,20) =	0,6136

As benfeitorias retromencionadas serão calculadas através da seguinte expressão:

$$V_{bn} = \text{Cub-SP} \times P_d \times A_c \times \text{Foc}$$

, onde:

V_b = Valor das benfeitorias

Cub-SP = Custo Unitário Básico (valor do m² de área construída)

P_d = Padrão Construtivo

A_c = Área Construída

Foc = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

Substituindo-se, teremos:

$$V_b = R\$ 1.433,26 \times 1,659 \times 0,6768 \times 215m^2$$

$$V_b = R\$ 345.995,28$$

ou, em números inteiros:

$$\underline{V_b = R\$ 346.000,00}$$

(Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.5.2 - VALOR DO IMÓVEL

É dado pela soma dos valores correspondentes ao terreno e às benfeitorias nele existentes.

Logo,

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde,

$$V_T = \text{valor do terreno} = \text{R\$ } 1.853.024,25$$

$$V_B = \text{valor da benfeitoria} = \text{R\$ } 345.995,28$$

Substituindo-se:

$$V_I = \text{R\$ } 1.853.024,25 + \text{R\$ } 345.995,28$$

$$V_I = \text{R\$ } 2.199.019,53$$

ou, em números inteiros

$$\underline{V_I = \text{R\$ } 2.199.000,00}$$

(Dois Milhões, Cento e Noventa e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.6 – VALOR DO TERRENO LOCALIZADO À RUA PIRATININGA Nº 166

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do terreno, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área do Terreno.....	310,50m ²
Valor unitário	R\$ 5.475,84 /m ²
Fator Frente.....	$(6,90/10)^{0,25} = 0,91$
Fator Profundidade.....	$= (40/45)^{0,50} = 0,94$
Fator Topografia.....	= 1,00
Fator Consistência.....	= 1,00

$$V_t = (\text{Área do Terreno}) \times (\text{Valor Unitário}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = 310,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.475,84 /\text{m}^2 \times 0,91 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.454.392,41$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 1.454.000,00}$$

(Um Milhão. Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.6.1 – BENFEITORIAS

Um imóvel residencial apresentando estado de conservação do tipo “f (Necessitando de reparos simples a importante)”, formado pelas seguintes benfeitorias:

Benfeitoria:	Edificação Principal	
V _b	Tipo de Construção:	Comercial
	Padrão Construtivo:	Padrão Simples
	Área Construída:	392,00m ²
	Idade:	40 anos
	Estado de Conservação:	F
	Foc: (0,20 + 0,3021 x (1-0,20) =	0,4017

As benfeitorias retromencionadas serão calculadas através da seguinte expressão:

$$V_{bn} = \text{Cub-SP} \times P_d \times A_c \times Foc$$

, onde:

V_b = Valor das benfeitorias

Cub-SP = Custo Unitário Básico (valor do m² de área construída)

P_d = Padrão Construtivo

A_c = Área Construída

Foc = Fator de adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

Substituindo-se, teremos:

$$V_b = R\$ 1.433,26 \times 1,125 \times 0,4017 \times 392,00\text{m}^2$$

$$V_b = R\$ 253.901,58$$

ou, em números inteiros:

$$\underline{V_b = R\$ 254.000,00}$$

(Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.6.2 - VALOR DO IMÓVEL

É dado pela soma dos valores correspondentes ao terreno e às benfeitorias nele existentes.

Logo,

$$V_I = V_T + V_B, \text{ onde}$$

$$V_T = \text{valor do terreno} = \text{R\$ } 1.454.392,41$$

$$V_B = \text{valor da benfeitoria} = \text{R\$ } 253.901,58$$

Substituindo-se:

$$V_I = \text{R\$ } 1.454.392,41 + \text{R\$ } 253.901,58$$

$$V_I = \text{R\$ } 1.708.293,99$$

ou, em números inteiros

$$\underline{V_I = \text{R\$ } 1.708.000,00}$$

(Um Milhão, Setecentos e Oito Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

3.2 – IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NO EDIFÍCIO OURO BRANCO, SITO À RUA VIEIRA DE MORAIS, Nº 612

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no pavimento térreo do Edifício Ouro Branco, sito à Rua Vieira de Moraes, nº 612, Bairro do Campo Belo, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea com linhas vermelhas.

2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 086

QUADRA: F091

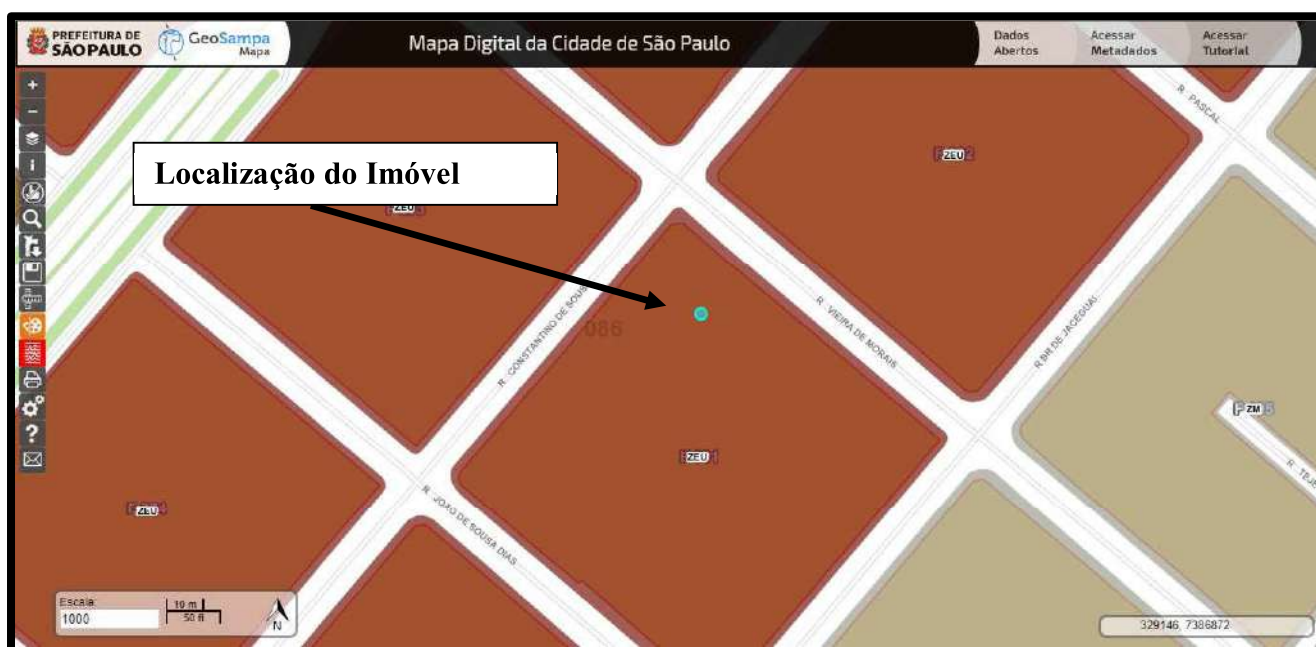
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 3.106,00.

3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), como se demonstra:



					<p>MAPA 1 SUBPREFEITURA BUTANTÃ</p> <p>0 0,25 0,50 1km</p> <p>Base cartográfica: PHSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S, Datum horizontal SAD69. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.</p> <p>LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Mapa auxiliar à Lei 16.402/2016</p>

Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento “ZEU”, o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve:

CAPÍTULO I

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (1)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Zonificação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	3 (f)	30	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (f)	40	
	ZEUP	ZEUP (2)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (f)	NA	
		ZEUPa (3)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (f)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (f)	50	
		ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (f)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	0 (f)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	0 (f)	NA	
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (f)	NA	
	ZCOB	ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (f)	NA	
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	0 (f)	NA	
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (f)	NA	
		ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (f)	NA	
		ZM	ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (f)	NA
			ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (f)	NA
	ZMIS		0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (f)	NA	
	ZEM	ZEMa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (f)	NA	
		ZEM-1	0,1	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (f)	NA	
		ZEM-2	0,5	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (f)	NA	
		ZEM-3	0,1	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (f)	NA	
		ZEM-4	NA	1	2 (3)	0,7	0,5	NA	5	NA	0 (f)	NA	
		ZEM-5	0,5	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (f)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	0 (f)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	0	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,1	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	0	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,5	20	5	5	0	NA	
	Proteção	ZPB	ZPB	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
		ZPDS	ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
ZPDS			NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	0	NA	
ZPDSr			NA	0,2	0,2	0,2	0,25	20	5	NA	0	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	5	NA	0	NA		
Áreas públicas e empresariais (4)	VERDEI	AVP-1	NA	(6)	(6)	(6)	(6)	20	NA	NA	0 (f)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	0 (f)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (f)	NA	
		AIs	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	0 (f)	NA	
	CSURB	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEMa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEM.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 46 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Joca-Péssogo e Capuê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em comercial, apresentando também, ocupação residencial através da existência de edifícios residenciais.

Porém sua predominância é comercial, caracterizada pela existência de diversos pontos de comércios, tais como: restaurantes, agencia lotérica, correios e etc.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Olocal, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULAS

Conforme matrícula de nº 156.926, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: Uma loja comercial localizada no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO OURO BRANCO, lançada pelo nº 612 da Rua Vieira de Moraes, no Bairro Traição, Parada Piraquara, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possui a área privativa e total de 249,174 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno condominial uma fração ideal de 25,9712%.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel comercial, com idade aparente de 30 anos, localizado à Rua Vieira de Moraes, nº 612, Bairro do Campo Belo, região nobre desta capital.

Referido imóvel se localiza no pavimento térreo de um edifício de 04 (quatro) pavimentos, o qual tem como destinação a comercialização de alimentos, neste caso, restaurante e pizzaria denominada de “Aeropizza”.

Não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face do imóvel, que possuem em sociedade com terceiros, estar alugado, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

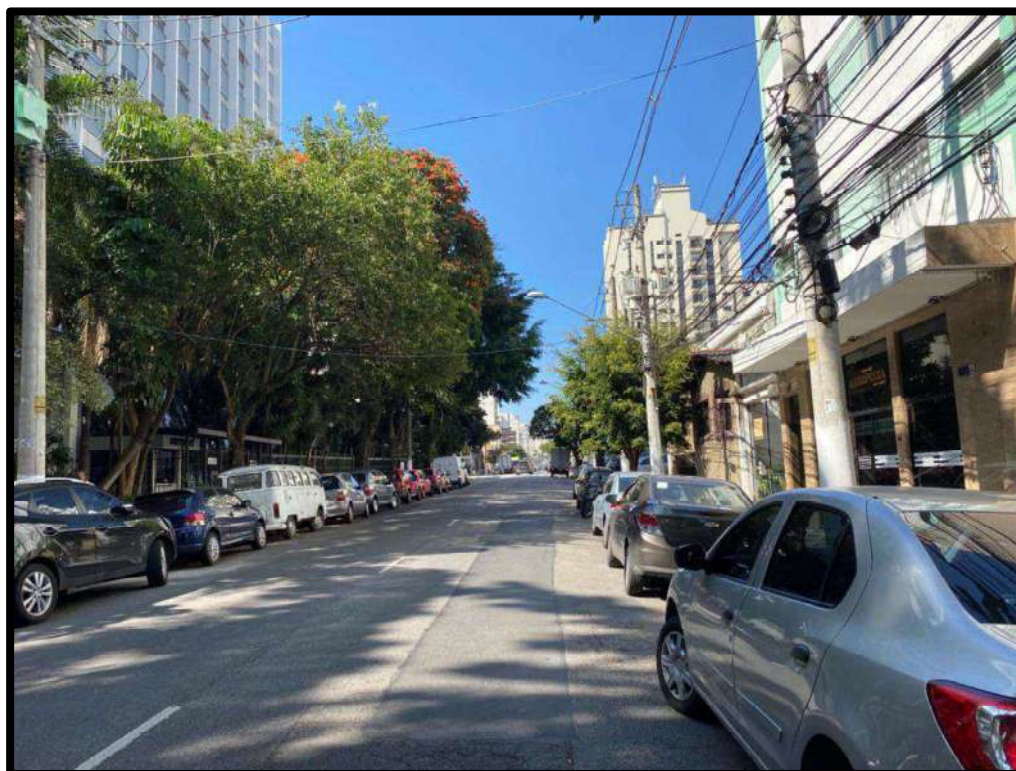


Foto nº 01 – Aspecto geral do local.



Foto nº 02 – Idem, idem.



Foto nº 03 – Vista frontal do imóvel em questão.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 -TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Para identificação do valor unitário do terreno, o Signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no Item 6.4 “PESQUISA DE VALORES” com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

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.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta: elasticidade de preços (fator oferta), localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), topografia do terreno, consistência de solo, entre outros.

1 - ZONAS DE USO

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada como: **“Grupo I – Zona de uso residencial horizontal – 2ª Zona Residencial Horizontal Médio”**, que possui as seguintes características:

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”			
F _r	P _{mi}	P _{ma}									
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 da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	

2 - FATORES OBRIGATÓRIOS

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = (Pe / Pmi)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$Cp = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } Pe < \frac{1}{2} Pmi$$

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left\{1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right\} \times \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } Pma \leq Pe^1 \leq 3Pma$$

Obs.: 1. Adota-se $Pe = 3Pma$, caso $Pe > 3Pa$.

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 classificação de Zonas de Valor.

Este fator apresentou sensível melhora dos elementos em torno da média central, tornando a amostra mais homogênea e, portanto, foi considerado e aplicado.

3 - FATORES COMPLEMENTARES

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela exposta a seguir:

TOPOGRAFIA	DEPRECIÇÃO	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 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido 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 fatores constantes na Tabela exposta a seguir.

CONSISTÊNCIA	DEPRECIÇÃO	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

6.3 – BENFEITORIAS

Serão consideradas as características de construção de acabamento que puderam ser observadas em vistoria parcial realizada “*in loco*”, bem como o trabalho específico de VALORES DE EDIFICAÇÕES do IBAPE – 2017.

No presente caso, serão utilizados os seguintes parâmetros:

1) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

[67]

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

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

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

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

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3139	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

[70]

6.4 - PESQUISA DE VALORES

Elemento 01	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno + Construção	Oferta: 0,90 Frente: 1,09 Profundidade: 1,00 Topografia: 1,00 Consistência: 1,00
Endereço: R. Vieira de Moraes, 1216	
Município: São Paulo/SP	
Área de Terreno: 157m ² (7x22,42)	
Área Construída: 198m ²	
Valor: R\$ 2.000.000,00	
Informante: Alessandra - Constr. Kauffmann - (11) 3897-7777	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta} - \text{Benfeitoria}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$

$Qu_1 = (R\$ 2.000.000,00 - R\$ 238.665,24) / 157m^2 \times 0,90 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Qu₁ = R\$ 11.005,53 /m²



ELEMENTO 01

Elemento 02	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno + Construção	Oferta: 0,90 Frente: 1,09 Profundidade: 1,00 Topografia: 1,00 Consistência: 1,00
Endereço: R. Vieira de Moraes, 1639	
Município: São Paulo/SP	
Área de Terreno: 220m ² (7x31,42)	
Área Construída: 205m ²	
Valor: R\$ 1.950.000,00	
Informante: Priscila - Scheid Imóv. – (11) 5523-0177	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_2 = (\text{Valor de Oferta} - \text{Benfeitoria}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$

$Qu_2 = (\text{R\$ } 1.950.000,00 - \text{R\$ } 247.102,90) / 220\text{m}^2 \times 0,90 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_2 = \text{R\$ } 7.593,37 / \text{m}^2$



ELEMENTO 02

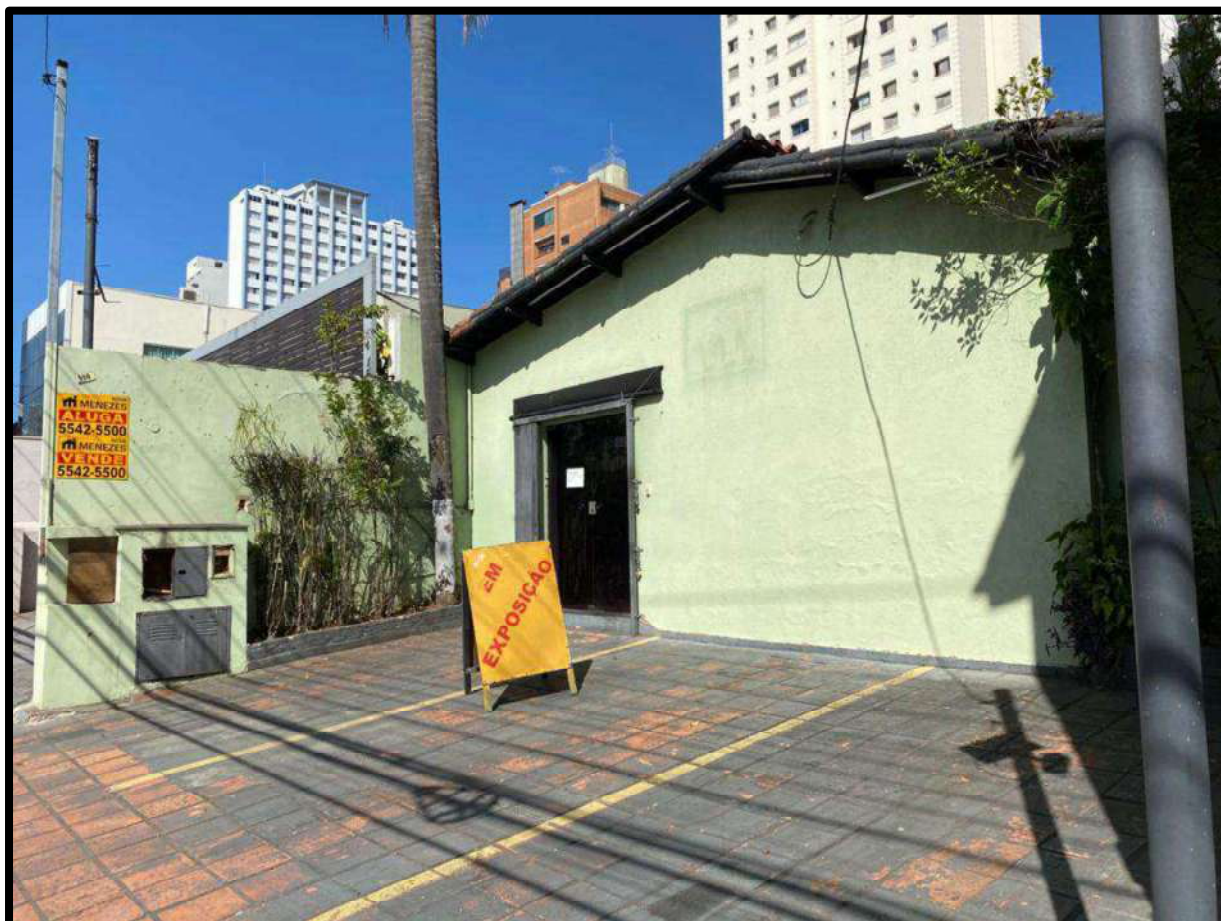
Elemento 03	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno + Construção	Oferta: 0,90 Frente: 1,09 Profundidade: 1,00 Topografia: 1,00 Consistência: 1,00
Endereço: R. Vieira de Moraes, 954	
Município: São Paulo/SP	
Área de Terreno: 200m ² (7x28.57)	
Área Construída: 360m ²	
Valor: R\$ 2.200.000,00	
Informante: Ronaldo - Menezes Imov. – (11) 5542-5500 / 98224-0099	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_3 = (\text{Valor de Oferta} - \text{Benfeitoria}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$

$Qu_3 = (\text{R\$ } 2.200.000,00 - \text{R\$ } 433.936,80) / 200\text{m}^2 \times 0,90 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_3 = \text{R\$ } 8.662,54 / \text{m}^2$



ELEMENTO 03

Elemento 04	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno + Construção	Oferta: 0,90 Frente: 1,09 Profundidade: 1,00 Topografia: 1,00 Consistência: 1,00
Endereço: R. Vieira de Moraes, 1216	
Município: São Paulo/SP	
Área de Terreno: 157m ² (7x22,42)	
Área Construída: 198m ²	
Valor: R\$ 2.100.000,00	
Informante: Viviane - Paulista Imov. – (11) 5090-7070	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_4 = (\text{Valor de Oferta} - \text{Benfeitoria}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$

$Qu_4 = (\text{R\$ } 2.100.000,00 - \text{R\$ } 238.665,24) / 157\text{m}^2 \times 0,90 \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Qu₄ = R\$ 11.630,37 /m²



ELEMENTOS 04

Elemento 05	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno + Construção	Frente: 1,00 Profundidade: 1,12 Topografia: 1,00 Consistência: 1,00
Endereço: R. Vieira de Moraes, 784	
Município: São Paulo/SP	
Área de Terreno: 500m ² (10x50)	
Área Construída: 607m ²	
Valor: R\$ 6.000.000,00	
Informante: Rita (Proprietária) – (11) 99993-4362	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$$Qu_5 = (\text{Valor de Oferta} - \text{Benfeitoria}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$$

$$Qu_5 = (\text{R\$ } 6.000.000,00 - \text{R\$ } 731.665,66) / 500\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,12 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Qu_5 = \text{R\$ } 11.188,41 / \text{m}^2$$



ELEMENTO 05

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m ²)
01	11.005,53
02	7.593,37
03	8.662,54
04	11.630,37
05	11.188,41
TOTAL	R\$ 50.080,22

Média geral: **R\$ 10.016,04 /m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 10.016,04 x 1,30 = **R\$ 13.020,85 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 10.016,04 x 0,70 = **R\$ 7.011,23 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogêneos discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R\$ 10.016,04 / m²

6.5 – VALOR DO TERRENO

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do terreno, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área do Terreno.....	249,174m ²
Valor unitário	R\$ 10.016,04 /m ²
Fator Frente.....	(7/10) ^{0,25} = 0,91
Fator Profundidade.....	= 1,00
Fator Topografia.....	= 1,00
Fator Consistência.....	= 1,00

$$V_t = (\text{Área do Terreno}) \times (\text{Valor Unitário}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência})$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = 249,174\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.016,04 /\text{m}^2 \times 0,91 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.271.120,44$$

ou, em números redondos:

$V_t = \text{R\$ } 2.271.000,00$
(Dois Milhões. Duzentos e Setenta e Um Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.5.1 – BENFEITORIAS

Um imóvel residencial apresentando estado de conservação do tipo “e (Necessitando de reparos simples)”, formado pelas seguintes benfeitorias:

Benfeitoria:	Edificação Principal	
V _{b1}	Tipo de Construção:	Comercial
	Padrão Construtivo:	Padrão Simples
	Área Construída:	249,174m ²
	Idade:	30 anos
	Estado de Conservação:	E
	Foc: (0,20 + 0,5595 x (1-0,20) =	0,6076

As benfeitorias retromencionadas serão calculadas através da seguinte expressão:

$$V_{bn} = \text{Cub-SP} \times P_d \times A_c \times \text{Foc}$$

, onde:

V_b = Valor das benfeitorias

Cub-SP = Custo Unitário Básico (valor do m² de área construída)

P_d = Padrão Construtivo

A_c = Área Construída

Foc = Fator de adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

Substituindo-se, teremos:

$$V_b = R\$ 1.433,25 \times 1,206 \times 0,6076 \times 249,174m^2$$

$$V_b = R\$ 271.693,40$$

ou, em números inteiros:

$$\underline{V_b = R\$ 272.000,00}$$

(Duzentos e Setenta e Dois Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

6.6 - VALOR DO IMÓVEL

É dado pela soma dos valores correspondentes ao terreno e às benfeitorias nele existentes.

Logo,

$$V_I = V_T + V_B$$

onde

$$V_T = \text{valor do terreno} = \text{R\$ } 2.271.120,44$$

$$V_B = \text{valor da benfeitoria} = \text{R\$ } 271.693,40$$

Substituindo-se:

$$V_I = \text{R\$ } 2.271.120,44 + \text{R\$ } 271.693,40$$

$$V_I = \text{R\$ } 2.542.813,44$$

ou, em números inteiros

$$\underline{V_I = \text{R\$ } 2.543.000,00}$$

(Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

3.3 – APARTAMENTO LOCALIZADO NO EDIFÍCIO FIVE STARS, SITO A RUA TEIXEIRA DA SILVA, Nº 654

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no 2º andar do Edifício Five Stars, sito à Rua Teixeira da Silva, nº 654, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea com linhas vermelhas.

2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 036

QUADRA: F016

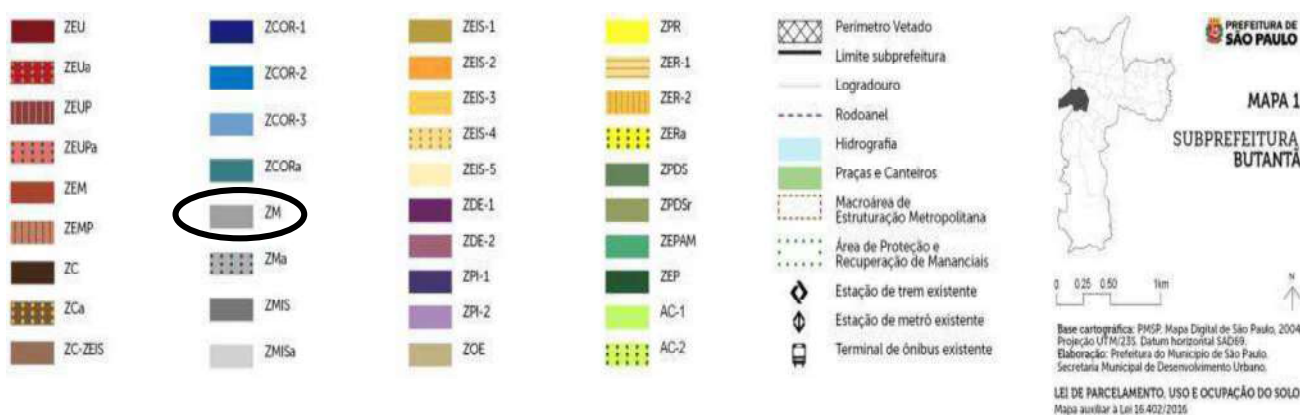
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 5.492,00.

3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), como se demonstra:



Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento “ZM”, o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve:

Art. 11. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
Preservação	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Im-1a, Im-1b e Im-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (1)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte cobrada de terreno por unidade (metros)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (2)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (3)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Zonificação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	30	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (4)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		ZEUPa (4)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	0 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (5)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	50	
		ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
	ZCOB	ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZCOBx	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZC	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	0 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	0 (j)	NA	
	ZEB	ZEB-1	0,1	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEB-2	0,5	1	4 (8)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEB-3	0,1	1	4 (9)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZEB-4	NA	1	2 (10)	0,7	0,5	NA	5	NA	0 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	4 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	0 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	0	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,1	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	0	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,5	20	5	5	0	NA	
	Proteção	ZPB	ZPB	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
		ZPDS	ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	0	NA
			ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	0	NA
ZPDSr			NA	0,2	0,2	0,2	0,25	20	5	NA	0	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	5	NA	0	NA		
Áreas públicas e empresariais (j)	VERDEI	AVP-1	NA	(6)	(6)	(6)	(6)	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	0 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	0 (j)	NA	
		AIs	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	0 (j)	NA	
	CSURB	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	5	0	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 46 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Joca-Péssogo e Capuê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e ou taxa onerosa de potencial construtivo adicional.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial, apresentando também ocupação comercial através de pequenos pontos de comércio.

Porém sua predominância é residencial, caracterizada pela existência de edificações residenciais térreas ou assobradadas, individuais ou geminadas, além da forte existência de edifícios residenciais.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

Conforme matrícula de nº 90.183, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: APARTAMENTO N. 21 (vinte e um), localizado no 2º andar do “CONDOMINIO EDIFICIO STARS”, situado na Rua Teixeira da Silva n. 654, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, com uma área privativa de 63,180m², área de garagem de 44,200m², área comum de 37,363m², área total de 144,743m², fração ideal de terreno de 3,2476%, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem de uso comum e indeterminadas, localizadas nos subsolos do condomínio”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel residencial, com idade aparente de 15 anos, localizado no 2º andar do Edifício Five Stars, sito à Rua Teixeira da Silva, nº 654, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital.

O empreendimento é servido de apenas um acesso, onde ocorre entrada/saída de pedestres e veículos, com frente para a mencionada via.

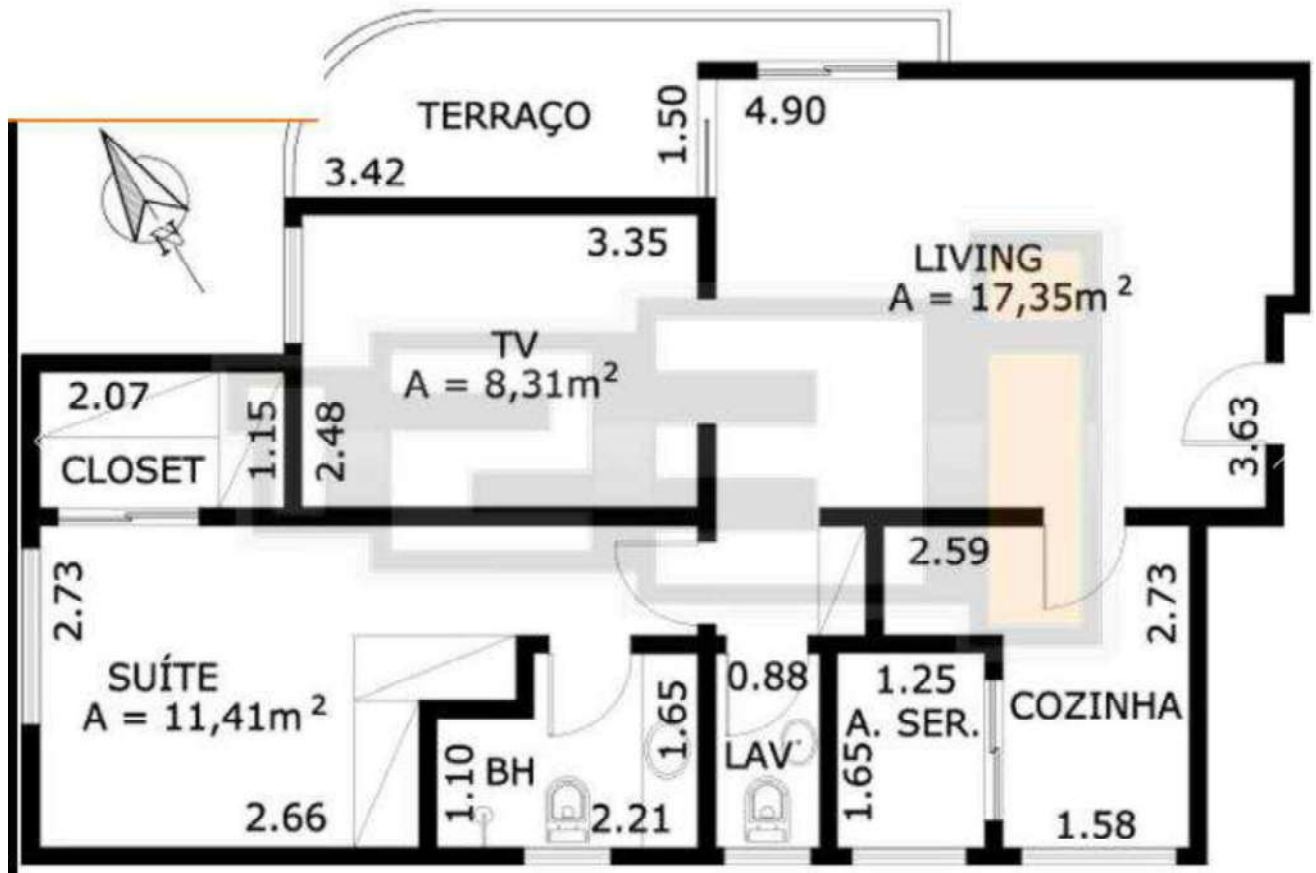
Referido empreendimento é formado por 01 (um) subsolo de garagem, pavimento térreo e 15 (quinze) pavimentos superiores, sendo esses pavimentos compostos de unidades que vão de 63m² à 101m².

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2002”, o imóvel em questão corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.4 – Padrão Superior”.

Não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face do imóvel, que possuem em sociedade com terceiros, estar alugado, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

A unidade em questão se localiza no 2º andar do edifício, a qual é formada por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, cozinha, living e área de serviços, sendo todos esses cômodos distribuídos em um área útil de 63m², conforme “croquis” expostos a seguir:

[95]



Para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “in loco”, conforme apresentaremos no item a seguir.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

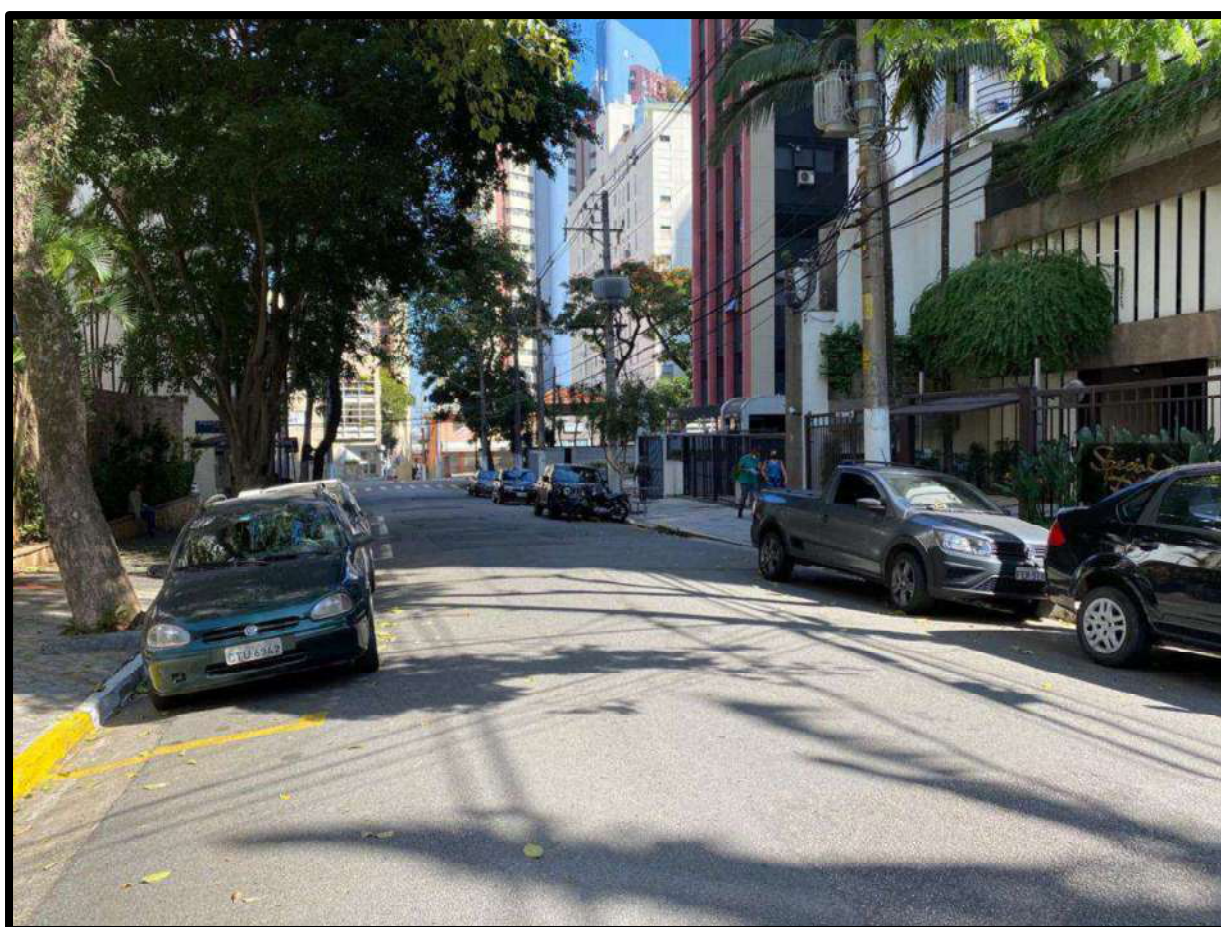


Foto nº 01 – Aspecto geral do local.



Foto nº 02 – Idem, idem, visto em outra direção.



Foto nº 03 – Vista frontal do edifício.

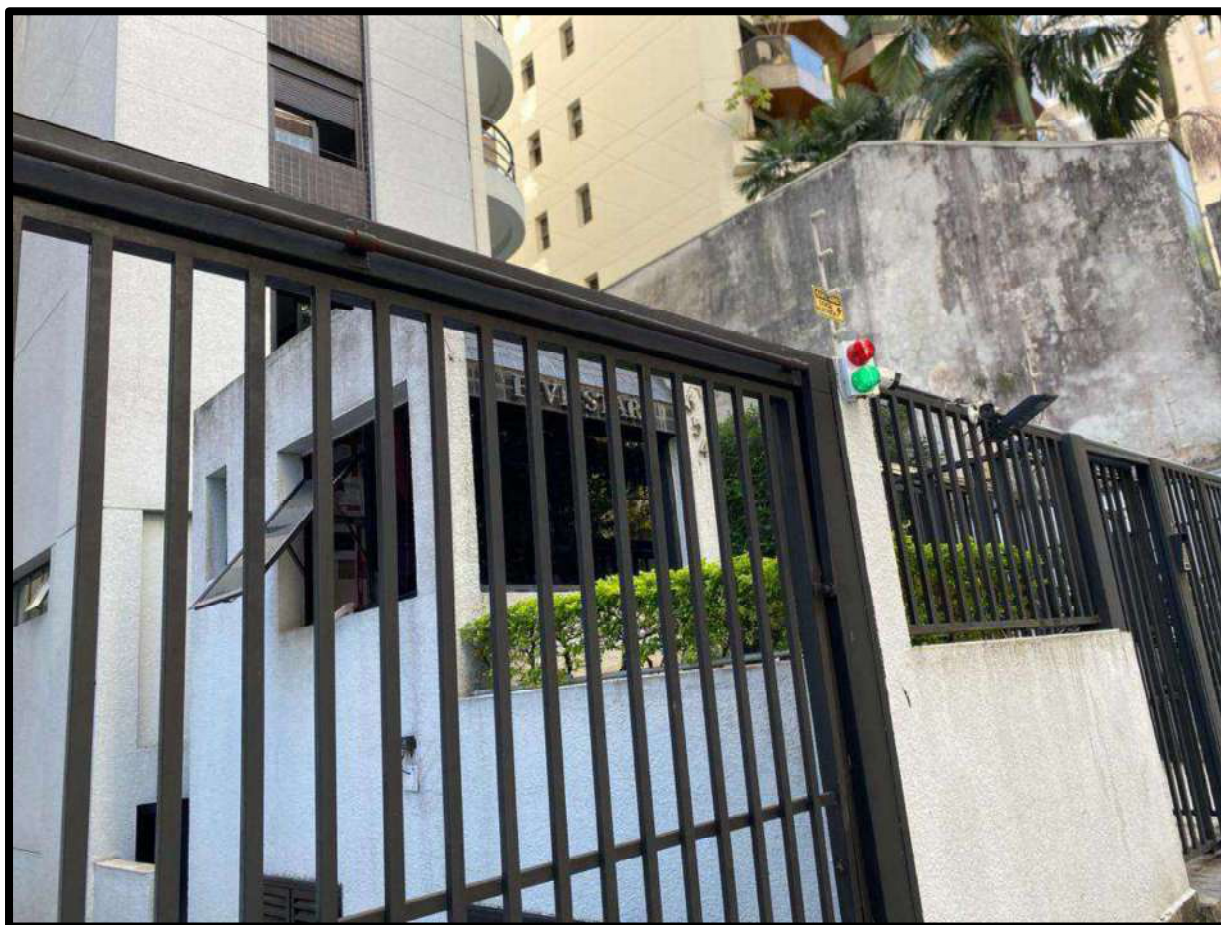


Foto nº 04 – Vista da guarita e identificação do condomínio.



Foto nº 05 – Ilustra portão de entrada/saída de veículos.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO: A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

3) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

4) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,33 ou 33%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

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

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “e – Necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Sendo assim, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC_1 = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Substituindo-se, teríamos:

$$FOC_1 = 0,20 + 0,6324 \times (1,0 - 0,20)$$

$$FOC_1 = 0,6659$$

6.4 - PESQUISA DE VALORES

Elemento 01	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90 PC: 1,00 Foc: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: R. Teixeira da Silva, nº 654, Vl. Mariana	
Município: São Paulo/SP	
Área: 63,180m ²	
Valor: R\$ 789.965,00	
Informante: Marcelo Lara - (11) 3105-6300	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{Fator Obsolescência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_1 = R\$ 789.965,00 / 63,180m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_1 = R\$ 11.253,06 / m^2$



ELEMENTO 01

Elemento 02	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90 PC: 1,00 Foc: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: R. Teixeira da Silva, nº 654, Vl. Mariana	
Município: São Paulo/SP	
Área: 63,180m ²	
Valor: R\$ 900.000,00	
Informante: Vanessa - Lello Imov. – (11) 3018-0000	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_2 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{Fator Obsolescência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_2 = R\$ 900.000,00 / 63,180m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_2 = R\$ 12.820,51 / m^2$



ELEMENTO 02

Elemento 03	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90 PC: 1,00 Foc: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: R. Teixeira da Silva, nº 654, Vl. Mariana	
Município: São Paulo/SP	
Área: 63,180m ²	
Valor: R\$ 845.000,00	
Informante: Jardins&Co. Imóv. – (11) 98980-1423	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_3 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{Fator Obsolescência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_3 = R\$ 845.000,00 / 63,180m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Qu₃ = R\$ 12.037,03 /m²



ELEMENTO 03

Elemento 04	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90 PC: 1,00 Foc: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: R. Teixeira da Silva, nº 654, Vl. Mariana	
Município: São Paulo/SP	
Área: 63,180m ²	
Valor: R\$ 850.000,00	
Informante: Mendonça - Cifra Imov. – (11) 3289-4000 / 98580-0097	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_4 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{Fator Obsolescência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_4 = R\$ 850.000,00 / 63,180m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Qu₄ = R\$ 12.108,26 /m²



ELEMENTO 04

Elemento 05	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90 PC: 1,00 Foc: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: R. Teixeira da Silva, nº 610, Vl. Mariana	
Município: São Paulo/SP	
Área: 170m ²	
Valor: R\$ 2.096.000,00	
Informante: Eduardo Dutra - Dutra Imóveis – (11) 99564-2438	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_5 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{Fator Obsolescência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_5 = R\$ 2.096.000,00 / 170m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Qu₅ = R\$ 11.096,47 /m²



ELEMENTO 05

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m ²)
01	11.253,06
02	12.820,51
03	12.037,03
04	12.108,26
05	11.096,47
TOTAL	R\$ 59.315,33

Média geral: **R\$ 11.863,06 /m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 11.863,06 x 1,30 = **R\$ 15.421,98 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 11.863,06 x 0,70 = **R\$ 8.304,14 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogêneos discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R\$ 11.863,03 / m²

6.5 - VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de venda do imóvel em questão, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área Útil.....63,180m²

Valor unitárioR\$ 11.863,06 /m²

Substituindo-se:

$$V_I = 63,180\text{m}^2 + \text{R\$ } 11.863,06 / \text{m}^2$$

$$V_I = \text{R\$ } 749.508,13$$

ou, em números inteiros

V_I = R\$ 749.000,00
(Setecentos e Quarenta e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

3.4 – IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARADISO DO SAHY

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se à Avenida Adelino Tavares, nº 57, Casa nº 24, Condomínio Ecológico Paradiso do Sahy, Barra do Sahy, no município de São Sebastião, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

Referido imóvel é localizado no quarteirão formado pela Avenida Adelino Tavares e Rodovia Governador Mario Covas.



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

Referido imóvel tem uma distância de aproximadamente 600,00m (seiscentos metros) do polo valorizante (mar), sendo referenciado apartar de uma linha reta.

2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta na cartilha da Lei Complementar nº 167/2013, disponibilizada no site da Prefeitura Municipal de São Sebastião, a saber: [“http://www.saosebastiao.sp.gov.br/portaltributario/cadastrorfiscal/12_lc167_2013.pdf”](http://www.saosebastiao.sp.gov.br/portaltributario/cadastrorfiscal/12_lc167_2013.pdf), os imóveis em tela possui o seguinte Índice Fiscal:

Índice Fiscal: R\$ 400,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

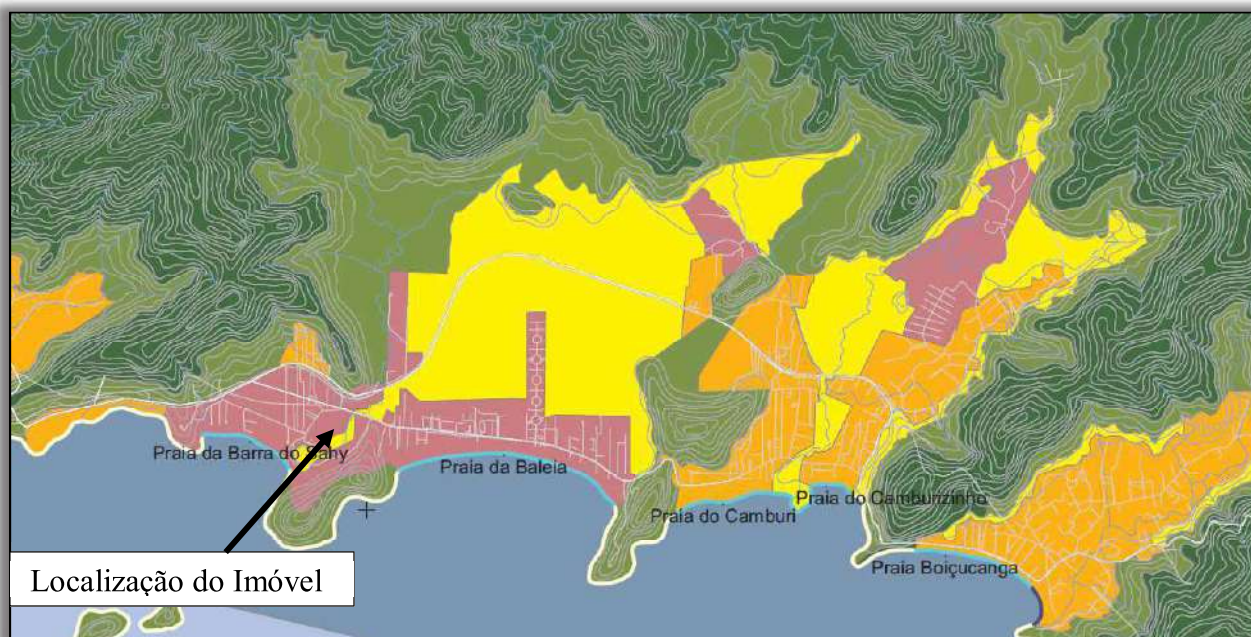
LEI COMPLEMENTAR

Nº 167/2013

3133.114.3227	RUA SARG. VALENTINO MARQUES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3229	AV. ADELINO TAVARES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3229	PASS PS	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3229	RUA ARISTIDES TAVARES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3229	RUA GERALDO MARQUES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3229	RUA MANOEL CANDIDO DOS SANTOS	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3231	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3241	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3242	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3251	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3256	AV. ADELINO TAVARES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3278	SÃO SEBASTIÃO BERTINHO ESTRADA DE RODRIGUES	BARRA DO SAHY	400,00
3133.114.3287	AV. ADELINO TAVARES	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3287	AV. DEBLE LUIZA DERANI	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3362	PASS PS	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3362	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3374	PASS PS	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3374	RUA MARIA CAETANA	BARRA DO SAHY	300,00
3133.114.3397	PASS PS	BARRA DO SAHY	300,00

3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Sebastião, obtido através do site GERCO - Gerenciamento Costeiro - como se demonstra:



ZONEAMENTO TERRESTRE

ZONAS	TAXA DE UTILIZAÇÃO	USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS
Z1	10%	Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais; o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixos alotes impactantes com características rurais.
Z1AEP	—	Aqueles previstos na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; no diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas.
Z2	20%	Além dos anteriores, aquícultura; mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal; e assentamentos humanos dispersos, pouco populosos e com pouca integração entre si.
Z3	30%	Além dos anteriores, agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agroflorestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; e silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.
Z4	60%	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística; e lazer náutico, turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e atividades de baixo impacto ambiental.
Z40D	40%	
Z5	—	Além dos anteriores, todos os demais usos e atividades desde que atendidas às normas legais e regulamentares pertinentes.
Z50D	80%	Além dos anteriores, exceto os de Z5, atividades industriais de baixo impacto; terminais rodoviários; e logística, armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias.

Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento “Z40D”, o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 62.913/1 de São Sebastião, assim se descreve:

Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e atividades de baixo impacto ambiental.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial, pela relevância de condomínios residenciais.

Porém sua predominância é residencial, caracterizada pela existência de diversos tipos de residências, tais como: condomínios, casa isoladas, alguns comércios locais, etc.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

Conforme matrícula de nº 42.568, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“CASA N.º 24: na frente, com a área de terreno comum do condomínio, reservada para sua utilização exclusiva, destinada aos seus jardim, quintal e estacionamento descoberto para dois veículos de passeio, de pequenos ou médios portes; no lado direito, visto da frente, com a casa nº 25, com a qual é geminada; no lado esquerdo, no início (trecho maior), partindo da frente, com a área de terreno comum do condomínio, reservada para utilização exclusiva da casa nº 23, destinada a jardim e quintal, que a separará da casa nº 23, e no final (trecho menor), com a própria

casa nº 23, com a qual é geminada parcialmente; e, no fundo, com a área de terreno comum do condomínio, reservada para sua utilização exclusiva, destinada aos seus jardim, quintal e churrasqueira sob pergolado, que a separará do terreno objeto da matrícula nº 39.564, do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Sebastião.”

“Possui a área construída privativa de 114,04m², a área construída comum de 33,494m² (sendo 10,643m² de área comum coberta e 22,851m² de área comum descoberta, totalizando, portanto, area construída de 147,534m². Tem a fração ideal de 3,4629% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. ”

4.2 – DA EDIFICAÇÃO

Trata o presente caso de condomínio residencial horizontal, com idade aparente de 10 (dez) anos, localizado na Avenida Adelino Tavares, nº 57, Barra do Sahy, São Sebastião.

O referido condomínio é servido por apenas um acesso, o qual se dá pela Avenida Adelino Tavares, existindo duas entradas distintas, sendo uma utilizada para entrada/saída de pedestres e a outra para o acesso de veículos.

Sendo partes de uso comum do Condomínio, os quais são:

- Guarita;
- Unidade de apoio;
- Salão recreativo;
- Estação de tratamento sanitário;
- Piscina descoberta;
- Quadra de tênis;
- Churrasqueiras;

O complexo do Sahy é formado por um condomínio residencial horizontal, constituída por 27 (vinte e sete) residências, sendo cada uma delas constituídas por 02 (dois) pavimentos privativos (superior e inferior).

Todas a residências do condomínio possuem garagem, entretanto, todas as unidades que possuem 02 (duas) vagas, inclusive a unidade avalianda.

Conforme a classificação realizada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2017”, o imóvel em questão se classifica na “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.2 – Casa, item 1.3.3 – Padrão Médio, nível médio”.

Quanto às características de construção e acabamento da edificação, observadas e anotadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

- **Pavimento térreo:** hall de entrada, sala de estar e jantar conjugadas, lavabo, um dormitório, cozinha, área de serviço coberta, área de serviço descoberta, WC com chuveiro e hall de escadaria que dará acesso ao pavimento superior, encerrando a área privativa construída de 64,325m².
- **Pavimento superior:** uma suíte completa, dois dormitórios, um banheiro, corredor que dará acesso à suíte e aos dormitórios; e hall de escadaria que dá acesso ao pavimento térreo, encerrando a área privativa construída de 49,715m², assim totalizando a área dos dois pavimentos de 114,04m².

A edificação possui nos ambientes secos: piso em revestimento cerâmico, paredes de blocos aplicadas massa corrida em cima do reboco e pintadas com tinta látex, janelas de alumínio, portas de madeira, forros de laje e iluminação.

Nos ambientes úmidos: possuem pisos cerâmicos, paredes com revestimentos cerâmicos, portas de alumínio e vidro, forros de laje e iluminação.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Aspecto geral do local, onde podemos salientar a fachada do condomínio, onde situa-se o imóvel avaliando.



Foto nº 02 – Destaque para o portal de identificação do condomínio.





Foto nº 03 – Vista geral da portaria de segurança.

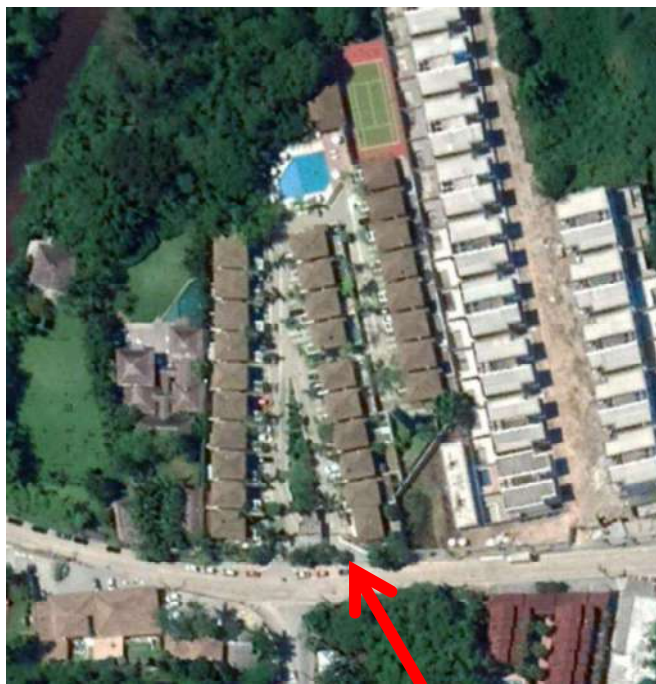




Foto nº 04 – Destaque para o interior do condomínio, tomada para o bloco 01.

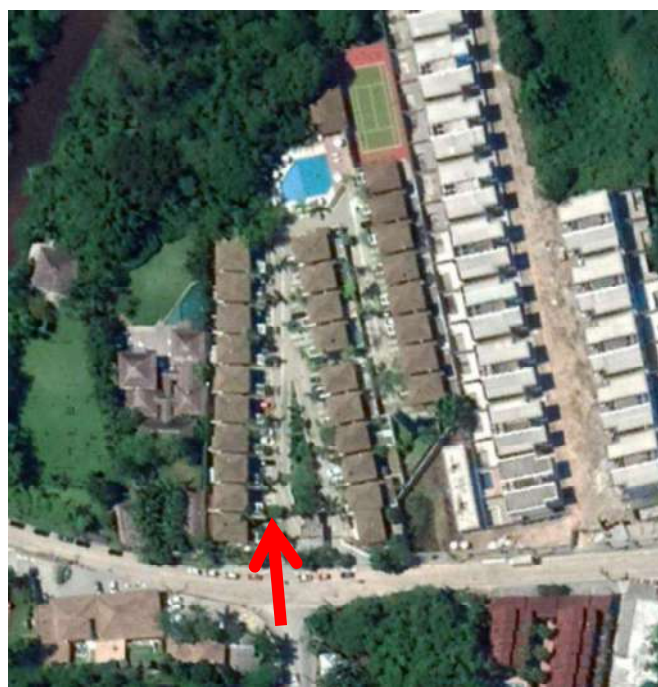




Foto nº 05 – Destaque para o interior do condomínio, tomada para os blocos 01,02 e 03.

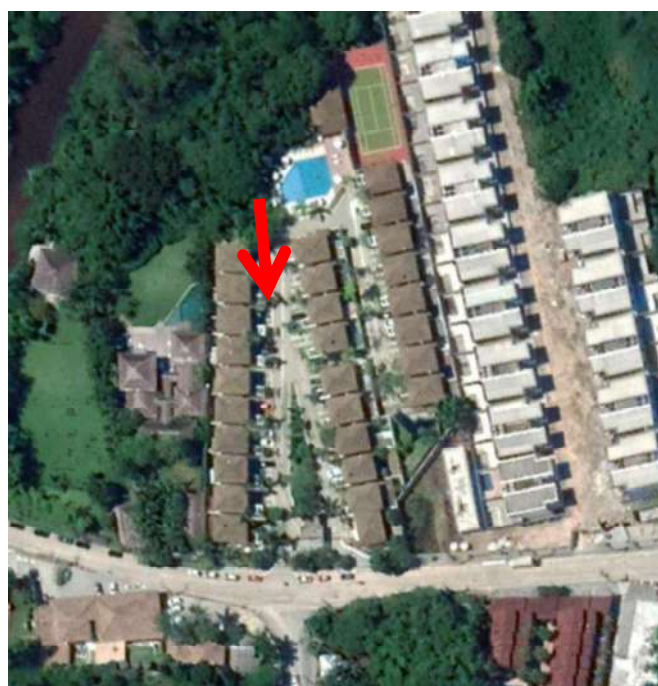




Foto nº 06 – Destaque para o interior do condomínio, tomada para o bloco 04.

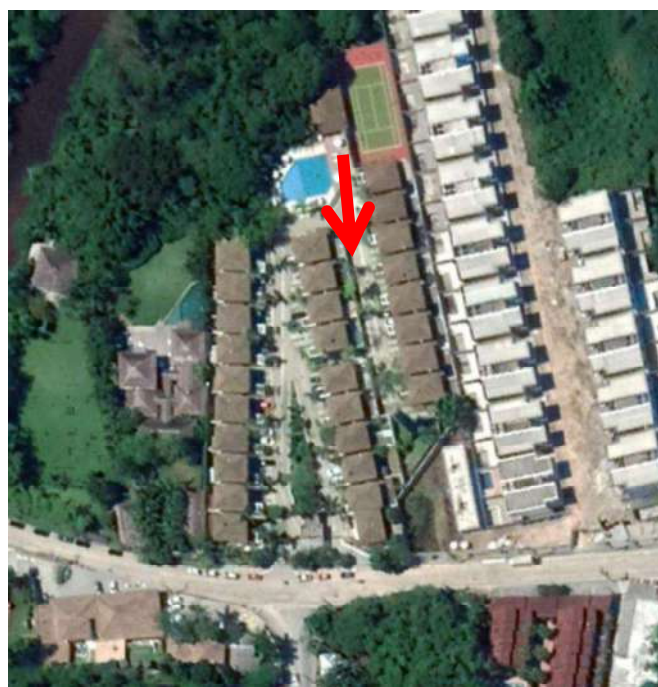




Foto nº 07 – Vista geral para a fachada do imóvel avaliando.



Foto nº 08 – Destaque para o número de identificação predial 24



Foto nº 09 – Vista geral para o hall de entrada.



Foto nº 10 – Vista para a sala de estar e jantar.



Foto nº 11 – Vista geral para o quintal e churrasqueira.



Foto nº 12 – Vista geral para o quintal e churrasqueira, vista oposta.



Foto nº 13 – Vista geral para o lavabo.



Foto nº 14 – Vista geral para a cozinha.



Foto nº 15 – Vista geral para a área de serviço coberta e descoberta.



Foto nº 16 – Vista para o banheiro de serviço.



Foto nº 17 – Destaque para a escadaria de acesso ao pavimento superior.



Foto nº 18 – Destaque para o hall do pavimento superior.



Foto nº 19 – Vista geral para o primeiro dormitório.



Foto nº 20 – Vista geral para o segundo dormitório.



Foto nº 21 – Vista geral para o banheiro.



Foto nº 22 – Vista geral para a suíte.



Foto nº 23 – Destaque para o banheiro da suíte.

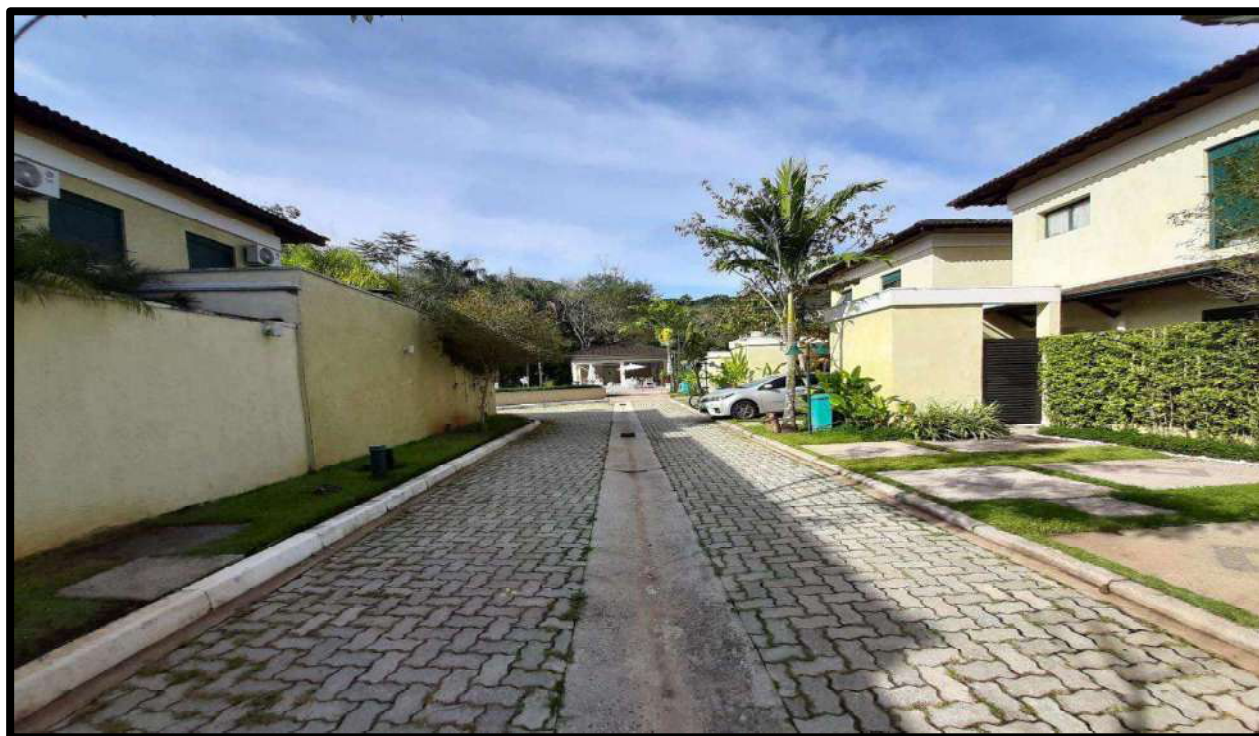


Foto nº 24 – Destaque para o acesso ao imóvel avaliando.



Foto nº 25 – Destaque para a quadra de tênis.

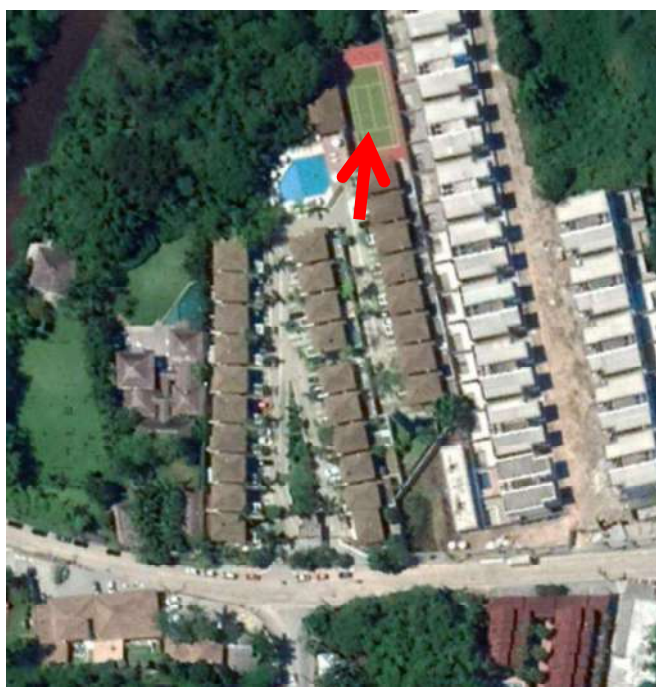




Foto nº 26 – Vista para a piscina descoberta.

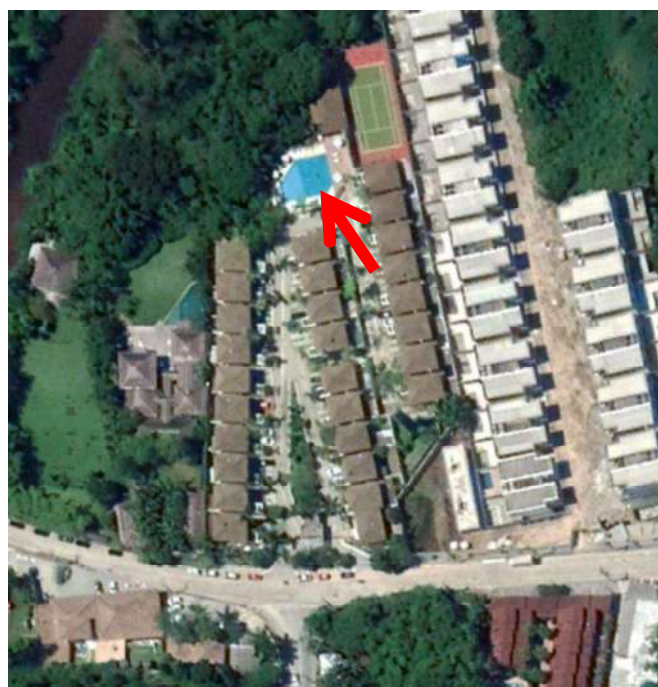




Foto nº 27 – Vista para o salão recreativo.

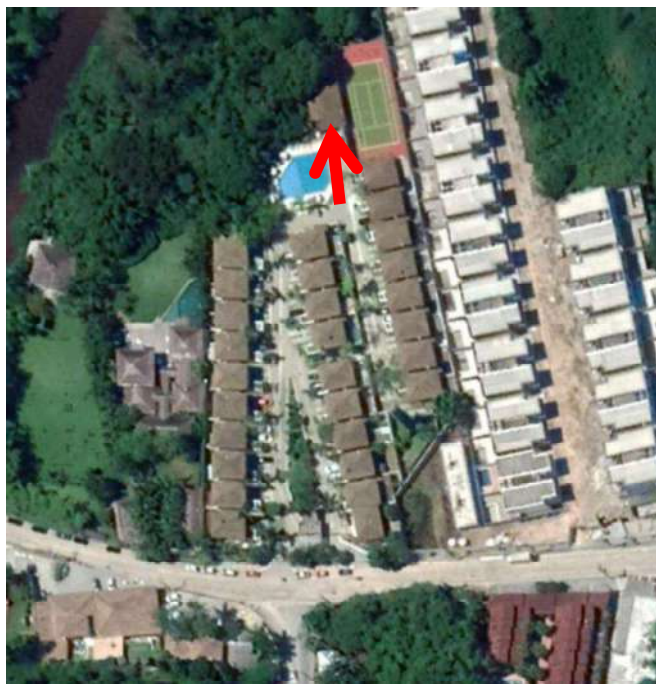




Foto nº 28 – Vista geral para a sauna.

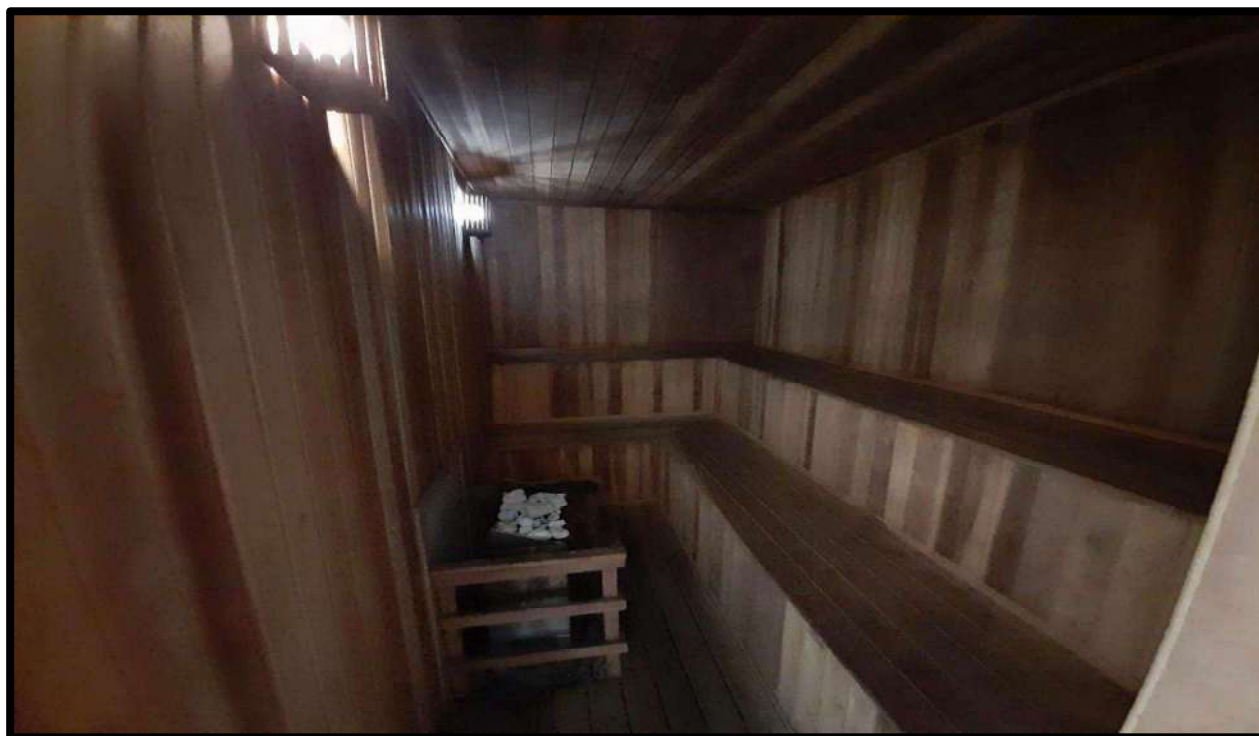


Foto nº 29 – Destaque para o interior da sauna.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante

2) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão médio, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,14 ou 14%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

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.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “B –Entre novo e regular”

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,8898	0,8866	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

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Substituindo-se, teríamos:

FOC = $0,20 + 0,9173 \times (1,0 - 0,20)$

FOC = 0,9338

6.4 - PESQUISA DE VALORES

Elemento 01	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Casa	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Adelino Tavares nº 57, casa 17	PC: 1,00
Município: São Sebastião/SP	FOC: 1,00
Área: 114,04m ²	Transposição: 1,00
Valor: R\$ 1.400.000,00	
Informante: Ulisses - Wesley Modesti Imóveis - (12) 3863-1844 / (12) 97405-5070	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{FOC}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_1 = R\$ 1.400.000,00 / 114,04m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_1 = R\$ 11.048,75 / m^2$



ELEMENTO 01

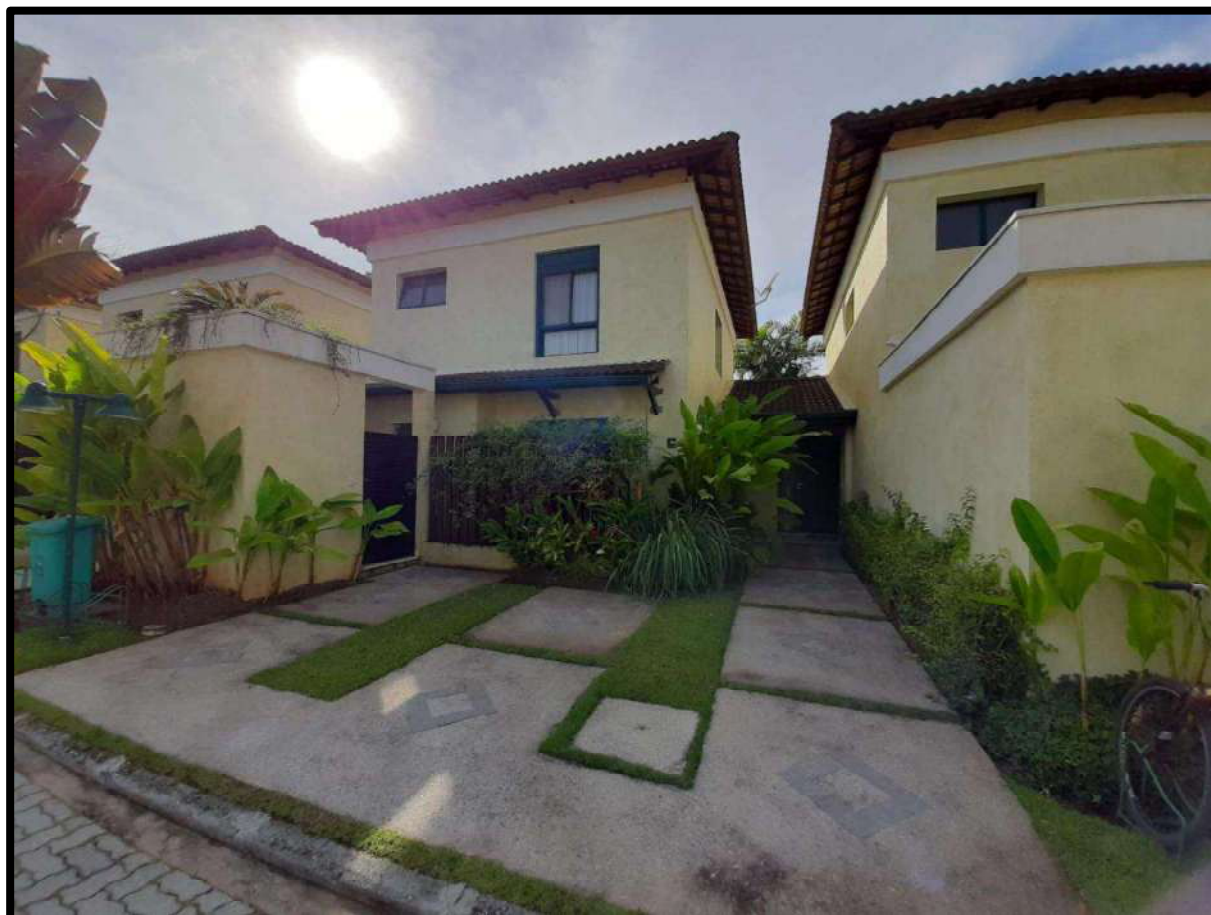
Elemento 02	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Casa	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Adelino Tavares nº 57, casa 06	PC: 1,00
Município: São Sebastião/SP	FOC: 1,00
Área: 114,04m ²	Transposição: 1,00
Valor: R\$ 1.300.000,00	
Informante: Ulisses - Wesley Modesti Imóveis - (12) 3863-1844 / (12) 97405-5070	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_2 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{FOC}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_2 = R\$ 1.300.000,00 / 114,04m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_2 = R\$ 10.259,56 / m^2$



ELEMENTO 02

Elemento 03	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Casa	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Adelino Tavares nº 57, casa 18	PC: 1,00
Município: São Sebastião/SP	FOC: 1,02
Área: 114,04m ²	Transposição: 1,00
Valor: R\$ 1.400.000,00	
Informante: Zelador Oziel	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_3 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{FOC}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_3 = R\$ 1.400.000,00 / 114,04m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00$

$Qu_3 = R\$ 11.269,34 / m^2$



ELEMENTO 03

Elemento 04	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Casa	Oferta: 0,90 PC: 1,00 FOC: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: Avenida Adelino Tavares nº 57, casa não informada	
Município: São Sebastião/SP	
Área: 114,04m ²	
Valor: R\$ 1.250.000,00	
Informante: Imob. Seaport - (11) 3167-5665 / (12) 3863-6333	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_4 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{FOC}) \times (\text{Fator Transposição}) \times (\text{Fator Garagem})$

$Qu_4 = R\$ 1.250.000,00 / 114,04m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_4 = R\$ 9.864,95 / m^2$



ELEMENTO 04

Elemento 05	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Casa	Oferta: 0,90 PC: 1,00 FOC: 1,00 Transposição: 1,00
Endereço: Avenida Adelino Tavares nº 57, casa não informada	
Município: São Sebastião/SP	
Área: 114,04m ²	
Valor: R\$ 1.400.000,00	
Informante: Imobiliaria Seaport	Data base: Maio / 2020

Por unidade de área resulta:

$Qu_5 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Padrão Construtivo}) \times (\text{FOC}) \times (\text{Fator Transposição}) \times (\text{Fator Garagem})$

$Qu_5 = R\$ 1.400.000,00 / 114,04m^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$Qu_5 = R\$ 11.048,75 / m^2$



ELEMENTO 05

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m ²)
01	11.048,75
02	10.259,56
03	11.269,34
04	9.864,95
05	11.048,75
TOTAL	R\$ 53.491,35

Média geral: **R\$ 10.698,27 /m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 10.698,27 x 1,30 = **R\$ 13.907,75 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 10.698,27 x 0,70 = **R\$ 7.488,79 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogêneos discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R\$ 10.698,27 / m²

6.5 - VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de venda do imóvel em questão, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área.....114,04m²

Valor unitárioR\$ 10.698,27 /m²

Substituindo-se:

$$V_I = 114,04\text{m}^2 + \text{R}\$ 10.698,27 / \text{m}^2$$

$$V_I = \text{R}\$ 1.220.030,71$$

ou, em números inteiros

V_I = R\$ 1.220.000,00

(Um Milhão, Duzentos e Vinte Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

IV - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final dos imóveis avaliados, resultou no seguinte valor:

- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 166, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.216 do 3º C.R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 1.708.000,00

(Um Milhão, Setecentos e Oito Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel comercial sito à Rua Piratininga, nº 154 e 154 fundos, Bairro do Brás, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 46.217 do 3º C.R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 2.199.000,00

(Dois Milhões, Cento e Noventa e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel comercial (loja) localizado no pavimento térreo do Edifício Ouro Branco, sito à Rua Vieira de Moraes, nº 612, Bairro do Campo Belo, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 156.926 do 15º Oficial de R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 2.543.000,00

(Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Five Stars, sito à Rua Teixeira da Silva, nº 654, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital/SP, conforme matrícula nº 90.183 do 1º Oficial de R.I. de São Paulo.

V_I = R\$ 749.000,00

(Setecentos e Quarenta e Nove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

- Imóvel residencial, nº 24, localizada no Condomínio Residencial Paradiso do Sahy, sito à Av. Adelino Tavares, nº 57, Barra do Sahy, Município de São Sebastião/SP, conforme matrícula nº 42.568 do R.I. de São Sebastião/SP.

V_i = R\$ 1.220.000,00

(Um Milhão, Duzentos e Vinte Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

V_i = R\$ 8.419.000,00

(Oito Milhões, Quatrocentos e Dezenove Mil Reais)

*** Maio / 2020 ***

V – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 181 (cento e oitenta e uma) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo/SP, 27 de Maio de 2020.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)