

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 18ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL /SP

Processo Digital: 0024694-97.2018.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **TRANCHAM S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO** contra **ELIE HANNA RIACHI**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 18º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

[1]

VALOR ESTABELECIDO PARA CADA IMÓVEL

- Apartamento duplex nº 101, localizado no interior do Edifício Leila, integrante do Condomínio Residencial Mofarrej sito à Av. Lins de Vasconcelos, nºs 3.111 e 3.119, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 61.043 do 1º R.I. da Capital;

V_{UNID} = R\$ 1.313.000,00

(Um Milhão, Trezentos e Treze Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Vaga de garagem dupla (nºs 129 e 130), localizadas no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.044 do 1º R.I. da Capital;

V_{G1} = R\$ 151.000,00

(Cento e Cinquenta e Um Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Vaga de garagem simples (nº 137), localizada no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.045 do 1º R.I. da Capital;

V_{G2} = R\$ 75.000,00

(Setenta e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Valor total dos imóveis de matrículas nºs 61.043, 61.044 e 61.045, todos localizados no interior do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119.

V_I = R\$ 1.539.000,00

(Um Milhão, Quinhentos e Trinta e Nove Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento duplex nº 231, localizado nos 23º e 24º pavimentos do Edifício Chelsea, sito à Rua Dr. Mario Cardim, nº 302, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 90.896 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 2.895.000,00

(Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento duplex nº 161, localizado no 16º andar do Edifício Laura, sito à Rua Abílio Soares, nº 593, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 47.214 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 3.028.000,00

(Três Milhões, Vinte e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento do Edifício Vênus, sito à Av. Bernardino de Campos, nº 144, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 100.268 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 908.000,00

(Novecentos e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Imóvel residencial, localizado á Alameda dos Piratinins, nº 643, Bairro Planalto Paulista, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 82.297 do 14º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 1.811.000,00

(Um Milhão, Oitocentos e Onze Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

V_I = R\$ 10.181.000,00

(Dez Milhões, Cento e Oitenta e Um Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

- Apartamento duplex nº 101, localizado no interior do Edifício Leila, integrante do Condomínio Residencial Mofarrej, sito à Av. Lins de Vasconcelos, nºs 3.111 e 3.119, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 61.043 do 1º R.I. da Capital;
- Vaga de garagem dupla (nºs 129 e 130), localizadas no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.044 do 1º R.I. da Capital;
- Vaga de garagem simples (nº 137), localizada no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.045 do 1º R.I. da Capital;
- Apartamento duplex nº 231, localizado nos 23º e 24º pavimentos do Edifício Chelsea, sito à Rua Dr. Mario Cardim, nº 302, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 90.896 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

- Apartamento duplex nº 161, localizado no 16º andar do Edifício Laura, sito à Rua Abílio Soares, nº 593, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 47.214 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;
- Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento do Edifício Vênus, sito à Av. Bernardino de Campos, nº 144, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 100.268 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;
- Imóvel residencial, localizado á Alameda dos Piratinins, nº 643, Bairro Planalto Paulista, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 82.297 do 14º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

I.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MMa. Juíza da 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Objeto: Imóveis Urbanos.

Vocação dos Imóveis: Residenciais.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado dos Imóveis.

II - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito aos locais determinados , onde em minuciosas vistorias realizadas “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

III – APRECIACÃO

III.1 – APARTAMENTO DUPLEX Nº 101 E VAGAS DE GARAGENS, LOCALIZADOS NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOFARREJ, SITO À AV. LINS DE VASCONCELOS, NºS 3.111 E 3.119, BAIRRO VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP.

1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão se situam à Av. Lins de Vasconcelos, nºs 3.111 e 3.119, Bairro 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 dos imóveis em questão destacados na ilustração através de círculo vermelho.

2 – CADASTRO FISCAL

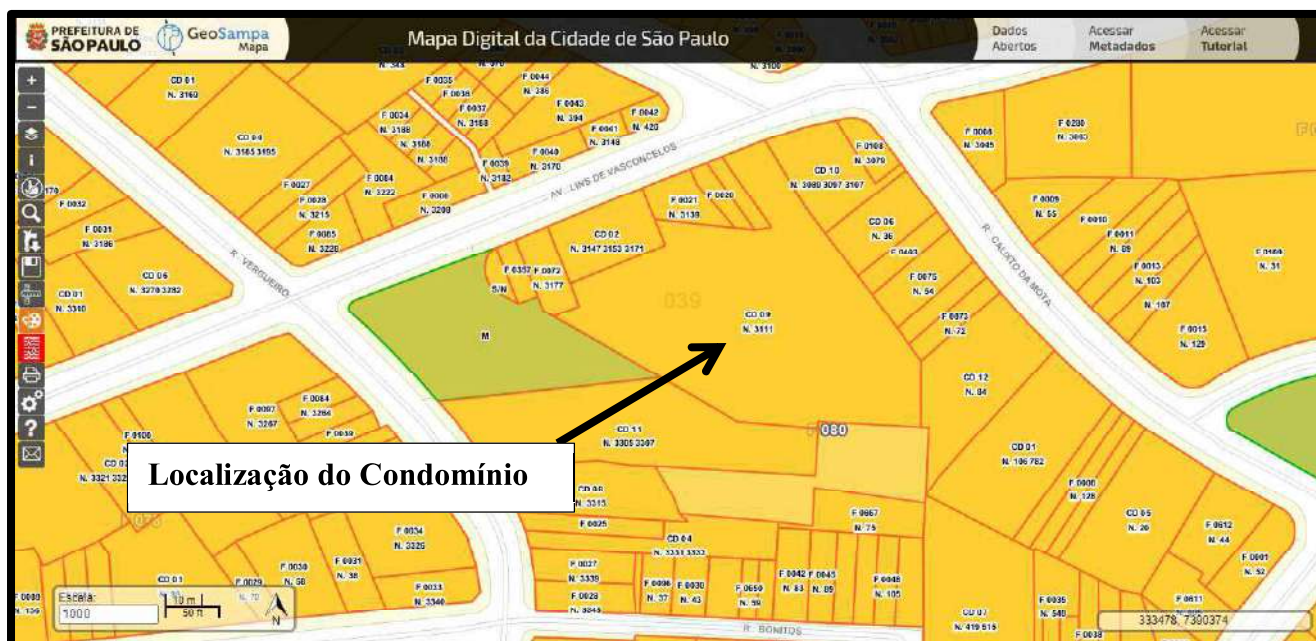
Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), os imóveis em tela estão localizados no seguinte setor e quadra fiscal:

SETOR: 039

QUADRA: F080

LOTE: CD09

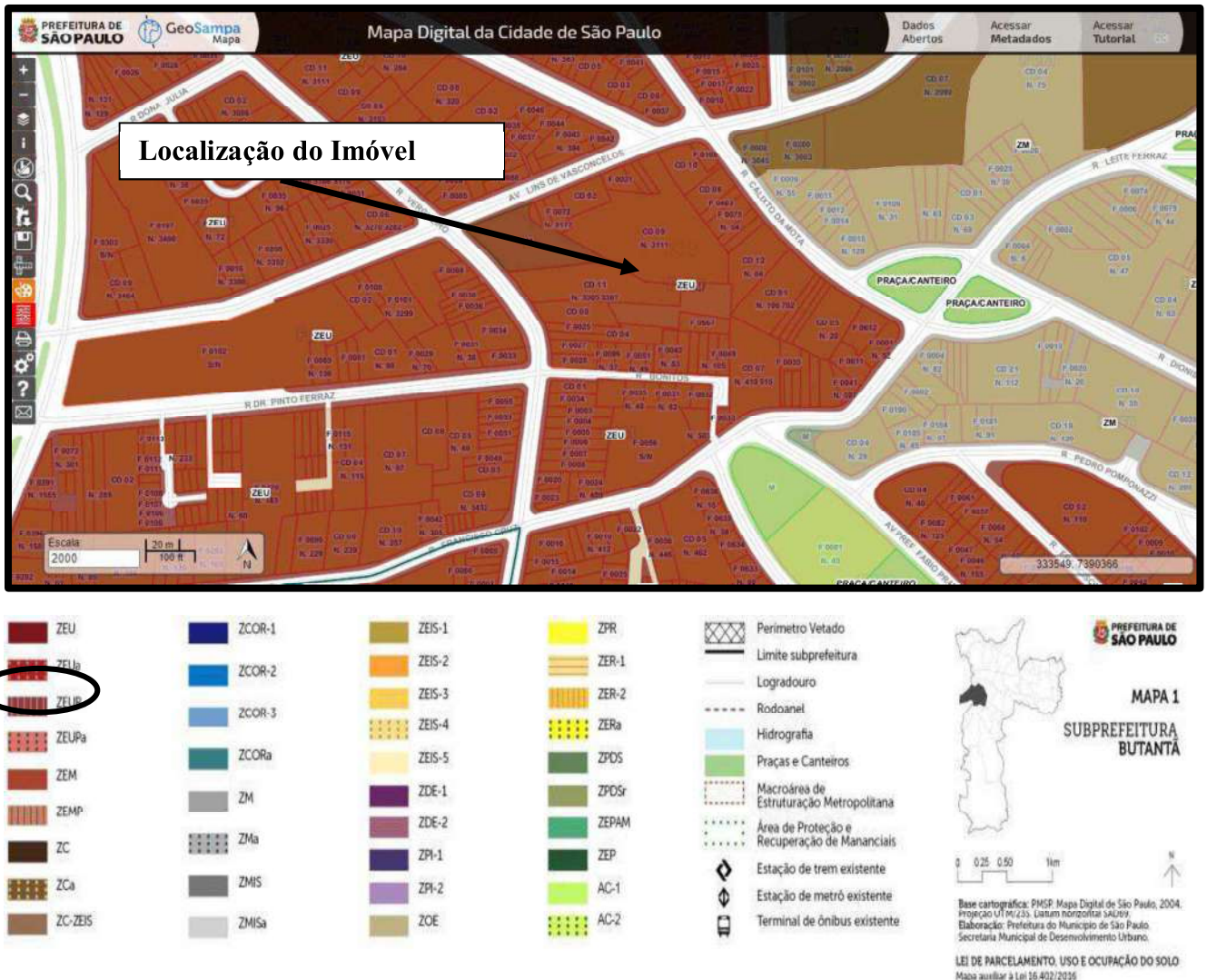
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



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\$ 1.882,00.

3 – ZONEAMENTO

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



Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “ZEU” que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

[10]

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;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): 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 e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

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	120	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	120	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 enquadram 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 (%)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para áreas iguais ou superiores a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Integração	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	2 (f)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	40	
	ZEUP	ZEUP (2)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		ZEUPa (3)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	NA	
ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	20		
	ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	40		
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZC-GEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
	ZCDB	ZCDB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCDB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCDB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCDBa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCDBb	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
	ZM	ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA	
	ZEZ	ZEZ-1	0,1	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEZ-2	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEZ-3	0,1	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEZ-4	NA	1	2 (1)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEZ-5	0,1	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	3	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA	
	Proteção	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
			ZPR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
		ZPDSb	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA		
Áreas públicas e empresariais (4)	VIGOR1	AVP-1	NA	(6)	(3)	(3)	(3)	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (f)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		AII	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA	
	CSURB	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	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 8º 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 no §2º do artigo 8º desta lei.

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

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

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (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 Juca-Pessegue e Cupeó, 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

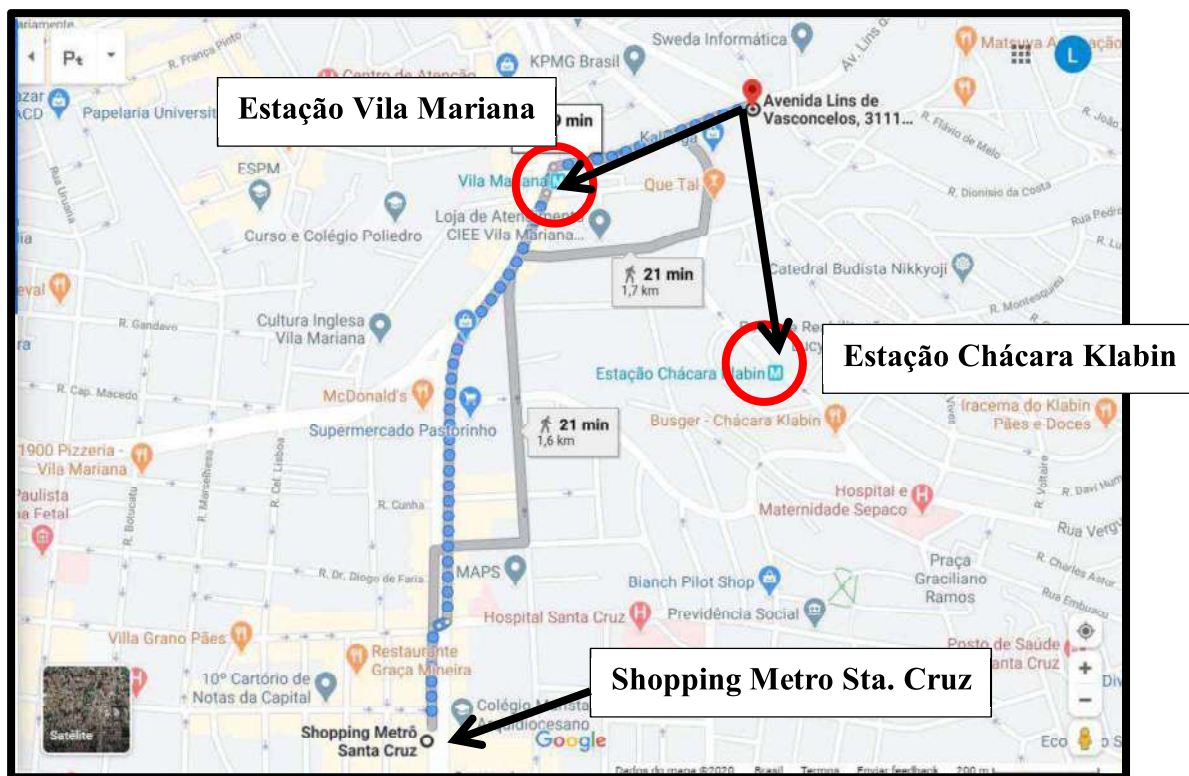
A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista, apresentando diversos pontos de comércios, bem como edificações residenciais.

A ocupação residencial se dá através da existência de diversas edificações residenciais térreas, assobradadas, individuais e geminadas, inclusive com a existência de diversos edifícios de padrão médio/luxo.

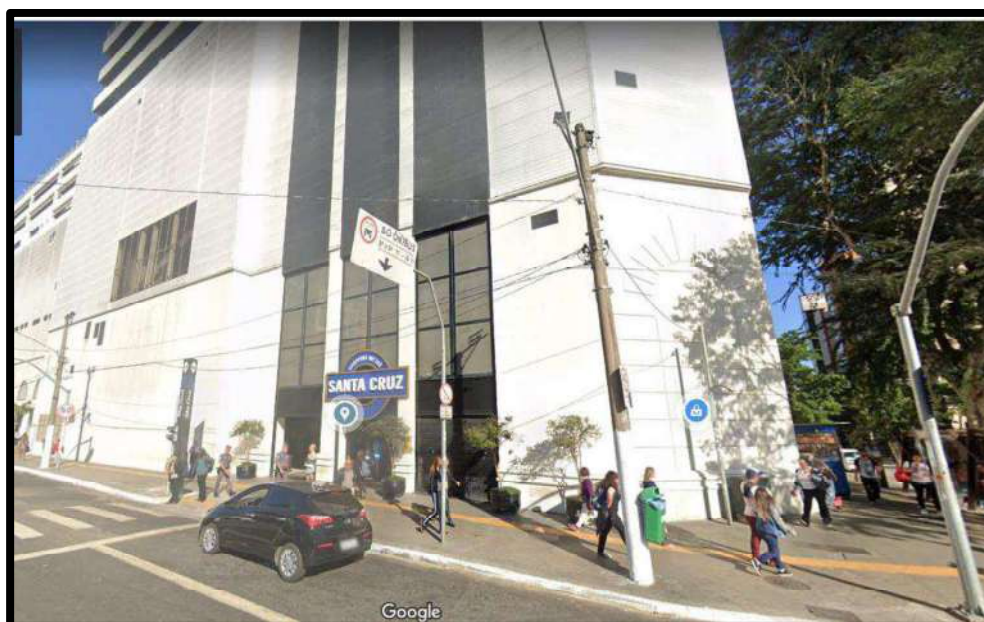
Já a ocupação comercial se dá em maior presença ao longo da própria Av. Lins de Vasconcelos, apresentando diversas edificações comerciais com finalidades distintas.

Vale mencionar que, os imóveis avaliandos se localizam bem próximo de duas estações do metrô de São Paulo, ou seja, da estação Vila Mariana, integrante da linha azul do metrô, a qual se tem acesso pela própria Av. Lins de Vasconcelos, bem como da estação Chácara Klabin, recentemente construída, integrante das linhas verde e lilás do metrô, sendo esta acessada pela Rua Vergueiro.

Outrossim, além da proximidade das mencionadas estações do metrô, os imóveis em questão se encontram localizados próximos à diversas instituições de ensino, inclusive, distante cerca de 1km do Shopping Center e estação do Metrô Santa Cruz, conforme se demonstra a seguir



Ilustra a localização dos imóveis em questão, dando ênfase na proximidade dos mesmos com as estações do metrô Vila Mariana e Chácara Klabin, bem como do Shopping Metro Sta. Cruz.



Vista do Shopping Metro Sta. Cruz.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situam os imóveis 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 61.043, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“O APTO DUPLEX nº 101 no 10º andar e 11º pavimento do ED. LEILA, Bloco A do COND. RESIDENCIAL MOFARREJ, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 039.080.0440-3, encerrando a área privativa de 229,30m², a área real comum de 126,1688m² a área real total de 355,4688m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,18318% no terreno.”

Conforme matrícula de nº 61.044, a respectiva vaga de garagem dupla é assim descrita e caracterizada:

“A VAGA DE GARAGEM DUPLA nºs 129 e 130, destinada no estacionamento e guarda de 2 veículos de porte médio, localizada no subsolo dos ED. LEILA e LILIANE, do COND. RESIDENCIAL MOFARREJ, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 039.080.0514-3, contando a área real provativa de 19,80m², a área real comum de 27,2314m², área real total de 47,0314m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2424%, no terreno.”

Conforme matrícula de nº 61.045, a respectiva vaga de garagem dupla é assim descrita e caracterizada:

“A VAGA de garagem simples nº 137, destinada no estacionamento e guarda de 1 veículo de porte médio, localizada no subsolo dos ED. LEILA e LILIANE, do COND. RESIDENCIAL MOFARREJ, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 039.080.0595-7, contando a área real provativa de 9,90m², a área real comum de 13,6157m², área real total de 23,515m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1213%, no terreno.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóveis residenciais, apresentando idade de 29 (vinte nove) anos, localizados no subsolo e nos 10º e 11º pavimentos do Ed. Leila, integrante do Condomínio Residencial Mofarrej, sito à Av. Lins de Vasconcelos, nº 3.111, Bairro Vila Mariana, nesta Capital.

Referido empreendimento possui apenas um acesso ao seu interior, o qual se dá pela Av. Lins de Vasconcelos, por onde ocorrem as entradas e saídas de pedestres, bem como de veículos.

O Condomínio Residencial Mofarrej é formado por 02 (duas) torres, sendo cada uma delas constituídas por pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos superiores, com 04 (quatro) unidades cada, sendo os 02 (dois) últimos pavimentos de cada torre ocupados pelas unidades do tipo duplex, o que totaliza a existência de 72 (setenta e duas) unidades privativas.

As unidades que compõem as duas torres do condomínio apresentam áreas úteis variadas, sendo as mesmas de 115m², 120m² e coberturas com 230m².

A área externa do empreendimento é formada por área de circulação dos condôminos, bem como por áreas de convivência, tais como: piscina, salão de festas, salão de jogos, quadra poliesportiva, etc., conforme se demonstra a seguir:



Área da piscina.



Quadra poliesportiva.



Salão de Jogos.

Em linhas gerais o empreendimento é assim apresentado:

Entrada Social:

- Portões de alumínio anodizado;
- Piso em mosaico Português;

Torres:

- Estrutura em concreto armado convencional;
- Fechamento em alvenaria;
- Fachadas com acabamento em massa raspada;
- Caixilhos de alumínio anodizado;

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 2017”, a unidade avalianda corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.3 – Padrão Médio, com elevador”, conforme se comprova a seguir:



Valores de Edificações

1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

- **Pisos:** táco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,20	1,50
	Com elevador	1,30	1,60

A unidade em questão, ou seja, apartamento nº 101, do tipo duplex, localizado nos 10º e 11º pavimentos do Edifício Leila é formada por living social amplo em forma de “L”, cozinha, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 05 (cinco) banheiros, área de serviço e espaçoso terraço, os quais são distribuídos em área útil de 229,30m².

Vale mencionar que, não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face dos imóveis estarem ocupados por terceiros, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

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

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.



Foto nº 02 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 03 – Vista da portaria do Condomínio. Observe a existência de guarita e portões de acesso de pedestres e veículos.



Foto nº 04 – Idem, idem, de forma mais aproximada.



Foto nº 05 – Ilustra a fachada de uma das duas torres que compõem o condomínio.

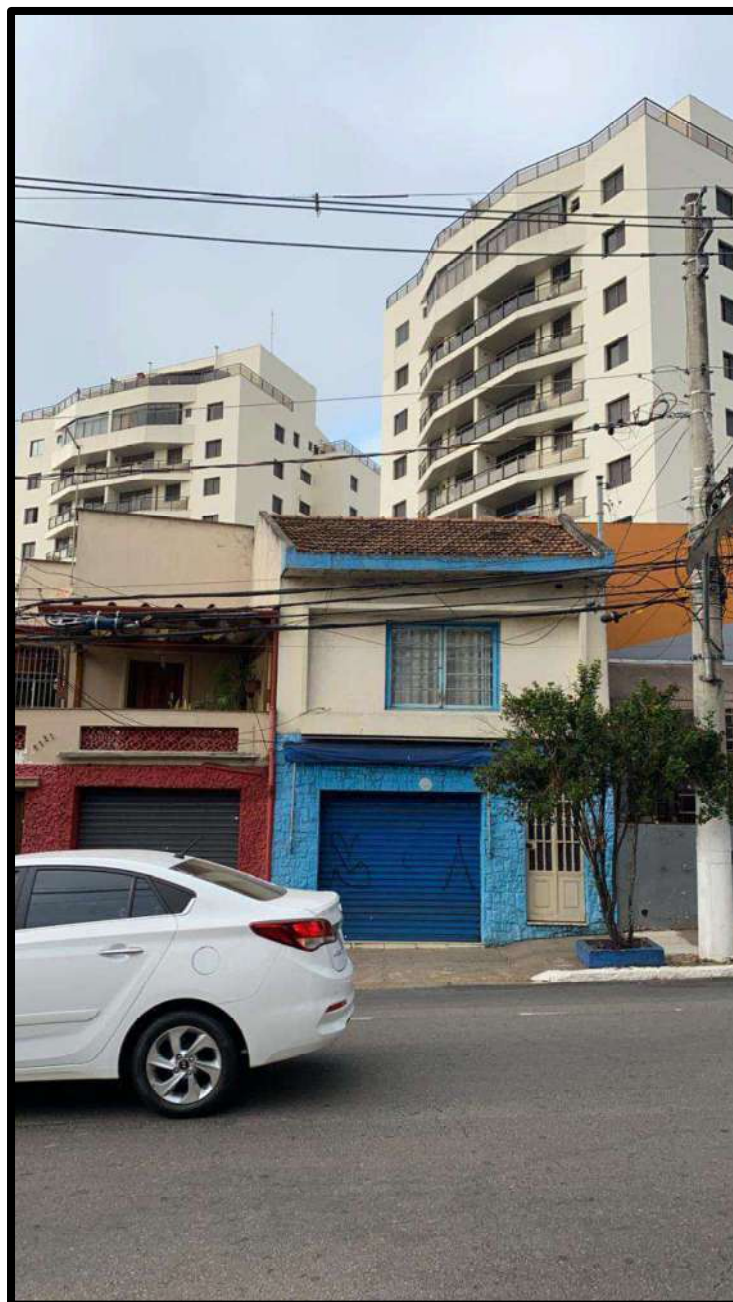


Foto nº 06 - Ilustra a fachada das duas torres que compõem o condomínio.



Foto nº 07 – Ilustra a existência de pontos comerciais localizados na proximidade dos imóveis avaliando.

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) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item “3.2 – CADASTRO FISCAL”, o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R\$ 13.678,00.

3) 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.

4) 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 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 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:

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

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

A vida útil da edificação, no caso, é corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, 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 “E – Necessitando de reparos simples”

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC1 = R + K \times (1 - R)$, 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:

$$FOC1 = 0,20 + 0,4437 \times (1,0 - 0,20)$$

$$FOC1 = 0,5149$$

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção do valor unitário de venda do imóvel, efetuou-se pesquisa de valores de mercado, elementos estes com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:



ELEMENTO 01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 3030		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020	
SEDE : 039	QUADRA : 7080	ÍNDICE DO LOCAL : 1,562,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Lins de Vasconcelos		NÚMERO : 3111	
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M² :	4,343,00	TESTADA - (cF) m :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Difícil	PROF. EQUIV. (Fm) :	237,15
TOPOGRAFIA :	plana	ESQUINA :	linda
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FÁCE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,360	CONSERVAÇÃO : B - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COS. :	0
VAGAS DESCOS. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	115,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	115,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
FBCNA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Platam Imóveis		
CONTATO :	Platam Imóveis	TELEFONE : (11)-55750988	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobv :	-676,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-678,26	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.804,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.471,25
		VARIAÇÃO : 0.60289



ELEMENTO 02

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020	
SEIOR : COP	QUADRA : FONE	ÍNDICE DO LOCAL : 1.582,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Irmã das Viracônicas		NÚMERO : 311	
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LIMPAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	4.543,00	TESTADA - (ct) m :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMAÇO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	227,15
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	1600
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
FADRÃO : apartamento medido elev. (H)	COEF. FADRÃO :	2,160	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,673	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COS. :	0
VAGAS DESCOS. :	0	II	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	115,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	115,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PCBNA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Casa Ventura Soluções Imobiliárias		
CONTATO :	Casa Ventura Soluções Imobiliárias	TELEFONE : (11)-38135111	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
DESOLESCÊNCIA Fobx :	-1.219,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00
FADRÃO Fp :	748,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.608,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.643,04
		VARIAÇÃO : -0,7717



ELEMENTO 03

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/09/2020
 SETOR: 007 QUADRA: 1000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Lira da Vasconcelos NÚMERO: 3111
 COMP.: BARRIO: Vila Mariana CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (Av) M²: 4.543,00 ESTADA - (±F) m: 30,00 PROF. EQUÍV. (Fq): 237,13
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 165o
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

FABRÃO: apartamento médio (±) elev. (+) COEF. FABRÃO: 3,140 CONSERVAÇÃO: II - entre bom e regular
 COEF. DEF. (%): 0,71 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS CIB.: 0 VAGAS DESCOR.: II

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: II SUÍTES: II W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: II FBCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: II PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Móveis Imóveis

CONTAPO: Móveis Imóveis TELEFONE: (11)-576053728

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
DESOBESCENCIA Fobs: -1.415,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.604,29
FABRÃO Fpb: -780,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7338
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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 01/09/2020 às 16:59, sob o número WJMJ20413508820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024694-97.2018.8.26.0100 e código 9A6772E.



ELEMENTO 04



ELEMENTO 05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av. Lins de Vasconcelos ,3111	9.000,00	6.604,29	0,7338
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Lins de Vasconcelos ,3111	7.826,09	6.471,25	0,8269
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Lins de Vasconcelos ,3111	8.608,70	6.643,04	0,7717
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Lins de Vasconcelos ,3111	9.000,00	6.604,29	0,7338
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Lins de Vasconcelos ,3111	10.017,39	7.350,86	0,7338

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS
UTILIZANDO O FATOR DE VAGA DE GARAGEM**

Elementos	Valor Pesquisado Homogeneizado	Fator Vaga de Garagem	Valor Unitário Final
1	R\$ 6.604,29	0,85	R\$ 5.613,65
2	R\$ 6.471,25	0,85	R\$ 5.500,56
3	R\$ 6.643,04	0,85	R\$ 5.646,58
4	R\$ 6.604,29	0,85	R\$ 5.613,65
5	R\$ 7.350,86	0,85	R\$ 6.248,23
Total:			R\$ 28.622,67

Média geral: **R\$ 5.724,53 /m²**

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ : símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i : valor na posição i no conjunto de dados;

M_A : média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coefficiente de Variação:

$$CV = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média Geral (R\$)}) \times 100$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor Unitário Final
	R\$ 5.613,65
	R\$ 5.500,56
	R\$ 5.646,58
	R\$ 5.613,65
	R\$ 6.248,23
Desvio Padrão	297,95
Coefficiente de Variação	5,20

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 5.724,53 x 1,30 = **R\$ 7.441,89 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 5.724,53 x 0,70 = **R\$ 4.007,17 / m²**

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

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

Valor Unitário = R\$ 5.724,53 / m²

7.2 – VALORES DOS IMÓVEIS

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, os valores dos imóveis, pelo método comparativo direto, resultam em:

- VALOR DO IMÓVEL DE MATRICULA Nº 61.043 (APARTAMENTO)

Valor unitário.....R\$ 5.724,53 / m²

Área Útil.....229,30m²

Substituindo e calculando:

$$V_{RESID} = R\$ 5.724,53 / m^2 \times 229,30m^2$$

$$V_{RESID} = R\$ 1.312.634,73$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{UNID} = R\$ 1.313.000,00}$$

(Um Milhão, Trezentos e Treze Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- VALOR DA VAGA DE GARAGEM DUPLA DE MATRICULA Nº 61.044

Os valores das vagas de garagens correspondentes à unidade serão calculados através da seguinte fórmula:

$$V_{VG1} = [((V_{UNID} \times 1,15) \times 0,15) / 3] \times 2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{VG1} = [((R\$ 1.312.634,73 \times 1,15) \times 0,15) / 3] \times 2$$

$$V_{VG1} = R\$ 150.952,99$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{G1} = R\$ 151.000,00}$$

(Cento e Cinquenta e Um Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- VALOR DA VAGA DE GARAGEM SIMPLES DE MATRICULA Nº 61.045

$$V_{VG1} = [((V_{UNID} \times 1,15) \times 0,15) / 3]$$

Substituindo e calculando:

$$V_{VG2} = [((R\$ 1.312.634,73 \times 1,15) \times 0,15) / 3]$$

$$V_{VG2} = R\$ 75.476,49$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{G2} = R\$ 75.000,00}$$

(Setenta e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

7.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total dos imóveis objetos desta demanda será calculado através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_{RESID} + V_{VG1} + V_{VG2}$$

Onde,

V_{UNID}R\$ 1.312.634,73

V_{VG1}R\$ 150.952,99

V_{VG2}R\$ 75.476,49

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 1.312.634,73 + R\$ 150.952,99 + R\$ 75.476,49$$

$$V_T = R\$ 1.539.064,21$$

ou, em números redondos:

$V_I = R\$ 1.539.000,00$

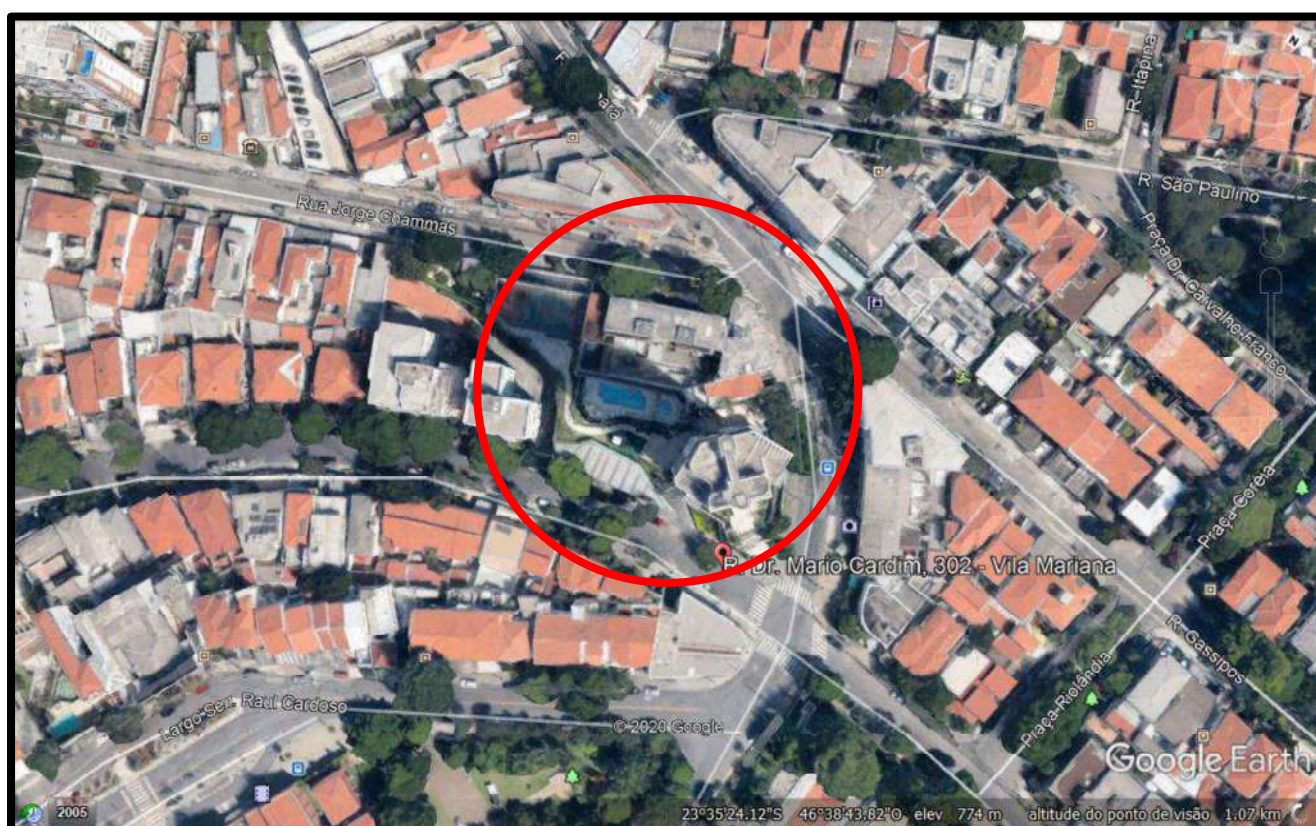
(Um Milhão, Quinhentos e Trinta e Nove Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

III.2 – APARTAMENTO DUPLEX Nº 231, LOCALIZADO NOS 23º E 24º PAVIMENTOS DO EDIFÍCIO CHELSEA, SITO À RUA DR. MARIO CARDIM, Nº 302, BAIRRO VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP.

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza nos 23º e 24º pavimentos do Edifício Chelsea, sito à Rua Dr. Mario Cardim, nº 302, 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 através de círculo vermelho.

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: F135

LOTE: CD04

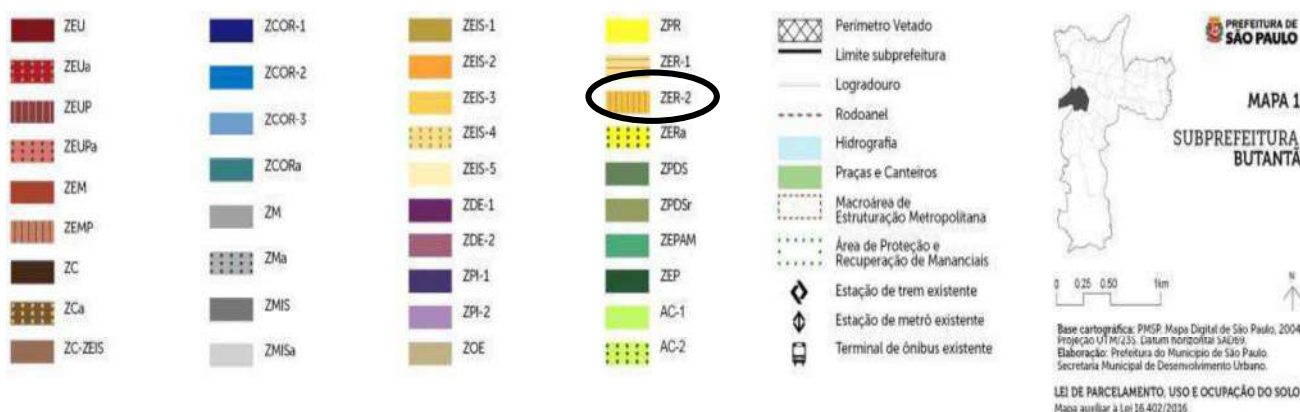
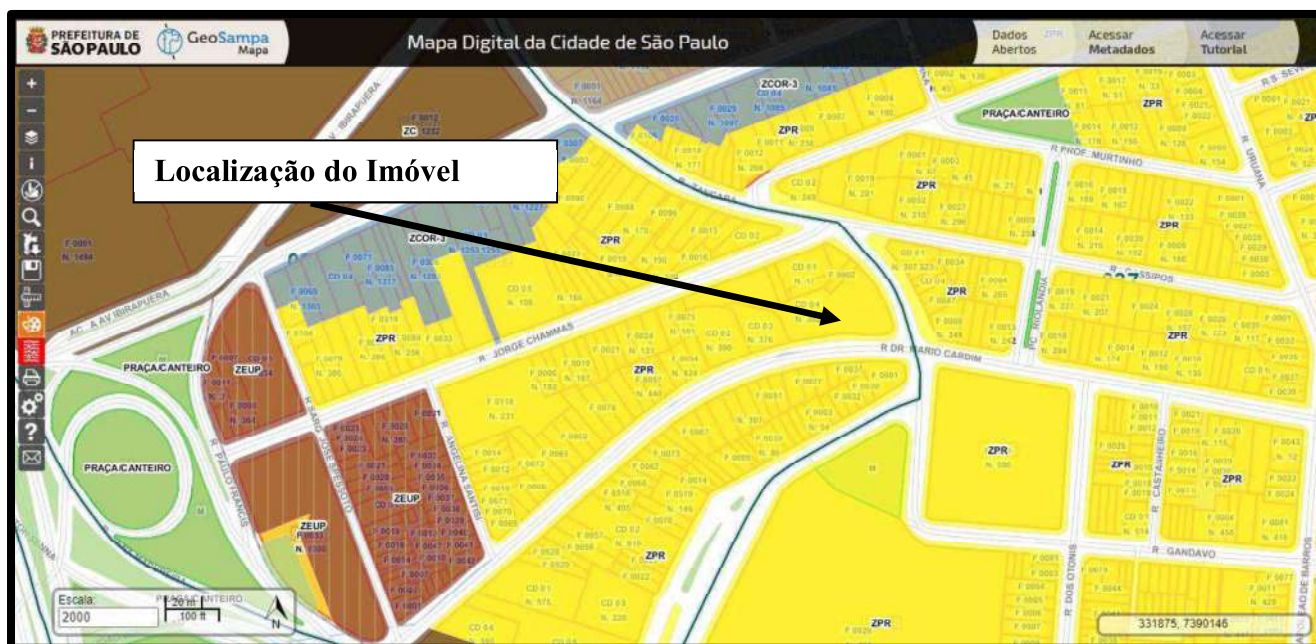
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



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\$ 2.378,00.

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:



Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “ZPR” que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

CAPÍTULO III

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

Art. 16. As Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR) são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

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 (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	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
		ZPDSy	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 20.000 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)					
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (2)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para áreas iguais ou superiores a 500 metros²		Frente (3)	Fundo e Laterais		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros)		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Zonamento	ZEU	ZEU	0,3	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	3 (1)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (1)	40	
	ZEUP	ZEUP (2)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (1)	NA	
		ZEUPa (2)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (1)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (1)	20	
		ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (1)	40	
Qualificação	ZE	ZE	0,3	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (1)	NA	
		ZE-CEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (1)	NA	
	ZEDE	ZEOR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEOR-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEORa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (1)	NA	
		ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (1)	NA	
	ZEM	ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (1)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (1)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEI1-1	0,1	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEI1-2	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEI1-3	0,1	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEI1-4	NA	1	2 (1)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (1)	NA	
		ZEI1-5	0,1	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (1)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,1	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	3 (1)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	2,0	0,7	0,7	20	5	5	3	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA	
	Preservação	ZPS	ZPS	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
			ZPS-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
			ZPS-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	ZPSa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
ZPDS			NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZPDSr			NA	0,2	0,2	0,2	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA		
	ZEFAM-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA		
Áreas públicas e empresariais (3)	VERDEI	ANP-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	NA	NA	3 (1)	NA	
		ANP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (1)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (1)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (1)	NA	
	CUBES	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação dos 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 - PDS, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUI.

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

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 1.000m² (mil metros quadrados).

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

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (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 Jucu-Péssogo e Cupeçê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDS, verificar disposições dos artigos 367 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 01/09/2020 às 16:59, sob o número WJMJ20413508820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024694-97.2018.8.26.0100 e código 9A6773D.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista, apresentando diversos pontos de comércios, bem como edificações residenciais.

A ocupação residencial se dá através da existência de diversas edificações residenciais térreas, assobradadas, individuais e geminadas.

Já a ocupação comercial se caracteriza pela existência de diversas edificações comerciais com finalidades distintas, inclusive, padarias e postos de gasolinas.

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 matrícula de nº 90.896, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: APARTAMENTO DÚPLEX COBERTURA N. 231 (duzentos e trinta e um), localizado nos 23º e 24º pavimentos do “EDIFÍCIO CHELSEA”, situado na Rua Dr. Mário Cardim n. 302, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, tem uma área privativa de 307,96m², sendo 212,55m², no pavimento inferior e 95,41m² no pavimento superior, área comum de 344,337m², nesta já incluído o direito a 8 (oito) vagas de garagem um depósito individual, encerrando a área total de 652,297m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,3252% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel residencial, apresentando idade de 25 (vinte e cinco) anos, localizado nos 23º e 24º pavimentos do Ed. Chelsea, sito à Rua Dr. Mario Cardim, nº 302, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital.

Referido empreendimento possui apenas um acesso ao seu interior, o qual se dá pela Rua Dr. Mario Cardim, por onde ocorrem as entradas e saídas de pedestres, bem como de veículos.

[60]

O Edifício Chelsea é formado por uma única torre, a qual é constituída por subsolo de garagem, pavimento térreo e 24 (vinte e quatro) pavimentos superiores, com 04 (quatro) unidades cada, sendo os 02 (dois) últimos pavimentos ocupados pelas unidades do tipo duplex, o que totaliza a existência de 92 (noventa e duas) unidades privativas.

As unidades que compõem a torre do empreendimento apresentam áreas úteis variadas, sendo as mesmas de 106m² e coberturas do tipo duplex com 400m².

A área externa do empreendimento é formada por área de circulação dos condôminos, bem como por áreas de convivência, tais como: piscina, salão de festas, quadra poliesportiva, etc., conforme se demonstra a seguir:



Área de circulação e playground.



Área da piscina.



Salão de Festas.



Quadra Poliesportiva.

Entrada Social:

- Portões de ferro esmaltado;
- Piso lajotas cerâmicas (antiderrapante);

Torres:

- Estrutura em concreto armado convencional;
- Fechamento em alvenaria;
- Fachadas com acabamento em massa fina;
- Caixilhos de alumínio anodizado;

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 2017”, a unidade avalianda corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.4 – Padrão Superior, com elevador”, conforme se comprova a seguir:

Índice de Avaliação



1.3.4 PADRÃO SUPERIOR

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

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices - P _c	Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Média	Máximo
1.3.4 Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	[REDACTED]		

A unidade em questão, ou seja, apartamento nº 231, do tipo duplex, localizado nos 23º e 24º pavimentos do Edifício Chelsea é formada por living social amplo, cozinha, 03 (três) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, 04 (quatro) banheiros, área de serviço e dependência de empregada, os quais são distribuídos em área útil de 307,96m².

Vale mencionar que, não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face dos imóveis estarem ocupados por terceiros, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

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

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:

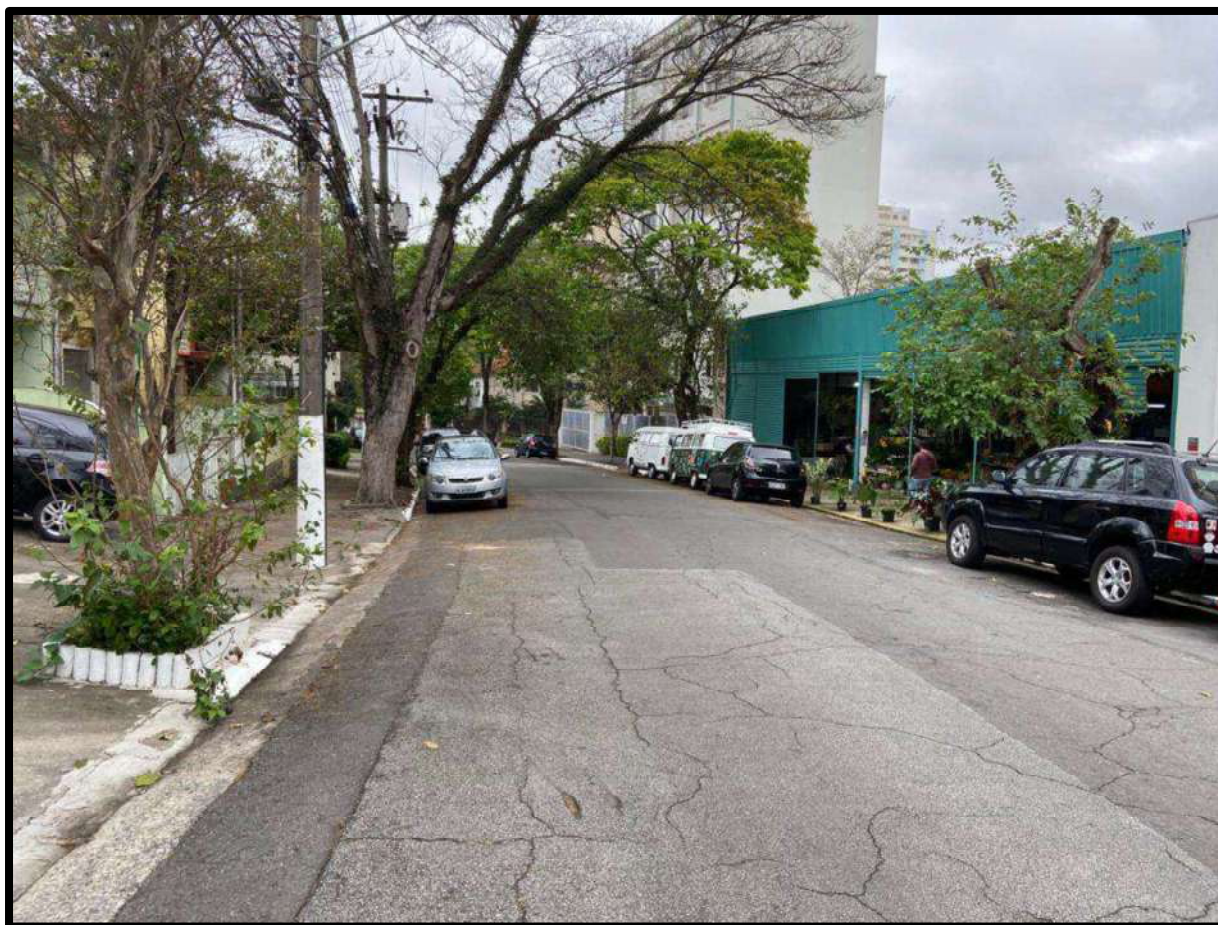


Foto nº 01 – Aspecto geral do local.



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



Foto nº 03 – Placa de identificação do logradouro de situação.



Foto nº 04 – Ilustra a intersecção entre as Ruas Dr. Mario Cardim e Tangará.



Foto nº 05 – Vista da entrada e da fachada do edifício.



Foto nº 06 – Idem, idem, de forma mais aproximada.



Foto nº 07 – Ilustra o portão de acesso ao edifício destinado aos pedestres.



Foto nº 08 – Ilustra o portão de acesso ao edifício destinado aos veículos.



Foto nº 09 – Ilustra a existência de posto de gasolina localizado próximo ao imóvel avaliando.



Foto nº 10 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

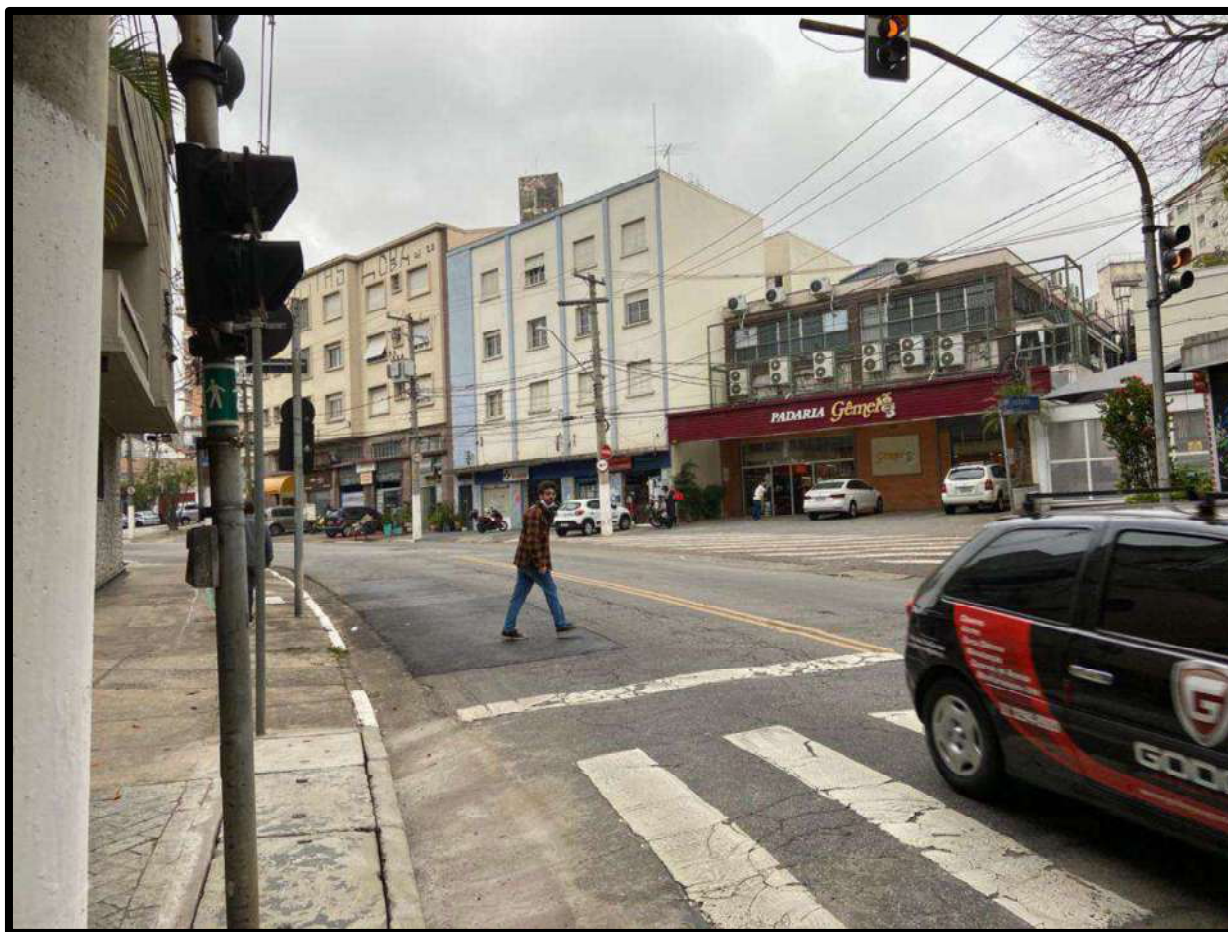


Foto nº 11 – Ilustra a existência de edificações residências e comerciais, o que caracteriza a ocupação mista da região.

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) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item “3.2 – CADASTRO FISCAL”, o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R\$ 13.678,00.

3) 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.

4) 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 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 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:

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

No presente caso, imóvel comercial, tipo apartamento, padrão superior com elevador, 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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, 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 “E – Necessitando de reparos simples”

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC1 = R + K \times (1 - R)$, 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:

$$FOC = 0,20 + 0,5119 \times (1,0 - 0,20)$$

$$FOC = 0,5695$$

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção do valor unitário de venda do imóvel, efetuou-se pesquisa de valores de mercado, elementos estes com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

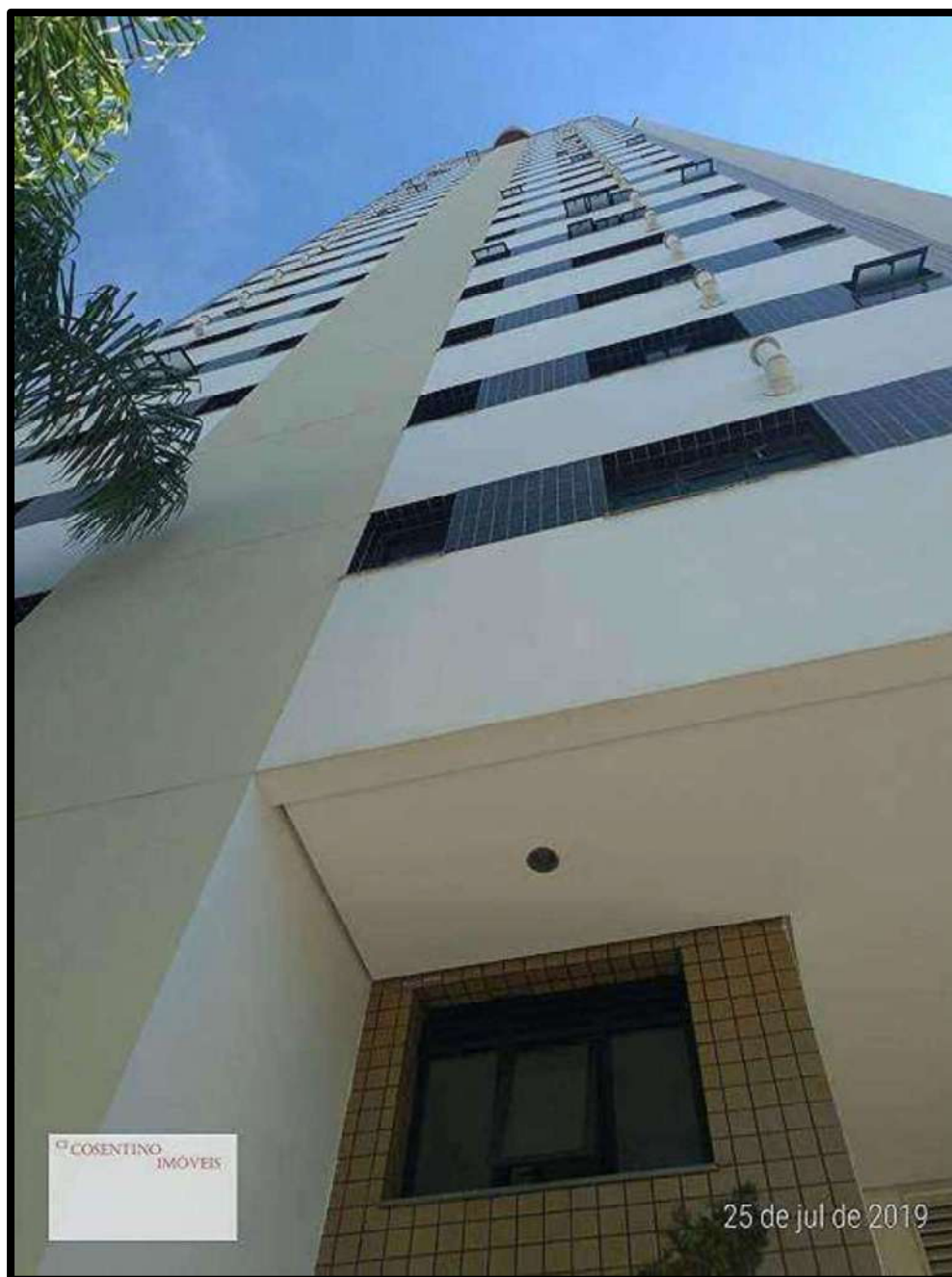
Elemento 01	
Informações	Fatores:
Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Dr. Mario Cardim, nº 302	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 2.378,00	
Características	
Área útil: 106m ²	
Vagas de Garagens: 03 vagas	
Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ Elevador = 2,406	
Idade Aparente: 30 anos	
Estado de Conservação: Entre novo e regular	
FOC: (0,6230 + 0,2) x 0,8 = 0,6584	
R\$ 1.300.000,00	
Informante: Sr. Eduardo (Consentino Imóveis) – (11) 3031-1676	

Por unidade de área resulta:

$$Qu_1 = [(Valor de Oferta) - (Valor das Vagas de Garagens) / (Área útil)] \times (Fator Oferta)$$

$$Qu_1 = R\$ 1.300.000,00 - R\$ 195.000,00 / 106,00m^2 \times 0,90$$

$$Qu_1 = R\$ 9.382,07 / m^2$$



ELEMENTO 01

Elemento 02	
Informações	Fatores:
Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Dr. Mario Cardim, nº 302	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 2.378,00	
Características	
Área útil: 106m ²	
Vagas de Garagens: 03 vagas	
Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ Elevador = 2,406	
Idade Aparente: 30 anos	
Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparo simples	
FOC: (0,5744 + 0,2) x 0,8 = 0,6195	
R\$ 1.250.000,00	
Informante: Riala Empreend. Imob. – (11) 5574-0888	Data Base: Agosto/2020

Por unidade de área resulta:

$$Qu_2 = [(Valor de Oferta) - (Valor das Vagas de Garagens) / (Área útil)] \times (Fator Oferta)$$

$$Qu_2 = R\$ 1.250.000,00 - R\$ 195.000,00 / 106,00m^2 \times 0,90$$

$$Qu_2 = R\$ 8.957,54 / m^2$$



ELEMENTO 02

Elemento 03	
Informações	Fatores:
Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Dr. Mario Cardim, nº 302	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 2.378,00	
Características	
Área útil: 106m ²	
Vagas de Garagens: 03 vagas	
Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ Elevador = 2,406	
Idade Aparente: 30 anos	
Estado de Conservação: Necessitando de reparo simples	
FOC: (0,5119 + 0,2) x 0,8 = 0,5695	
R\$ 1.059.000,00	
Informante: Remax Elo Group – (11) 4801-3030	

Por unidade de área resulta:

$$Qu_3 = [(Valor de Oferta) - (Valor das Vagas de Garagens) / (Área útil)] \times (Fator Oferta)$$

$$Qu_3 = R\$ 1.059.000,00 - R\$ 195.000,00 / 106,00m^2 \times 0,90$$

$$Qu_3 = R\$ 7.335,85 / m^2$$



ELEMENTO 03

Elemento 04	
Informações	Fatores:
Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Dr. Mario Cardim, nº 302	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 2.378,00	
Características	
Área útil: 106m ²	
Vagas de Garagens: 03 vagas	
Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ Elevador = 2,406	
Idade Aparente: 30 anos	
Estado de Conservação: Regular	
FOC: (0,6093 + 0,2) x 0,8 = 0,6474	
R\$ 1.149.800,00	
Informante: Sra. Debora (Olimpia House) – (11) 3937-3801	

Por unidade de área resulta:

$$Qu_4 = [(Valor de Oferta) - (Valor das Vagas de Garagens) / (Área útil)] \times (Fator Oferta)$$

$$Qu_4 = R\$ 1.149.800,00 - R\$ 195.000,00 / 106,00m^2 \times 0,90$$

$$Qu_4 = R\$ 8.106,79 / m^2$$



ELEMENTO 04

Elemento 05	
Informações	Fatores:
Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Rua Dr. Mario Cardim, nº 302	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 2.378,00	
Características	
Área útil: 106m ²	
Vagas de Garagens: 03 vagas	
Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ Elevador = 2,406	
Idade Aparente: 30 anos	
Estado de Conservação: Entre novo e regular	
FOC: (0,6230 + 0,2) x 0,8 = 0,6584	
R\$ 1.250.000,00	
Informante: Sr. Humberto (Agacê Imóveis) – (11) 96344-7700	

Por unidade de área resulta:

$$Qu_5 = [(Valor de Oferta) - (Valor das Vagas de Garagens) / (Área útil)] \times (Fator Oferta)$$

$$Qu_5 = R\$ 1.250.000,00 - R\$ 195.000,00 / 106,00m^2 \times 0,90$$

$$Qu_5 = R\$ 8.957,54 / m^2$$



ELEMENTO 05

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Com o fito de elucidação, o quadro a seguir mostrará o método utilizado para se chegar aos valores dos respectivos fatores de cada elemento.

Fator Padrão	Fator FOC	Fator Transposição
Índice do Avaliando/ Índice do Elemento	Índice do Avaliando/ Índice do Elemento	Índice do Avaliando/ Índice do Elemento

Após a conclusão dos mencionados fatores, o valor / m² homogeneizado de cada elemento será calculado da seguinte forma:

$$\text{Valor/m}^2 \times \text{Padrão} \times \text{Foc} \times \text{Transposição} = \text{Valor/m}^2 \text{ Homogeneizado}$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor / m ²	Fator Padrão	Fator FOC	Fator Transposição	Valor / m ² Homogeneizado
1	9.382,07	1,00	0,86	1,00	R\$ 8.115,26
2	8.957,54	1,00	0,92	1,00	R\$ 8.234,57
3	7.335,85	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.335,85
4	8.106,79	1,00	0,88	1,00	R\$ 7.131,32
5	8.957,54	1,00	0,86	1,00	R\$ 7.748,05
TOTAL:					R\$ 38.565,05

Média geral: **R\$ 7.713,01 /m²**

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ : símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i : valor na posição i no conjunto de dados;

M_A : média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coefficiente de Variação:

$$CV = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média Geral (R\$)}) \times 100$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor Unitário Final
	R\$ 8.115,26
	R\$ 8.234,57
	R\$ 7.335,85
	R\$ 7.131,32
	R\$ 7.748,05
Desvio Padrão	478,46
Coefficiente de Variação	6,20

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ 7.713,01 x 1,30 = **R\$ 10.026,91 / m²**

Limite inferior (- 30%) = R\$ 7.713,01 x 0,70 = **R\$ 5.399,11 / m²**

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

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

Valor Unitário = R\$ 7.713,01 / m²

7.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, será calculado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{UNIT} \times A_{ÚTIL} + V_{VAGAS}$$

APARTAMENTO E SUAS RESPECTIVAS VAGAS DE GARAGENS

Valor unitário.....	R\$ 7.713,01 / m ²
Área Útil.....	307,96m ²
08 Vagas.....	(8 x R\$ 65.000,00) = R\$ 520.000,00

Substituindo e calculando:

$$V_I = R\$ 7.713,01 / m^2 \times 307,96m^2 + R\$ 520.000,00$$

$$V_I = R\$ 2.895.298,55$$

ou, em números redondos:

V_I = R\$ 2.895.000,00

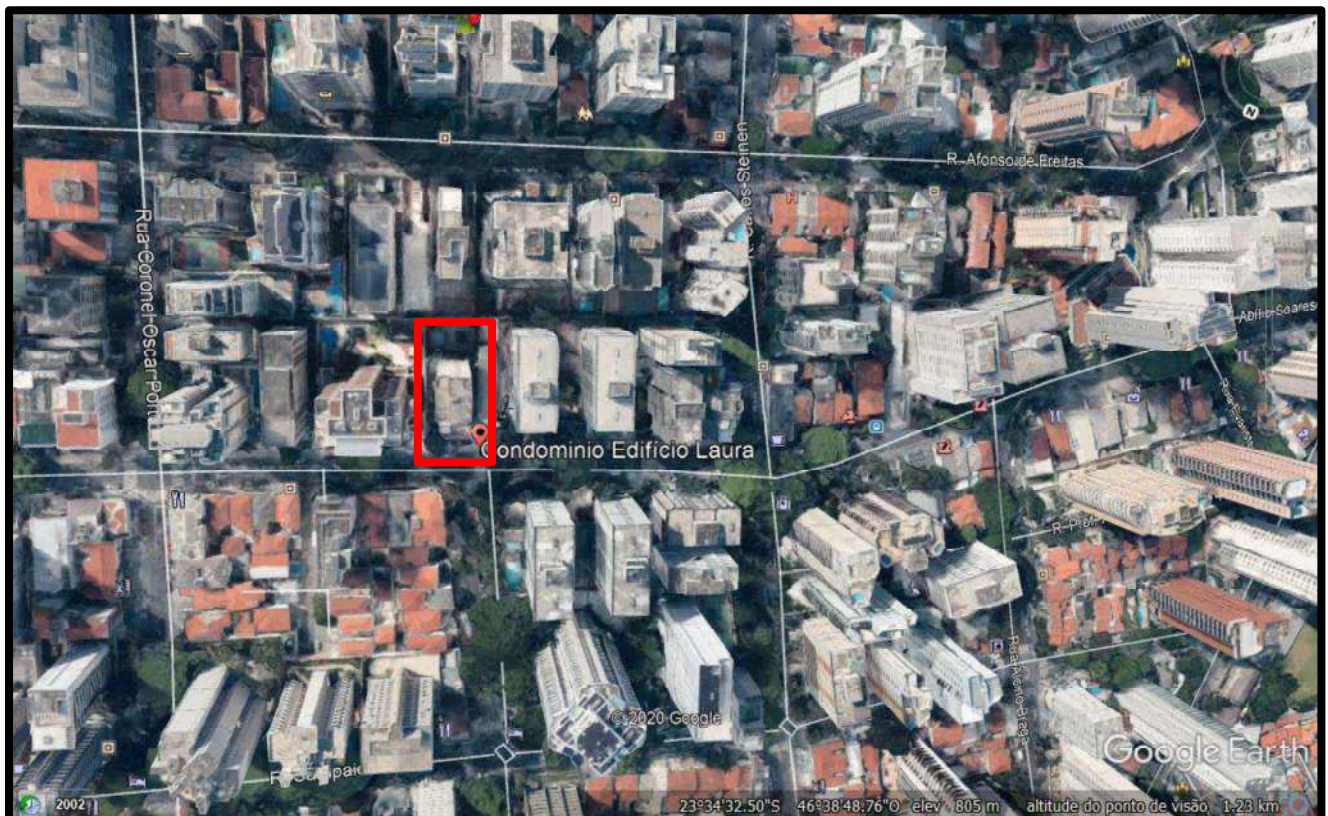
(Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

III.3 – APARTAMENTO DUPLEX Nº 161, LOCALIZADO NO 16º ANDAR DO EDIFÍCIO LAURA, SITO À RUA ABÍLIO SOARES, Nº 593, BAIRRO VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP.

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no 16º andar do Edifício Laura, sito à Rua Abílio Soares, nº 593, 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: F039

LOTE: CD10

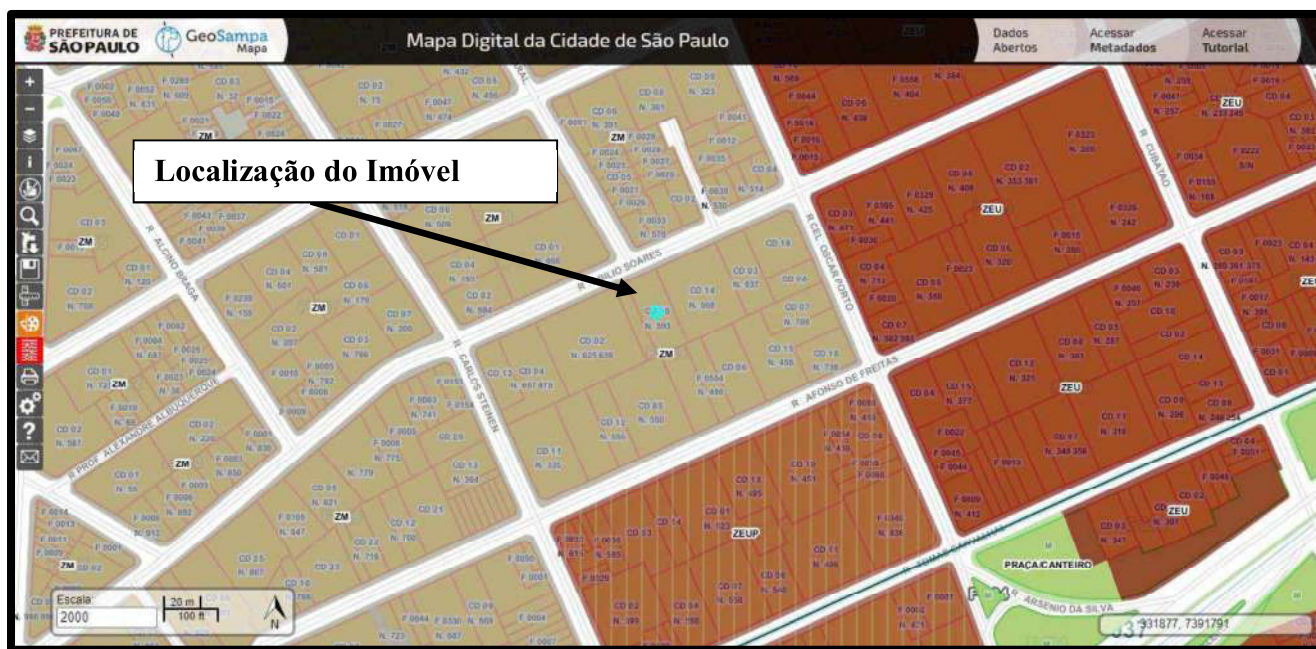
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



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\$ 5.324,00.

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:



MAPA 1
SUBPREFEITURA BUTANTÃ

Base cartográfica: PHSP: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção: UTM/23S Datum: hemisfério Sul/23W
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Mapa auxiliar à Lei 15.402/2016

Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “ZM” que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

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;

II - Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV - Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, 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				
	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 enquadram 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 20.000 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)				
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (2)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para áreas iguais ou superiores a 500 metros²		Frente (3)	Fundo e Laterais		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros)	
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
Zonamento	ZEU	ZEU1	0,3	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	3 (3)	20
		ZEU4	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (3)	40
	ZEUP	ZEUP (4)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (3)	NA
		ZEUP4 (4)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (3)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (3)	20
		ZEM4	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (3)	40
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (3)	NA
		ZC4	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (3)	NA
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (3)	NA
		ZC-ZC1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (3)	NA
	ZCDB	ZCDB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (3)	NA
		ZCDB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (3)	NA
		ZCDB4	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (3)	NA
		ZCDB4	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (3)	NA
	ZM	ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (3)	NA
		ZM4	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (3)	NA
		ZM10	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (3)	NA
		ZM104	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (3)	NA
	ZEB	ZEB-1	0,1	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (3)	NA
		ZEB-2	0,5	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (3)	NA
		ZEB-3	0,1	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (3)	NA
		ZEB-4	NA	1	2 (3)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (3)	NA
	ZDE	ZEB-5	0,5	1	4 (5)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (3)	NA
		ZDE-1	0,1	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	3 (3)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA
		ZDE-3	0,5	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	3	NA
	ZFI	ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA
		ZFI-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZEP	ZEP-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZEP-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
ZEP4		NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
ZEP5		NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEP1r	NA	0,2	0,2	0,2	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA	
Zones Policiais e Empresariais (5)	VERDEI	ANP-1	NA	(6)	(6)	(6)	(6)	20	NA	NA	3 (3)	NA
		ANP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (3)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (3)	NA
		AI4	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (3)	NA
CUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação dos 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 - PDZ, 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 - PDZ, a zona ZEP4 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 no §2º do artigo 8º desta lei.

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

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

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (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 Jucu-Péssogo e Cupeçô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDZ, verificar disposições dos artigos 367 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 residencial, caracterizada pela forte existência de edifícios residenciais de padrão médio/luxo, bem como de edificações residências térreas, assobradadas, individuais e geminadas.

A ocupação comercial se dá através de pequenos pontos de comércios com finalidades distintas.

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 matrícula de nº 47.214, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“O APARTAMENTO Nº 161 – DUPLEX no 16º andar do EDIFÍCIO LAURA, na rua Abílio Soares, nº 593, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.039.0488-5, com uma área privativa de 340,68m², área comum de 150,27m², área de garagem de 104,10m², área total de 595,05m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,2140% no terreno e coisas comuns correspondendo a essa unidade os espaços determinados de nºs 31-M e 35-M, vaga dupla, para a guarda de dois automóveis médios e de nº 32-G, vaga simples, para guarda de um automóvel grande, situados no 1º subsolo.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel residencial, apresentando idade de 35 (trinta e cinco) anos, localizado 16º andar do Ed. Laura, sito à Rua Abílio Soares, nº 593, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital.

Referido empreendimento possui apenas um acesso ao seu interior, o qual se dá pela Rua Abílio Soares, por onde ocorre a entrada/saída de pedestres, bem como entrada/saída de veículos.

O empreendimento é formado por uma única torre, sendo cada uma delas constituídas por pavimento térreo e 17 (dezesete) pavimentos superiores, com 01 (uma) unidade cada, sendo os 02 (dois) últimos pavimentos ocupados pela unidade do tipo duplex, o que totaliza a existência de 16 (dezesesseis) unidades privativas.

As unidades que compõem o edifício apresentam áreas úteis variadas, sendo as mesmas de 200m², 240m² e cobertura com 340m².

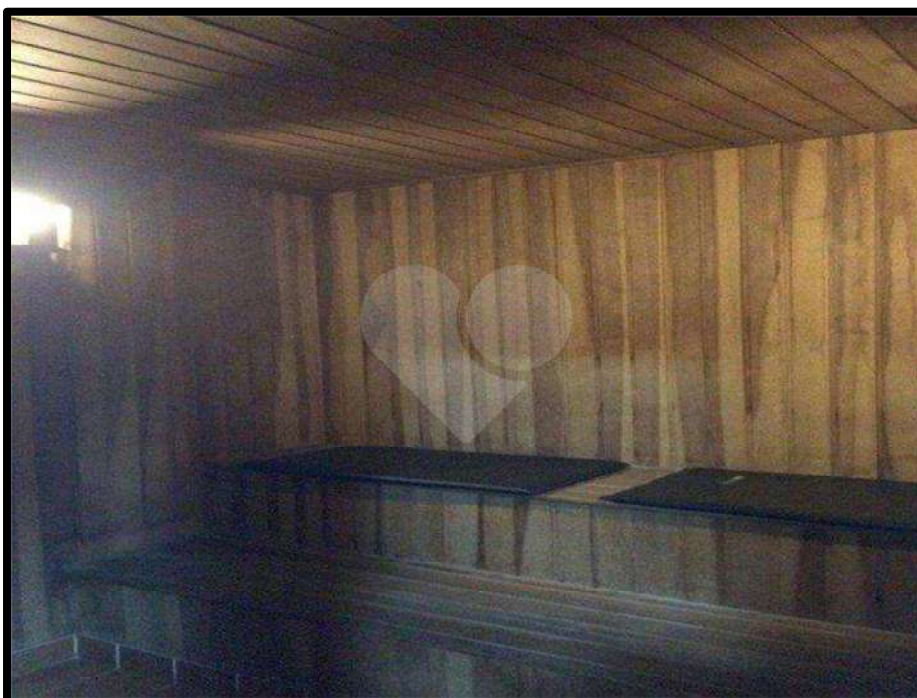
A área externa do empreendimento é formada por área de circulação dos condôminos, bem como por áreas de convivência, tais como: piscina, academia, sauna, playground, etc., conforme se comprova a seguir:



Área destinada à piscina.



Academia.



Sauna.



Playground.

Entrada Social:

- Portões de ferro esmaltado;
- Piso em placas de granito;

Torres:

- Estrutura em concreto armado convencional;
- Fechamento em alvenaria;
- Fachadas com acabamento em massa raspada;
- Caixilhos de alumínio anodizado;

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 2017”, a unidade avaliada corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.4 – Padrão Superior, com elevador”.

Índice de Avaliação



1.3.4 PADRÃO SUPERIOR

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

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices - P _c	Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Média	Máximo
1.3.4 Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	[REDACTED]		

A unidade em questão, ou seja, apartamento nº 161, do tipo duplex, localizado no 16º andar do Edifício Laura é formada por ampla sala de estar, ala de jantar, cozinha, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte e área de serviço, os quais são distribuídos em área útil de 340,68m².

Vale mencionar que, não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face dos imóveis estarem ocupados por terceiros, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

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

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.

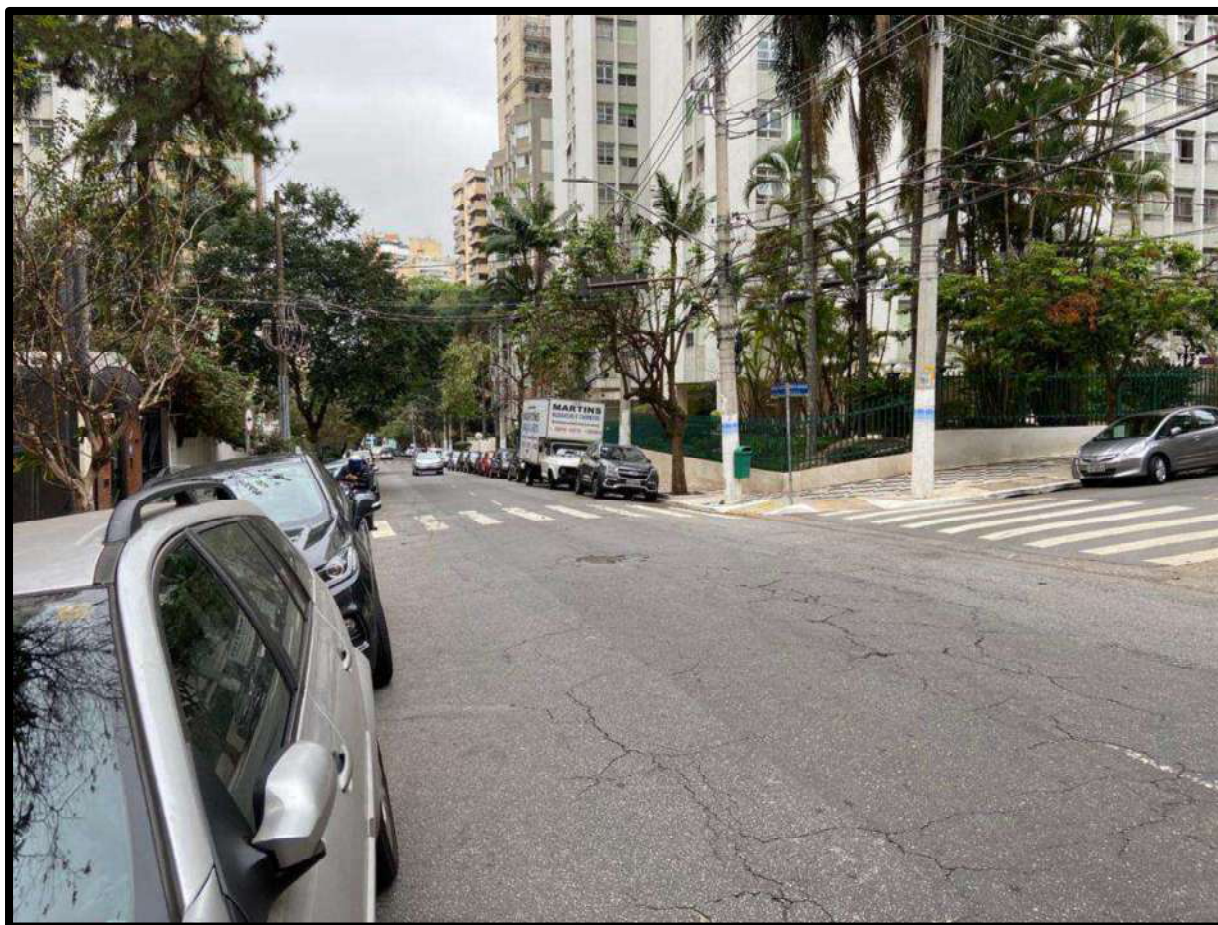


Foto nº 02 – Idem, idem, na direção contrária.



Foto nº 03 – Ilustra a fachada frontal do edifício.



Foto nº 04 – Ilustra a fachada da lateral esquerda do edifício, de quem da rua olha.



Foto nº 05 – Vista do portão de entrada que dá acesso ao interior do edifício destinada aos veículos.



Foto nº 06 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 07 – Vista da entrada social do condomínio.

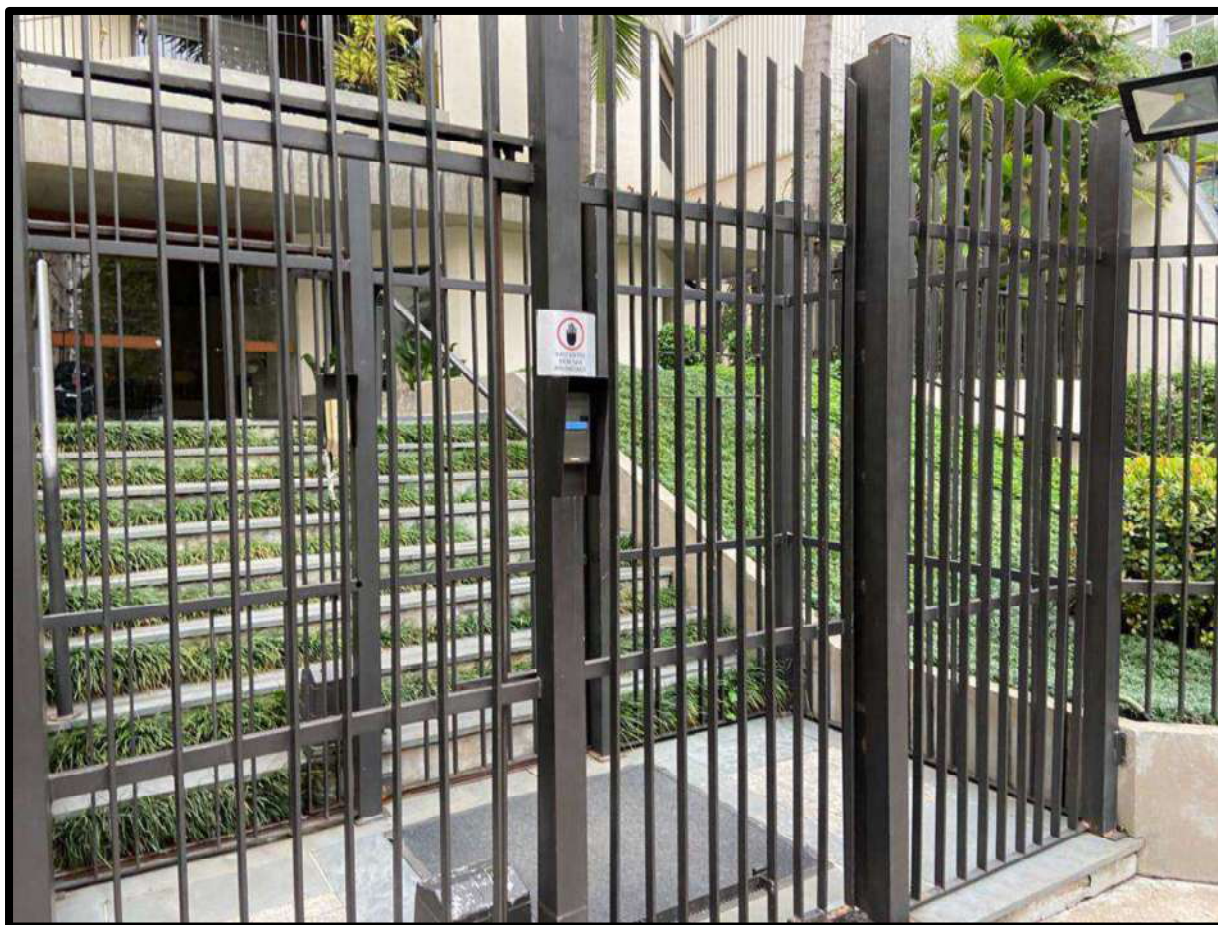


Foto nº 08 – Ilustra o portão de acesso destinado aos pedestres. Destaque para a existência de interfone e para a abertura do portão através de acionamento eletrônico.

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) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item “3.2 – CADASTRO FISCAL”, o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R\$ 13.678,00.

3) 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.

4) 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 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 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:

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

No presente caso, imóvel comercial, tipo apartamento, padrão superior com elevador, 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 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, 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 “E – Necessitando de reparos simples”

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC1 = R + K \times (1 - R)$, 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:

$$FOC1 = 0,20 + 0,3704 \times (1,0 - 0,20)$$

$$FOC1 = 0,4563$$

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção do valor unitário de venda do imóvel, efetuou-se pesquisa de valores de mercado, elementos estes com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2000			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2000		
ESTOR : 038	QUADRA : R039	ÍNDICE DO LOCAL : 5,324,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Abílio Soares		BARRIO : Vila Mariana		NÚMERO : 593	
COMP. :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LIMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Av) M² :	929,00	TESTADA (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Fm) :	46,45
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Rôta
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
FADREÃO (apartamento superior c/ elev. :	COEF. PADRÃO :		2,408	CONSERVAÇÃO : B - dentro de bom e regular	
COEF. DEP. (A) :	0,630	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
Á. PRIVATIVA M² :	350,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² :		210,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	M.C. :	0
QUARTO EMPREGADAS :	0	PECINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0
APTO/ANDAR :		0			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOSEIÁRIA :	Freitas Lopes				
CÓDIGO :	Caril	TELEFONE : (11)-34050400			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

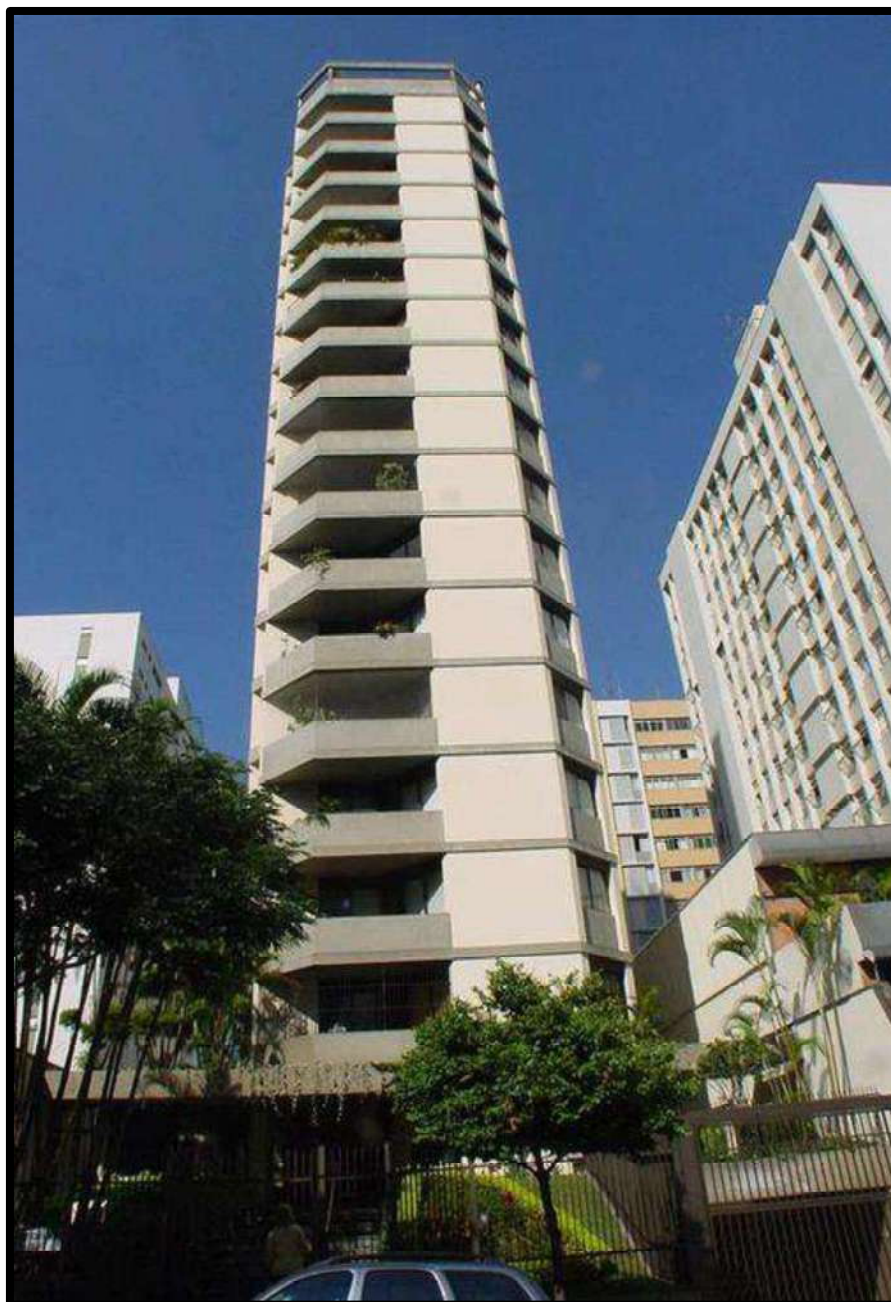
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.824,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00
FADREÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.350,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.523,14
		VARIAÇÃO : 0,6235



ELEMENTO 01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 2						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO -SP - 2000			<input checked="" type="checkbox"/> ATUALIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2000			
SETOR : 00A	QUADRA : 7039	ÍNDICE DO LOCAL : 5,034,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Abílio Soares			NÚMERO : 593			
COMP :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LIMNAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M² :	929,00	TESTADA - (ct) m :	20,00	PROF. EGUIV. (F4) :	46,45	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	reto	
TOPOGRAFIA :	plana					
CONSISTÊNCIA :	seca					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	2,40%	CONSERVAÇÃO : a - regular simples		
COEF. DEF. (k) :	0,55	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,05	
DISTAXA :		0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M² :	200,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00	
TOTAL M² :		200,00				
EDIFÍCIO						
DESMITIDOS :	0	SUBS. :	0	W.C. :	0	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PECNA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERFÍCIES :	0	
APTO/ANDAR :		0				
SUB-SOLOS :		0				
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00	
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.080.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
MOBILIÁRIA :	Fritas Lopes					
CONTATO :	Carli	TELEFONE : (11)-34880400				
OBSERVAÇÃO :						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	R\$ 10,00
DESOBESOLESCÊNCIA Ficc :	-0,9914	FF ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	R\$ 10,84
PADRÃO Ficc :	0,00	FF ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	R\$ 10,03
VAGAS :	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00		
		FF ADICIONAL 05 :	0,00		
		FF ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTO 02

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2020
 SERIE : 038 QUADRA : R03F ÍNDICE DO LOCAL : 3,324,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

EM DIREÇÃO : Rua Abílio Soares NÚMERO : 593
 COMP. : BAIRRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 229,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pa) : 46,45
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,40 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (%): 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 200,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FICHA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Leão Imóveis
 CONTAIO : Leão Imóveis TELEFONE : (11)-55933333
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ficc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.900,00
DESOBESCÊNCIA Foto : -1.447,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : -8.202,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,00315
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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 01/09/2020 às 16:59, sob o número WJMJ20413508820 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024694-97.2018.8.26.0100 e código 9A6774B.



ELEMENTO 03

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FCHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2020	
SETOR : 034	QUADRA : 1039	ÍNDICE DO LOCAL : 5,32400	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Abílio Soares		NÚMERO : 393	
COMP. :	BAIRRO : Vila Mariana	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	929,00	TESTADA - (ct) m :	29,00
ACESSIBILIDADE :	Deslo	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EGUFY. (Pm) :	32,00
CONSISTÊNCIA :	sec	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
FADÉO :	apartamento superior al elev	COEF. FADÉO :	2,40
CONSERVAÇÃO :	b - muito novo e regular		
COEF. DEP. (k) :	0,630	IDADE :	35 anos
FRACÃO :	0,05	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA m² :	200,00	ÁREA COMUM m² :	0,00
GARAGEM m² :	0,00	TOTAL m² :	200,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	FBCNA - APTO/ANDAR :	0
SALÃO DE FESTAS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.189.000,00
MOBILIÁRIA :	Ótima Peças	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Sra Debora	TELEFONE :	(11)-38373501
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fob :	-1,746,63	FT ADICIONAL 02 :	0,00
FADÉO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.895,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.148,87
		VARIAÇÃO :	0,6211



ELEMENTO 04

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2000		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2000	
SEDE : 034	QUADRA : 0039	ÍNDICE DO LOCAL : 5,324.00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Abílio Soares		NÚMERO : 593	
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LIMNAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _v) M ² :	939,00	TESTADA - (c _t) m :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EGUV. (P _{av}) :	44,45
CONSISTÊNCIA :	seco	ESGURA :	fibra
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,40
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	1,40	IDADE :	35 - anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² :	200,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00
GARAGEM M ² :	0,00	TOTAL M ² :	200,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
FBCNA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	FLATIRONDO :	0
SUPERIORES :	0	APTO./ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferir	VALOR VENDA (R\$) :	2.599.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Demais Imóveis		
CONTATO :	Demais	TELEFONE :	(11)-39373805
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
DESCONFIANÇA Ficc :	-1.647,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		FT ADICIONAL 08 :	0,00
		FT ADICIONAL 09 :	0,00
		FT ADICIONAL 10 :	0,00
		FT ADICIONAL 11 :	0,00
		FT ADICIONAL 12 :	0,00
		FT ADICIONAL 13 :	0,00
		FT ADICIONAL 14 :	0,00
		FT ADICIONAL 15 :	0,00
		FT ADICIONAL 16 :	0,00
		FT ADICIONAL 17 :	0,00
		FT ADICIONAL 18 :	0,00
		FT ADICIONAL 19 :	0,00
		FT ADICIONAL 20 :	0,00
		FT ADICIONAL 21 :	0,00
		FT ADICIONAL 22 :	0,00
		FT ADICIONAL 23 :	0,00
		FT ADICIONAL 24 :	0,00
		FT ADICIONAL 25 :	0,00
		FT ADICIONAL 26 :	0,00
		FT ADICIONAL 27 :	0,00
		FT ADICIONAL 28 :	0,00
		FT ADICIONAL 29 :	0,00
		FT ADICIONAL 30 :	0,00
		FT ADICIONAL 31 :	0,00
		FT ADICIONAL 32 :	0,00
		FT ADICIONAL 33 :	0,00
		FT ADICIONAL 34 :	0,00
		FT ADICIONAL 35 :	0,00
		FT ADICIONAL 36 :	0,00
		FT ADICIONAL 37 :	0,00
		FT ADICIONAL 38 :	0,00
		FT ADICIONAL 39 :	0,00
		FT ADICIONAL 40 :	0,00
		FT ADICIONAL 41 :	0,00
		FT ADICIONAL 42 :	0,00
		FT ADICIONAL 43 :	0,00
		FT ADICIONAL 44 :	0,00
		FT ADICIONAL 45 :	0,00
		FT ADICIONAL 46 :	0,00
		FT ADICIONAL 47 :	0,00
		FT ADICIONAL 48 :	0,00
		FT ADICIONAL 49 :	0,00
		FT ADICIONAL 50 :	0,00
		FT ADICIONAL 51 :	0,00
		FT ADICIONAL 52 :	0,00
		FT ADICIONAL 53 :	0,00
		FT ADICIONAL 54 :	0,00
		FT ADICIONAL 55 :	0,00
		FT ADICIONAL 56 :	0,00
		FT ADICIONAL 57 :	0,00
		FT ADICIONAL 58 :	0,00
		FT ADICIONAL 59 :	0,00
		FT ADICIONAL 60 :	0,00
		FT ADICIONAL 61 :	0,00
		FT ADICIONAL 62 :	0,00
		FT ADICIONAL 63 :	0,00
		FT ADICIONAL 64 :	0,00
		FT ADICIONAL 65 :	0,00
		FT ADICIONAL 66 :	0,00
		FT ADICIONAL 67 :	0,00
		FT ADICIONAL 68 :	0,00
		FT ADICIONAL 69 :	0,00
		FT ADICIONAL 70 :	0,00
		FT ADICIONAL 71 :	0,00
		FT ADICIONAL 72 :	0,00
		FT ADICIONAL 73 :	0,00
		FT ADICIONAL 74 :	0,00
		FT ADICIONAL 75 :	0,00
		FT ADICIONAL 76 :	0,00
		FT ADICIONAL 77 :	0,00
		FT ADICIONAL 78 :	0,00
		FT ADICIONAL 79 :	0,00
		FT ADICIONAL 80 :	0,00
		FT ADICIONAL 81 :	0,00
		FT ADICIONAL 82 :	0,00
		FT ADICIONAL 83 :	0,00
		FT ADICIONAL 84 :	0,00
		FT ADICIONAL 85 :	0,00
		FT ADICIONAL 86 :	0,00
		FT ADICIONAL 87 :	0,00
		FT ADICIONAL 88 :	0,00
		FT ADICIONAL 89 :	0,00
		FT ADICIONAL 90 :	0,00
		FT ADICIONAL 91 :	0,00
		FT ADICIONAL 92 :	0,00
		FT ADICIONAL 93 :	0,00
		FT ADICIONAL 94 :	0,00
		FT ADICIONAL 95 :	0,00
		FT ADICIONAL 96 :	0,00
		FT ADICIONAL 97 :	0,00
		FT ADICIONAL 98 :	0,00
		FT ADICIONAL 99 :	0,00
		FT ADICIONAL 100 :	0,00
		FT ADICIONAL 101 :	0,00
		FT ADICIONAL 102 :	0,00
		FT ADICIONAL 103 :	0,00
		FT ADICIONAL 104 :	0,00
		FT ADICIONAL 105 :	0,00
		FT ADICIONAL 106 :	0,00
		FT ADICIONAL 107 :	0,00
		FT ADICIONAL 108 :	0,00
		FT ADICIONAL 109 :	0,00
		FT ADICIONAL 110 :	0,00
		FT ADICIONAL 111 :	0,00
		FT ADICIONAL 112 :	0,00
		FT ADICIONAL 113 :	0,00
		FT ADICIONAL 114 :	0,00
		FT ADICIONAL 115 :	0,00
		FT ADICIONAL 116 :	0,00
		FT ADICIONAL 117 :	0,00
		FT ADICIONAL 118 :	0,00
		FT ADICIONAL 119 :	0,00
		FT ADICIONAL 120 :	0,00
		FT ADICIONAL 121 :	0,00
		FT ADICIONAL 122 :	0,00
		FT ADICIONAL 123 :	0,00
		FT ADICIONAL 124 :	0,00
		FT ADICIONAL 125 :	0,00
		FT ADICIONAL 126 :	0,00
		FT ADICIONAL 127 :	0,00
		FT ADICIONAL 128 :	0,00
		FT ADICIONAL 129 :	0,00
		FT ADICIONAL 130 :	0,00
		FT ADICIONAL 131 :	0,00
		FT ADICIONAL 132 :	0,00
		FT ADICIONAL 133 :	0,00
		FT ADICIONAL 134 :	0,00
		FT ADICIONAL 135 :	0,00
		FT ADICIONAL 136 :	0,00
		FT ADICIONAL 137 :	0,00
		FT ADICIONAL 138 :	0,00
		FT ADICIONAL 139 :	0,00
		FT ADICIONAL 140 :	0,00
		FT ADICIONAL 141 :	0,00
		FT ADICIONAL 142 :	0,00
		FT ADICIONAL 143 :	0,00
		FT ADICIONAL 144 :	0,00
		FT ADICIONAL 145 :	0,00
		FT ADICIONAL 146 :	0,00
		FT ADICIONAL 147 :	0,00
		FT ADICIONAL 148 :	0,00
		FT ADICIONAL 149 :	0,00
		FT ADICIONAL 150 :	0,00
		FT ADICIONAL 151 :	0,00
		FT ADICIONAL 152 :	0,00
		FT ADICIONAL 153 :	0,00
		FT ADICIONAL 154 :	0,00
		FT ADICIONAL 155 :	0,00
		FT ADICIONAL 156 :	0,00
		FT ADICIONAL 157 :	0,00
		FT ADICIONAL 158 :	0,00
		FT ADICIONAL 159 :	0,00
		FT ADICIONAL 160 :	0,00
		FT ADICIONAL 161 :	0,00
		FT ADICIONAL 162 :	0,00
		FT ADICIONAL 163 :	0,00
		FT ADICIONAL 164 :	0,00
		FT ADICIONAL 165 :	0,00
		FT ADICIONAL 166 :	0,00
		FT ADICIONAL 167 :	0,00
		FT ADICIONAL 168 :	0,00
		FT ADICIONAL 169 :	0,00
		FT ADICIONAL 170 :	0,00
		FT ADICIONAL 171 :	0,00
		FT ADICIONAL 172 :	0,00
		FT ADICIONAL 173 :	0,00
		FT ADICIONAL 174 :	0,00
		FT ADICIONAL 175 :	0,00
		FT ADICIONAL 176 :	0,00
		FT ADICIONAL 177 :	0,00
		FT ADICIONAL 178 :	0,00
		FT ADICIONAL 179 :	0,00
		FT ADICIONAL 180 :	0,00
		FT ADICIONAL 181 :	0,00
		FT ADICIONAL 182 :	0,00
		FT ADICIONAL 183 :	0,00
		FT ADICIONAL 184 :	0,00
		FT ADICIONAL 185 :	0,00
		FT ADICIONAL 186 :	0,00
		FT ADICIONAL 187 :	0,00
		FT ADICIONAL 188 :	0,00
		FT ADICIONAL 189 :	0,00
		FT ADICIONAL 190 :	0,00
		FT ADICIONAL 191 :	0,00
		FT ADICIONAL 192 :	0,00
		FT ADICIONAL 193 :	0,00
		FT ADICIONAL 194 :	0,00
		FT ADICIONAL 195 :	0,00
		FT ADICIONAL 196 :	0,00
		FT ADICIONAL 197 :	0,00
		FT ADICIONAL 198 :	0,00
		FT ADICIONAL 199 :	0,00
		FT ADICIONAL 200 :	0,00
		FT ADICIONAL 201 :	0,00
		FT ADICIONAL 202 :	0,00
		FT ADICIONAL 203 :	0,00
		FT ADICIONAL 204 :	0,00
		FT ADICIONAL 205 :	0,00
		FT ADICIONAL 206 :	0,00
		FT ADICIONAL 207 :	0,00
		FT ADICIONAL 208 :	0,00
		FT ADICIONAL 209 :	0,00
		FT ADICIONAL 210 :	0,00
		FT ADICIONAL 211 :	0,00
		FT ADICIONAL 212 :	0,00
		FT ADICIONAL 213 :	0,00
		FT ADICIONAL 214 :	0,00
		FT ADICIONAL 215 :	0,00
		FT ADICIONAL 216 :	0,00
		FT ADICIONAL 217 :	0,00
		FT ADICIONAL 218 :	0,00
		FT ADICIONAL 219 :	0,00
		FT ADICIONAL 220 :	0,00
		FT ADICIONAL 221 :	0,00
		FT ADICIONAL 222 :	0,00
		FT ADICIONAL 223 :	0,00
		FT ADICIONAL 224 :	0,00
		FT ADICIONAL 225 :	0,00
		FT ADICIONAL 226 :	0,00
		FT ADICIONAL 227 :	0,00
		FT ADICIONAL 228 :	0,00
		FT ADICIONAL 229 :	0,00
		FT ADICIONAL 230 :	0,00
		FT ADICIONAL 231 :	0,00
		FT ADICIONAL 232 :	0,00
		FT ADICIONAL 233 :	0,00
		FT ADICIONAL 234 :	0,00
		FT ADICIONAL 235 :	0,00
		FT ADICIONAL 236 :	0,00
		FT ADICIONAL 237 :	0,00
		FT ADICIONAL 238 :	0,00
		FT ADICIONAL 239 :	0,00
		FT ADICIONAL 240 :	0,00
		FT ADICIONAL 241 :	0,00
		FT ADICIONAL 242 :	0,00
		FT ADICIONAL 243 :	0,00
		FT ADICIONAL 244 :	0,00
		FT ADICIONAL 245 :	0,00
		FT ADICIONAL 246 :	0,00
		FT ADICIONAL 247 :	0,00
		FT ADICIONAL 248 :	0,00
		FT ADICIONAL 249 :	0,00
		FT ADICIONAL 250 :	0,00
		FT ADICIONAL 251 :	0,00



ELEMENTO 05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Abilio Soares ,593	10.350,00	8.523,14	0,8235
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Abilio Soares ,593	8.910,00	8.110,84	0,9103
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Abilio Soares ,593	9.900,00	8.252,13	0,8335
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Abilio Soares ,593	9.895,50	8.148,87	0,8235
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Abilio Soares ,593	9.899,10	8.251,38	0,8335

Média geral: **R\$ 8.257,27 /m²**

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ: símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i: valor na posição i no conjunto de dados;

M_A: média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coeficiente de Variação:

$$CV = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média Geral (R\$)}) \times 100$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor Unitário Final
	R\$ 8.523,14
	R\$ 8.110,84
	R\$ 8.252,13
	R\$ 8.148,87
	R\$ 8.251,38
Desvio Padrão	161,20
Coeficiente de Variação	1,95

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

$$\text{Limite superior (+ 30\%)} = \text{R\$ } 8.257,27 \times 1,30 = \text{R\$ } 10.734,45 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 8.257,27 \times 0,70 = \text{R\$ } 5.780,09 / \text{m}^2$$

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

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

Valor Unitário = R\$ 8.257,27 / m²

7.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, os valores dos imóveis, pelo método comparativo direto, resultam em:

- VALOR DO IMÓVEL DE MATRICULA Nº 47.214

Valor unitário.....	R\$ 8.257,27 / m ²
Área Útil Unidade.....	340,68m ²
Valor Unitário de Garagem.....	R\$ 8.257,27 / 4 = R\$ 2.064,32
Área de Garagem.....	104,10

Substituindo e calculando:

$$V_I = (\text{R\$ } 8.257,27 / \text{m}^2 \times 340,68\text{m}^2) + (\text{R\$ } 2.064,32 \times 104,10)$$

$$V_I = \text{R\$ } 3.027.982,45$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_I = \text{R\$ } 3.028.000,00}$$

(Três Milhões, Vinte e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

III.4 – APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO VÊNUS, SITO À AV. BERNARDINO DE CAMPOS, Nº 144, BAIRRO DA VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP.

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no 1º pavimento do Edifício Vênus, sito à Avenida Bernardino de Campos, nº 144, Bairro da Vila Mariana, 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.

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: F022

LOTE: CD03

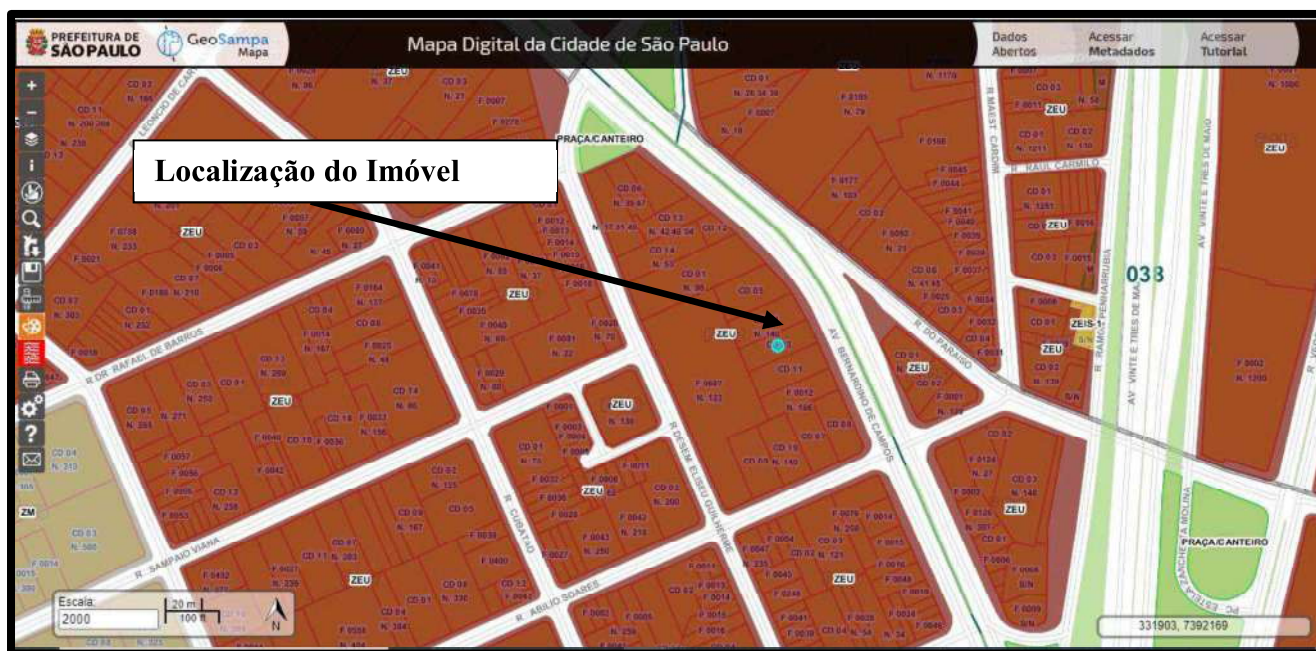
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



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\$ 5.973,00.

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: PMSP: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S, Datum Nacional/54099. 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>

Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “ZEU” que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

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;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): 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 e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

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
Qualificação	ZE	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 enquadram 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 áreas igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundo e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	2 (f)	30	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	40	
	ZEUP	ZEUP (2)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		ZEUPa (3)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	20	
		ZEMp	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
	ZCOB	ZCOB-1	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
	ZM	ZM	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA	
		ZM1a	0,5	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZM1a	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA	
	ZEB	ZEB-1	0,5	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEB-2	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEB-3	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZEB-4	NA	1	2 (1)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (f)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	20	5	3	3	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA	
	Preservação	ZPB	ZPB	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
			ZPB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
			ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
			ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,5	0,15	20	5	NA	3	NA
			ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA		
	ZEFAM-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	NA	NA	3 (f)	NA		
Áreas públicas e empresariais (4)	VERDEI	ANP-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		ANP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (f)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA	
	CUBES	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA	
		AC-3	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	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 8º 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 ZEMp passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEM.

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

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

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

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

h. O C.A.máx 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 Cupeão, 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, caracterizada pela forte existência de edifícios residenciais de padrão médio/luxo, bem como de edificações residências térreas, assobradadas, individuais e geminadas.

A ocupação comercial se dá, principalmente, na própria Av. Bernardino de Campos, caracterizada através de pequenos pontos de comércio com finalidades distintas.

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 matrícula de nº 100.268, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: APARTAMENTO N. 11 (onze), localizado no 1º pavimento do “EDIFÍCIO VÊNUS”, situado na Avenida Bernardino de Campos, n. 144, esquina da Rua Paraíso n. 801, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contendo uma área construída de 168,46m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 5,91% do todo ou 38,65m², da área total de 654,00m².”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel residencial, apresentando idade de 55 (cinquenta e cinco) anos, localizado 1º pavimentos do Ed. Vênus, sito à Av. Bernardino de Campos, nº 144, Bairro da Vila Mariana, nesta Capital.

Referido empreendimento possui apenas um acesso ao seu interior, o qual se dá pela Av. Bernardino de Campos, por onde ocorrem as entradas e saídas de pedestres, bem como de veículos.

O empreendimento é formado por apenas uma torre, a qual é denominada de Edifício Vênus, sendo esta constituída por pavimento térreo e 08 (oito) pavimentos superiores, com 04 (quatro) unidades cada, o que totaliza a existência de 32 (trinta e duas) unidades privativas.

As unidades que compõem as duas torres do condomínio apresentam áreas úteis variadas, sendo as mesmas de 63m², 163m² e coberturas com 180m².

A área externa do empreendimento é formada por área de circulação dos condôminos, bem como por áreas de convivência, tais como: piscina e espaço destinado à churrasqueira, conforme se comprova a seguir:



Área destinada à churrasqueira.



Área destinada à Piscina.

Entrada Social:

- Portões de gradil de ferro;
- Piso em mosaico pedra mineira;

Torres:

- Estrutura em concreto armado convencional;
- Fechamento em alvenaria;
- Fachadas com acabamento em massa fina;
- Caixilhos de ferro esmaltado;

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 2017”, a unidade avaliada corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.3 – Padrão Médio, com elevador”, conforme se comprova a seguir:



Valores de Edificações

1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

- **Pisos:** táco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,20	1,50
	Com elevador	1,30	1,60

A unidade em questão, ou seja, apartamento nº 11, localizado 1º andar do Edifício Vênus é formada por sala, cozinha, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro social e área de serviço, os quais são distribuídos em área útil de 168,46m².

Vale mencionar que, não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face dos imóveis estarem ocupados por terceiros, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

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

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.

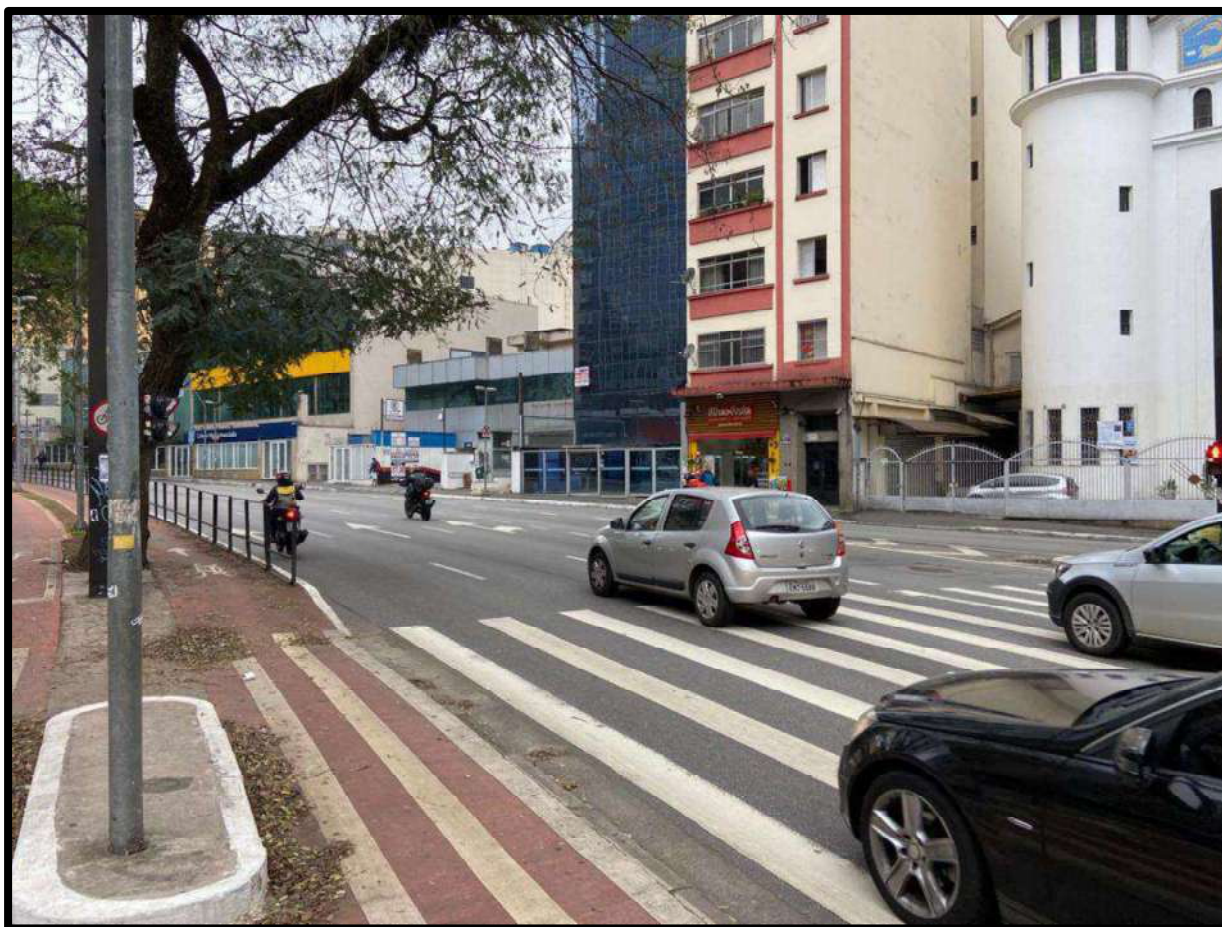


Foto nº 02 – Idem, idem, na direção contrária.



Foto nº 03 – Vista da parcial da fachada do edifício, bem como do portão de entrada destinado aos pedestres.



Foto nº 04 – Vista da fachada frontal do edifício.



Foto nº 05 – Idem, idem, de forma mais aproximada.



Foto nº 06 – Vista do acesso existente para veículos.



Foto nº 07 – Vista da entrada social do condomínio.



Foto nº 08 – Ilustra a existência de ciclovia localizada em frente ao edifício.



Foto nº 09 – Ilustra hospital especializado em cardiologia, denominado de HCor, localizado nas proximidades do imóvel avaliando.

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) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item “3.2 – CADASTRO FISCAL”, o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R\$ 13.678,00.

3) 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.

4) 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 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 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:

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

No presente caso, imóvel comercial, tipo apartamento, padrão médio com elevador, 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 de 55 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,916 ou 92%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, 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 “C – Regular”

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC1 = R + K \times (1 - R)$, 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:

$$FOC1 = 0,20 + 0,1139 \times (1,0 - 0,20)$$

$$FOC1 = 0,2511$$

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção do valor unitário de venda do imóvel, efetuou-se pesquisa de valores de mercado, elementos estes com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2020	
SETOR : 034	QUADRA : F022	ÍNDICE DO LOCAL : 2,973,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Bernardino de Campos		NÚMERO : 144	
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	454,00	TESTADA - (ct) m :	15,00
ACESSIBILIDADE :	Desta	FORMAÇÃO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EGUM. (Pe) :	43,60
CONSISTÊNCIA :	med	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
FADÉO :	apartamento mediu e elev. (-)	COEF. FADÉO :	1,00
CONSERVAÇÃO :	m - (repara simples)		
COEF. DEP. (k) :	0,250	IDADE :	55 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	168,46	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	168,46
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
FBCNA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	AFTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	900.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	NÍVEL A MÓVEIS		
CONTATO :	NÍVEL A MÓVEIS	TELEFONE : (11)-30901323	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobc :	306,07	FF ADICIONAL 02 :	0,00
FADÉO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00
		FF ADICIONAL 05 :	0,00
		FF ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.508,24
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.014,33
		VARIAÇÃO :	1.049

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 01/09/2020 às 16:59, sob o número WJMJ20413508820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024694-97.2018.8.26.0100 e código 9A6775C.



ELEMENTO 01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 3030 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2020
 SEDE : 004 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 3,973,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Remondino de Campos NÚMERO : 144
 COMP. : BARRIO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 424,00 TESTADA - (ct) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pq) : 42,60
 ACESSIBILIDADE : Orla FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento não c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,472 CONSERVAÇÃO : B - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,275 QUANTIDADE : 55 - anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 188,48 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 188,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FIBRA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERFÍCIES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Orla VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Artes Imoveis
 CONTAID : Artes Imoveis TELEFONE : (11)-30515811
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FF ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.876,77
DESOBESIDÊNCIA Fobz : 0,00	FF ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.876,77
PADRÃO Fp : 0,00	FF ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FF ADICIONAL 04 : 0,00	
	FF ADICIONAL 05 : 0,00	
	FF ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTO 02

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2000			CATEGORIA DATA DA PESQUISA : (7/03/2000)		
SETOR : 034	QUADRA : 0022	ÍNDICE DO LOCAL : 3,77100	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Av. Bernardino de Campos			NÚMERO : 144		
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana		CIDADE : SÃO PAULO - SP		
CEP :	SP : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE SUMENTAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ac) M² :	454,00	TESTADA (Ac) m :	11,00	PROP. EQUIV. (Pe) :	0,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMAJO :	Regular	ESQUINA :	Hór.
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamentos		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento (R\$) - elev. (E)		CONF. PADRÃO :		TAXA - CONSERVAÇÃO : e - taxas simples	
CONF. DEP. (A) :	0,00	DEGR. PREC. (B) :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :		VAGAS DESCOB. :			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	188,48	ÁREA COMUM M² :	0,00	CABANAS M² :	0,00
TOTAL M² :		188,48			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :		W.C. :		QUANTO EMPREGADAS :	
ELEVADORES :		PLAYGROUND :		SÚPERIORES :	
				FICHA :	
				APTO/ANDAR :	
				SALÃO DE FESTAS :	
				SUI-SOLOS :	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :		ADICIONAL 02 :		ADICIONAL 03 :	
ADICIONAL 04 :		ADICIONAL 05 :		ADICIONAL 06 :	
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Direta		VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MONTEM. :		OUTON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA			
CONTATO :		Sra Renata		TELEFONE : (11)-32671111	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 0,07539
DESDENEGIAÇÃO (Pob) :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 0,29291
PADRÃO (Pa) :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0429
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/09/2020 às 16:59, sob o número WJMJ20413508820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024694-97.2018.8.26.0100 e código 9A6775C.



ELEMENTO 03

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 3000		<input checked="" type="checkbox"/> SÍMBOLO DATA DA PESQUISA : 17/09/2000	
DETOR : 004	QUADRA : 1000	ÍNDICE DO LOCAL : 5.913,00	CHAVE GEODIÁMICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Bernardino de Campos		NÚMERO : 114	
COMP. :	BARRIO : Vila Mariana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M² :	134,00	TESTADA - (cd) m :	13,00
ACESSIBILIDADE :	Directa	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pa) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	ruco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO : apartamento medido a nível (-)	COEF. PADRÃO :	0,00	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e irregular simples
COEF. DEP. (K) :	0,25	IDADE : 05 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PERÍMETRO M² :	108,48	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	108,48
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 0	SUÍTES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUNDS : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
			SALÃO DE FESTAS : 0
			SOB-SÓLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Compra	VALOR VENDA (R\$) :	1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA :	A-13 - ADMINISTRAÇÃO VENDA, COMPRA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA		
CONTATO :	Sra. Teresita	TELEFONE : (11) 32441110	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
DISPONIBILIDADE (Fob) :	0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO (Fp) :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		FT ADICIONAL 07 : 0,00
		FT ADICIONAL 08 : 0,00
		FT ADICIONAL 09 : 0,00
		FT ADICIONAL 10 : 0,00
		FT ADICIONAL 11 : 0,00
		FT ADICIONAL 12 : 0,00
		FT ADICIONAL 13 : 0,00
		FT ADICIONAL 14 : 0,00
		FT ADICIONAL 15 : 0,00
		FT ADICIONAL 16 : 0,00
		FT ADICIONAL 17 : 0,00
		FT ADICIONAL 18 : 0,00
		FT ADICIONAL 19 : 0,00
		FT ADICIONAL 20 : 0,00
		FT ADICIONAL 21 : 0,00
		FT ADICIONAL 22 : 0,00
		FT ADICIONAL 23 : 0,00
		FT ADICIONAL 24 : 0,00
		FT ADICIONAL 25 : 0,00
		FT ADICIONAL 26 : 0,00
		FT ADICIONAL 27 : 0,00
		FT ADICIONAL 28 : 0,00
		FT ADICIONAL 29 : 0,00
		FT ADICIONAL 30 : 0,00
		FT ADICIONAL 31 : 0,00
		FT ADICIONAL 32 : 0,00
		FT ADICIONAL 33 : 0,00
		FT ADICIONAL 34 : 0,00
		FT ADICIONAL 35 : 0,00
		FT ADICIONAL 36 : 0,00
		FT ADICIONAL 37 : 0,00
		FT ADICIONAL 38 : 0,00
		FT ADICIONAL 39 : 0,00
		FT ADICIONAL 40 : 0,00
		FT ADICIONAL 41 : 0,00
		FT ADICIONAL 42 : 0,00
		FT ADICIONAL 43 : 0,00
		FT ADICIONAL 44 : 0,00
		FT ADICIONAL 45 : 0,00
		FT ADICIONAL 46 : 0,00
		FT ADICIONAL 47 : 0,00
		FT ADICIONAL 48 : 0,00
		FT ADICIONAL 49 : 0,00
		FT ADICIONAL 50 : 0,00
		FT ADICIONAL 51 : 0,00
		FT ADICIONAL 52 : 0,00
		FT ADICIONAL 53 : 0,00
		FT ADICIONAL 54 : 0,00
		FT ADICIONAL 55 : 0,00
		FT ADICIONAL 56 : 0,00
		FT ADICIONAL 57 : 0,00
		FT ADICIONAL 58 : 0,00
		FT ADICIONAL 59 : 0,00
		FT ADICIONAL 60 : 0,00
		FT ADICIONAL 61 : 0,00
		FT ADICIONAL 62 : 0,00
		FT ADICIONAL 63 : 0,00
		FT ADICIONAL 64 : 0,00
		FT ADICIONAL 65 : 0,00
		FT ADICIONAL 66 : 0,00
		FT ADICIONAL 67 : 0,00
		FT ADICIONAL 68 : 0,00
		FT ADICIONAL 69 : 0,00
		FT ADICIONAL 70 : 0,00
		FT ADICIONAL 71 : 0,00
		FT ADICIONAL 72 : 0,00
		FT ADICIONAL 73 : 0,00
		FT ADICIONAL 74 : 0,00
		FT ADICIONAL 75 : 0,00
		FT ADICIONAL 76 : 0,00
		FT ADICIONAL 77 : 0,00
		FT ADICIONAL 78 : 0,00
		FT ADICIONAL 79 : 0,00
		FT ADICIONAL 80 : 0,00
		FT ADICIONAL 81 : 0,00
		FT ADICIONAL 82 : 0,00
		FT ADICIONAL 83 : 0,00
		FT ADICIONAL 84 : 0,00
		FT ADICIONAL 85 : 0,00
		FT ADICIONAL 86 : 0,00
		FT ADICIONAL 87 : 0,00
		FT ADICIONAL 88 : 0,00
		FT ADICIONAL 89 : 0,00
		FT ADICIONAL 90 : 0,00
		FT ADICIONAL 91 : 0,00
		FT ADICIONAL 92 : 0,00
		FT ADICIONAL 93 : 0,00
		FT ADICIONAL 94 : 0,00
		FT ADICIONAL 95 : 0,00
		FT ADICIONAL 96 : 0,00
		FT ADICIONAL 97 : 0,00
		FT ADICIONAL 98 : 0,00
		FT ADICIONAL 99 : 0,00
		FT ADICIONAL 100 : 0,00
		FT ADICIONAL 101 : 0,00
		FT ADICIONAL 102 : 0,00
		FT ADICIONAL 103 : 0,00
		FT ADICIONAL 104 : 0,00
		FT ADICIONAL 105 : 0,00
		FT ADICIONAL 106 : 0,00
		FT ADICIONAL 107 : 0,00
		FT ADICIONAL 108 : 0,00
		FT ADICIONAL 109 : 0,00
		FT ADICIONAL 110 : 0,00
		FT ADICIONAL 111 : 0,00
		FT ADICIONAL 112 : 0,00
		FT ADICIONAL 113 : 0,00
		FT ADICIONAL 114 : 0,00
		FT ADICIONAL 115 : 0,00
		FT ADICIONAL 116 : 0,00
		FT ADICIONAL 117 : 0,00
		FT ADICIONAL 118 : 0,00
		FT ADICIONAL 119 : 0,00
		FT ADICIONAL 120 : 0,00
		FT ADICIONAL 121 : 0,00
		FT ADICIONAL 122 : 0,00
		FT ADICIONAL 123 : 0,00
		FT ADICIONAL 124 : 0,00
		FT ADICIONAL 125 : 0,00
		FT ADICIONAL 126 : 0,00
		FT ADICIONAL 127 : 0,00
		FT ADICIONAL 128 : 0,00
		FT ADICIONAL 129 : 0,00
		FT ADICIONAL 130 : 0,00
		FT ADICIONAL 131 : 0,00
		FT ADICIONAL 132 : 0,00
		FT ADICIONAL 133 : 0,00
		FT ADICIONAL 134 : 0,00
		FT ADICIONAL 135 : 0,00
		FT ADICIONAL 136 : 0,00
		FT ADICIONAL 137 : 0,00
		FT ADICIONAL 138 : 0,00
		FT ADICIONAL 139 : 0,00
		FT ADICIONAL 140 : 0,00
		FT ADICIONAL 141 : 0,00
		FT ADICIONAL 142 : 0,00
		FT ADICIONAL 143 : 0,00
		FT ADICIONAL 144 : 0,00
		FT ADICIONAL 145 : 0,00
		FT ADICIONAL 146 : 0,00
		FT ADICIONAL 147 : 0,00
		FT ADICIONAL 148 : 0,00
		FT ADICIONAL 149 : 0,00
		FT ADICIONAL 150 : 0,00
		FT ADICIONAL 151 : 0,00
		FT ADICIONAL 152 : 0,00
		FT ADICIONAL 153 : 0,00
		FT ADICIONAL 154 : 0,00
		FT ADICIONAL 155 : 0,00
		FT ADICIONAL 156 : 0,00
		FT ADICIONAL 157 : 0,00
		FT ADICIONAL 158 : 0,00
		FT ADICIONAL 159 : 0,00
		FT ADICIONAL 160 : 0,00
		FT ADICIONAL 161 : 0,00
		FT ADICIONAL 162 : 0,00
		FT ADICIONAL 163 : 0,00
		FT ADICIONAL 164 : 0,00
		FT ADICIONAL 165 : 0,00
		FT ADICIONAL 166 : 0,00
		FT ADICIONAL 167 : 0,00
		FT ADICIONAL 168 : 0,00
		FT ADICIONAL 169 : 0,00
		FT ADICIONAL 170 : 0,00
		FT ADICIONAL 171 : 0,00
		FT ADICIONAL 172 : 0,00
		FT ADICIONAL 173 : 0,00
		FT ADICIONAL 174 : 0,00
		FT ADICIONAL 175 : 0,00
		FT ADICIONAL 176 : 0,00
		FT ADICIONAL 177 : 0,00
		FT ADICIONAL 178 : 0,00
		FT ADICIONAL 179 : 0,00
		FT ADICIONAL 180 : 0,00
		FT ADICIONAL 181 : 0,00
		FT ADICIONAL 182 : 0,00
		FT ADICIONAL 183 : 0,00
		FT ADICIONAL 184 : 0,00
		FT ADICIONAL 185 : 0,00
		FT ADICIONAL 186 : 0,00
		FT ADICIONAL 187 : 0,00
		FT ADICIONAL 188 : 0,00
		FT ADICIONAL 189 : 0,00
		FT ADICIONAL 190 : 0,00
		FT ADICIONAL 191 : 0,00
		FT ADICIONAL 192 : 0,00
		FT ADICIONAL 193 : 0,00
		FT ADICIONAL 194 : 0,00
		FT ADICIONAL 195 : 0,00
		FT ADICIONAL 196 : 0,00
		FT ADICIONAL 197 : 0,00
		FT ADICIONAL 198 : 0,00
		FT ADICIONAL 199 : 0,00
		FT ADICIONAL 200 : 0,00
		FT ADICIONAL 201 : 0,00
		FT ADICIONAL 202 : 0,00
		FT ADICIONAL 203 : 0,00
		FT ADICIONAL 204 : 0,00
		FT ADICIONAL 205 : 0,00
		FT ADICIONAL 206 : 0,00
		FT ADICIONAL 207 : 0,00
		FT ADICIONAL 208 : 0,00
		FT ADICIONAL 209 : 0,00
		FT ADICIONAL 210 : 0,00
		FT ADICIONAL 211 : 0,00
		FT ADICIONAL 212 : 0,00
		FT ADICIONAL 213 : 0,00
		FT ADICIONAL 214 : 0,00
		FT ADICIONAL 215 : 0,00
		FT ADICIONAL 216 : 0,00
		FT ADICIONAL 217 : 0,00
		FT ADICIONAL 218 : 0,00
		FT ADICIONAL 219 : 0,00
		FT ADICIONAL 220 : 0,00
		FT ADICIONAL 221 : 0,00
		FT ADICIONAL 222 : 0,00
		FT ADICIONAL 223 : 0,00
		FT ADICIONAL 224 : 0,00
		FT ADICIONAL 225 : 0,00
		FT ADICIONAL 226 : 0,00
		FT ADICIONAL 227 : 0,00
		FT ADICIONAL 228 : 0,00
		FT ADICIONAL 229 : 0,00
		FT ADICIONAL 230 : 0,00
		FT ADICIONAL 231 : 0,00
		FT ADICIONAL 232 : 0,00
		FT ADICIONAL 233 : 0,00
		FT ADICIONAL 234 : 0,00
		FT ADICIONAL 235 : 0,00
		FT ADICIONAL 236 : 0,00
		FT ADICIONAL 237 : 0,00
		FT ADICIONAL 238 : 0,00
		FT ADICIONAL 239 : 0,00
		FT ADICIONAL 240 : 0,00
		FT ADICIONAL 241 : 0,00
		FT ADICIONAL 242 : 0,00
		FT ADICIONAL 243 : 0,00
		FT ADICIONAL 244 : 0,00
		FT ADICIONAL 245 : 0,00
		FT ADICIONAL 246 : 0,00
		FT ADICIONAL 247 : 0,00
		FT ADICIONAL 248 : 0,00
		FT ADICIONAL 249 : 0,00
		FT ADICIONAL 250 : 0,00
		FT ADICIONAL 251 : 0,00
		FT ADICIONAL 252 : 0,00
		FT ADICIONAL 253 : 0,00
		FT ADICIONAL 254 : 0,00
		FT ADICIONAL 255 : 0,00
		FT ADICIONAL 256 : 0,00
		FT ADICIONAL 257 : 0,00
		FT ADICIONAL 258 : 0,00
		FT ADICIONAL 259 : 0,00
		FT ADICIONAL 260 : 0,00
		FT ADICIONAL 261 : 0,00
		FT ADICIONAL 262 : 0,00
		FT ADICIONAL 263 : 0,00
		FT ADICIONAL 264 : 0,00
		FT ADICIONAL 265 : 0,00
		FT ADICIONAL 266 : 0,00
		FT ADICIONAL 267 : 0,00
		FT ADICIONAL 268 : 0,00
		FT ADICIONAL 269 : 0,00
		FT ADICIONAL 270 : 0,00
		FT ADICIONAL 271 : 0,00
		FT ADICIONAL 272 : 0,00
		FT ADICIONAL 273 : 0,00
		FT ADICIONAL 274 : 0,00
		FT ADICIONAL 275 : 0,00
		FT ADICIONAL 276 : 0,00
		FT ADICIONAL 277 : 0,00
		FT ADICIONAL 278 : 0,00
		FT ADICIONAL 279 : 0,00
		FT ADICIONAL 280 : 0,00
</		



ELEMENTO 04



ELEMENTO 05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Bernardino de Campos, 144	4.808,26	5.014,33	1,0429
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Bernardino de Campos, 144	5.876,77	5.876,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Bernardino de Campos, 144	5.075,39	5.292,91	1,0429
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Bernardino de Campos, 144	5.342,51	5.431,25	1,0166
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Bernardino de Campos, 144	5.342,51	5.342,51	1,0000

Média geral: **R\$ 5.391,55 /m²**

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ: símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i: valor na posição i no conjunto de dados;

M_A: média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coeficiente de Variação:

$$CV = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média Geral (R\$)}) \times 100$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor Unitário Final
	R\$ 5.014,33
	R\$ 5.876,77
	R\$ 5.292,91
	R\$ 5.431,25
	R\$ 5.342,51
Desvio Padrão	312,83
Coeficiente de Variação	5,80

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

$$\text{Limite superior (+ 30\%)} = \text{R\$ } 5.391,55 \times 1,30 = \text{R\$ } 7.009,01 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 5.391,55 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.774,08 / \text{m}^2$$

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

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

Valor Unitário = R\$ 5.391,55 / m²

7.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, os valores dos imóveis, pelo método comparativo direto, resultam em:

- VALOR DO IMÓVEL DE MATRICULA Nº 100.268

Valor unitário.....R\$ 5.391,55 / m²

Área Útil Unidade.....168,46m²

Substituindo e calculando:

$$V_1 = R\$ 5.391,55 / m^2 \times 168,46m^2$$

$$V_1 = R\$ 908.260,51$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_1 = R\$ 908.000,00}$$

(Novecentos e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

III.5 – IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO À ALAMEDA DOS PIRATININS, Nº 643, BAIRRO PLANALTO PAULISTA, SÃO PAULO/SP.

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se situa à Alameda dos Piratinins, nº 643, Bairro 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 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), os imóveis em tela estão localizados no seguinte setor e quadra fiscal:

SETOR: 047

QUADRA: F022

LOTE: 0008-9

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

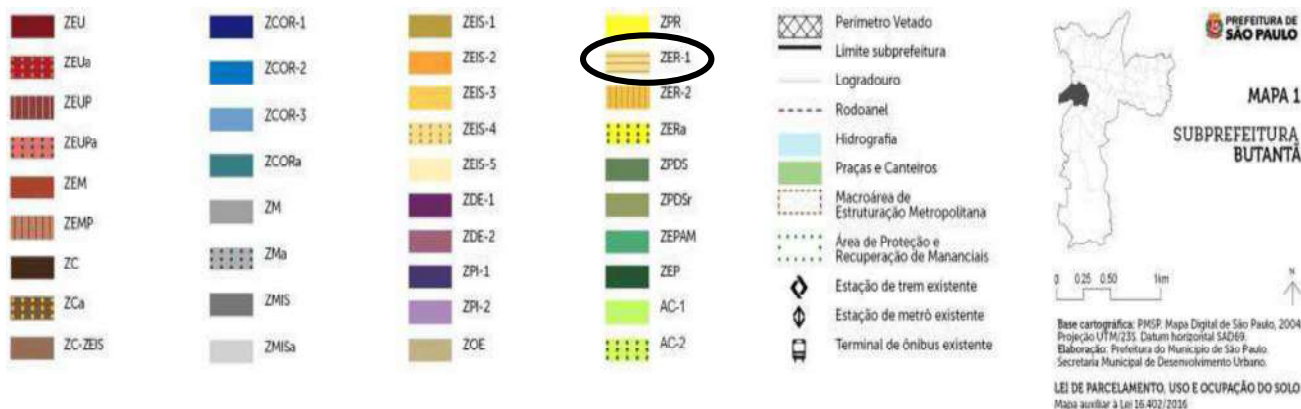


Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 1.681,00.

3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa parcial 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:

Localização do Imóvel



Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “ZER-1” que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

Art. 17. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I - Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;

II - Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;

III - Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Parágrafo único. Fica proibido o remembramento de lotes da ZER com lotes enquadrados nas demais zonas.

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 enquadram 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 20.000 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 máxima de terreno por unidade (metros)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (%)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para áreas 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		
Integração	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,35	0,7	NA	NA	NA	2 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (2)	0,5	1	2	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEUPa (3)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (f)	NA
ZEM	ZEM	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	20	
	ZEMa	0,5	1	2 (4)	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,5	1	2	0,35	0,7	40	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOB	ZCOB-1	0,5	1	2	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZM	0,2	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,35	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA
	ZES	ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-1	0,3	1	2,5 (7)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-2	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-3	0,3	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZES-4	NA	1	2 (1)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-4	0,5	1	4 (1)	0,35	0,7	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA
	ZFI	ZDE-1	0,5	1	2,5	0,7	0,7	20	5	5	3	NA
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA
Proteção	ZFR	ZFR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZFR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZEB	ZFR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZEBa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
ZEP	ZEP	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZEPa	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA	
	ZEFAM-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA	
Áreas públicas e empresariais (4)	VIGOR	AVP-1	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3 (f)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (f)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,35	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA
		AII	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA
CSURB	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	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 no §2º do artigo 8º desta lei.

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

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

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (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 Juca-Pessegue e Cupeó, 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 residencial, apresentando também diversos pontos comerciais localizados na proximidade do mesmo.

A ocupação residencial se dá através da existência de diversas edificações residenciais individuais térreas e assobradadas, apresentando padrão médio/luxo.

Já a ocupação comercial se dá em maior presença ao longo da Av. Indianópolis, localizada distante cerca de 100m do imóvel avaliando, onde existem diversas edificações comerciais com finalidades distintas, inclusive, postos de gasolina, supermercados, agencias de carro, etc.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situam os imóveis 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 82.927, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: Alameda dos Piratinins, nº 543, lote 08, da quadra 4-V em Indianópolis 24º Subdistrito.

UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, medindo 10,00m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 400,00 metros quadrados, em ambos os lados e fundos confinando com a Cia. Territorial Paulista.”

4.2 – DAS BENFEITORIAS

Trata o presente caso de imóvel residencial, consubstanciado por terreno e benfeitorias, apresentando idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos, localizado à Alameda dos Paratinins, nº 643, Bairro Planalto Paulista, nesta Capital.

O terreno que compõe o imóvel avaliando possui formato regular, apresentando topografia plana e consistência seca. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

No mencionado terreno encontram-se erigidos 02 (dois) corpos construídos, sendo o primeiro designado para a residência e o segundo para edícula.

Referidos corpos construídos são formados por 02 (dois) pavimentos, erigidos pelo método convencional, com estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria, apresentando acabamento em massa fina e pintura à látex.

Referidas benfeitorias, 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 2017”, o imóvel em questão corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 2 – Casa, item 2.5 – Padrão Médio Máximo”, conforme se comprova a seguir:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Vale mencionar que, não obstante, as tentativas realizadas, inclusive junto aos Patronos dos Executados, em face dos imóveis estarem ocupados por terceiros, e também em virtude da pandemia, não logramos êxito na vistoria interna do bem, sendo a avaliação realizada de forma indireta.

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

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.



Foto nº 02 – Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.

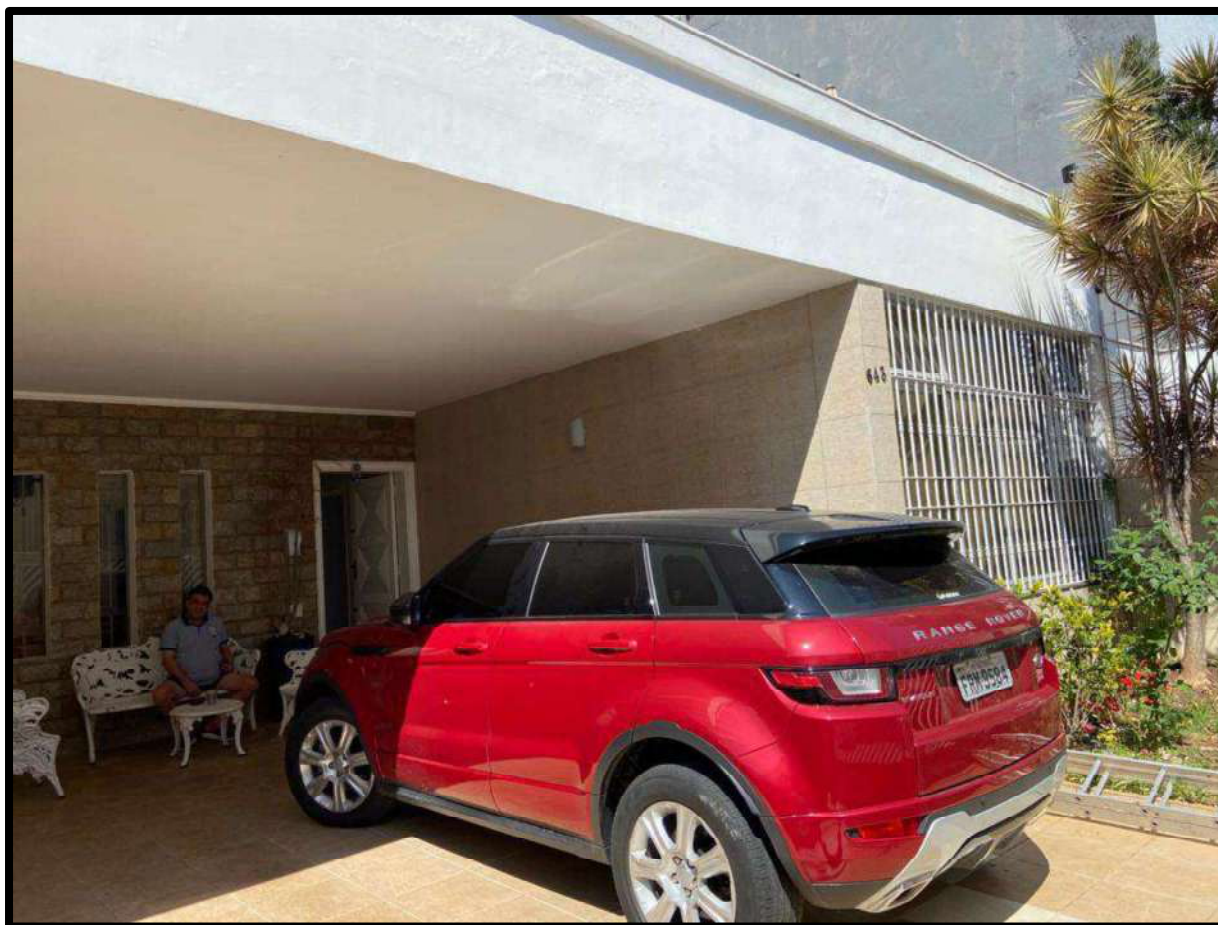


Foto nº 03 – Vista parcial da garagem.

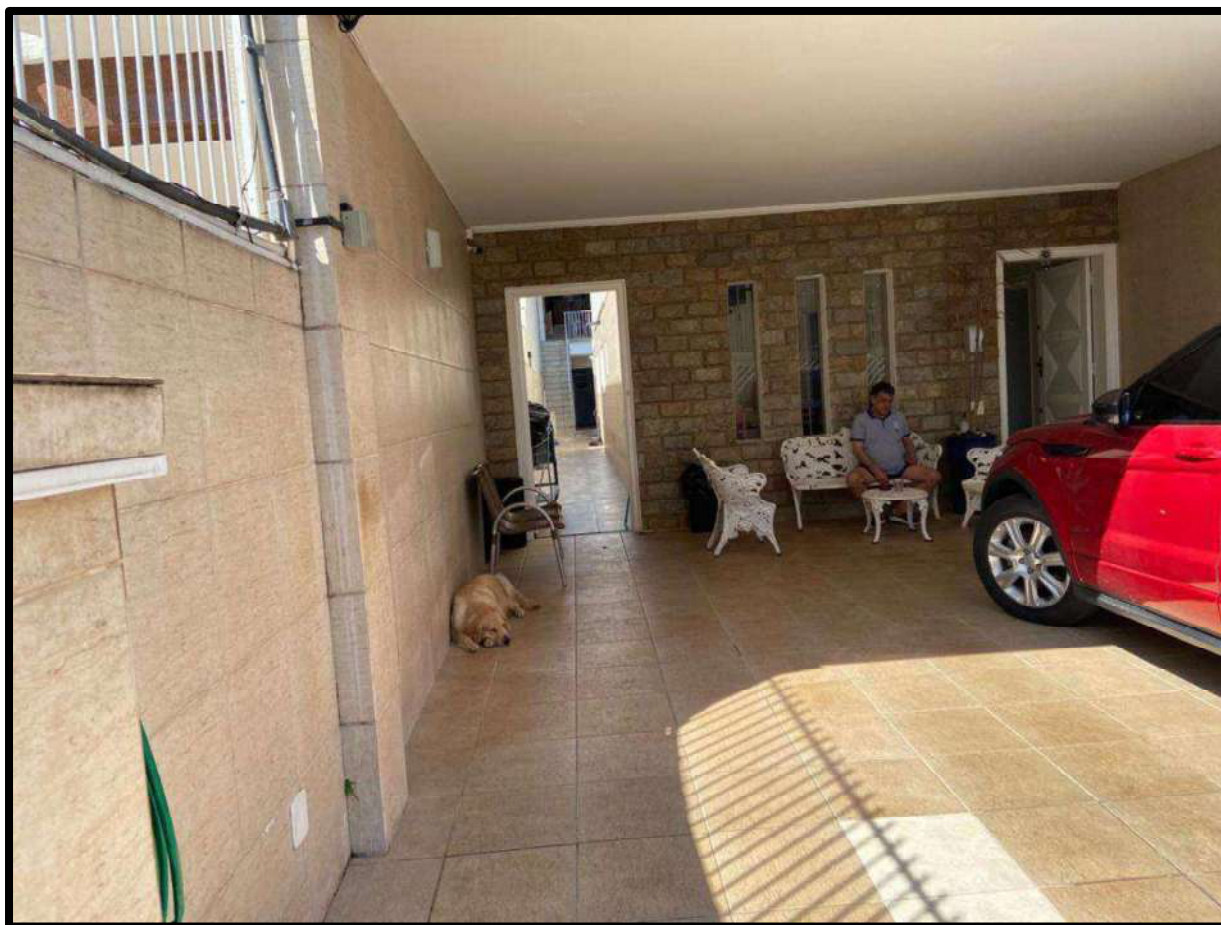


Foto nº 04 – Idem, idem, vista de outro ângulo.

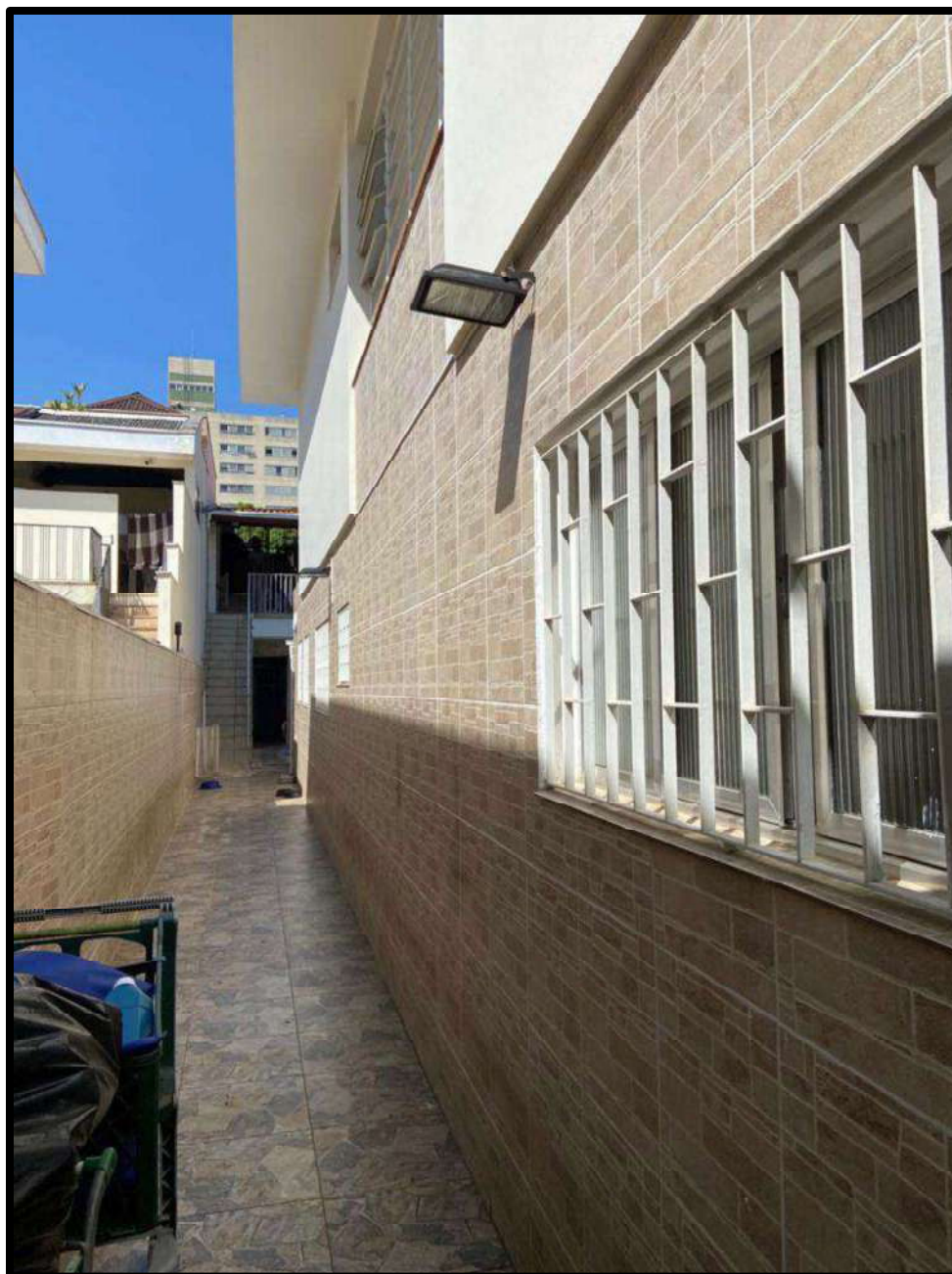


Foto nº 05 – Ilustra o recuo lateral pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel.

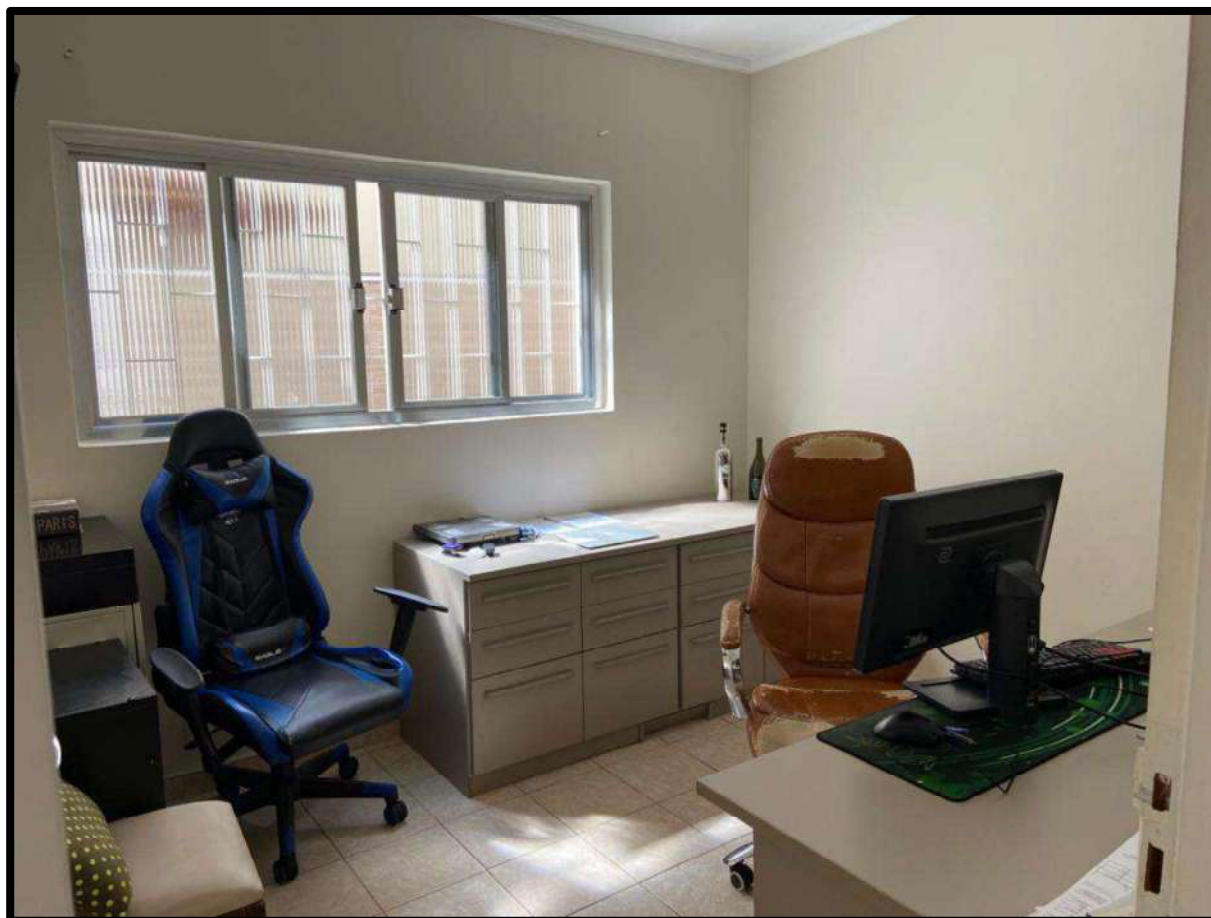


Foto nº 06 – Ilustra cômodo utilizado como escritório.

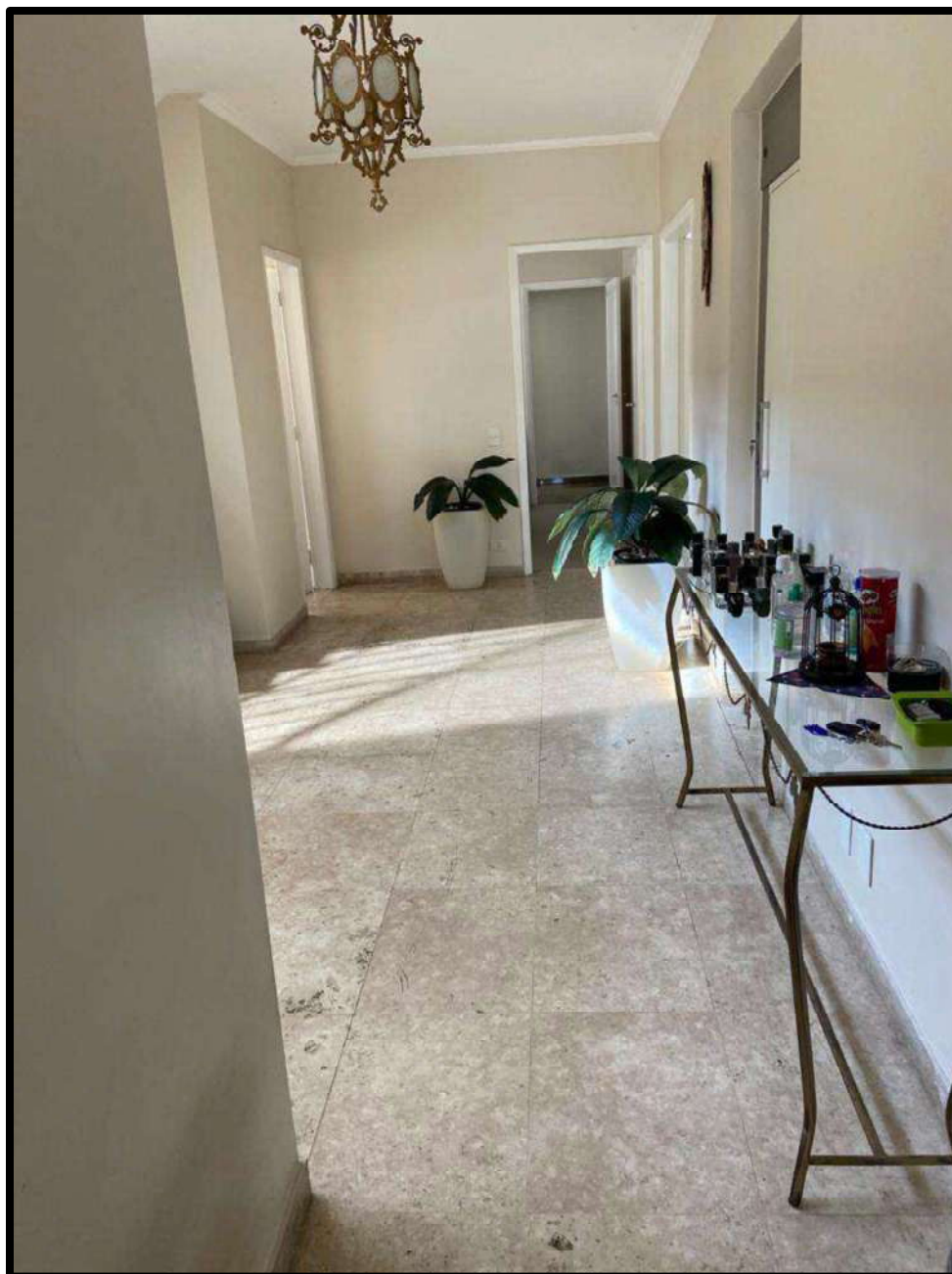


Foto nº 07 – Corredor de distribuição de cômodos.



Foto nº 08 – Vista da sala de estar.

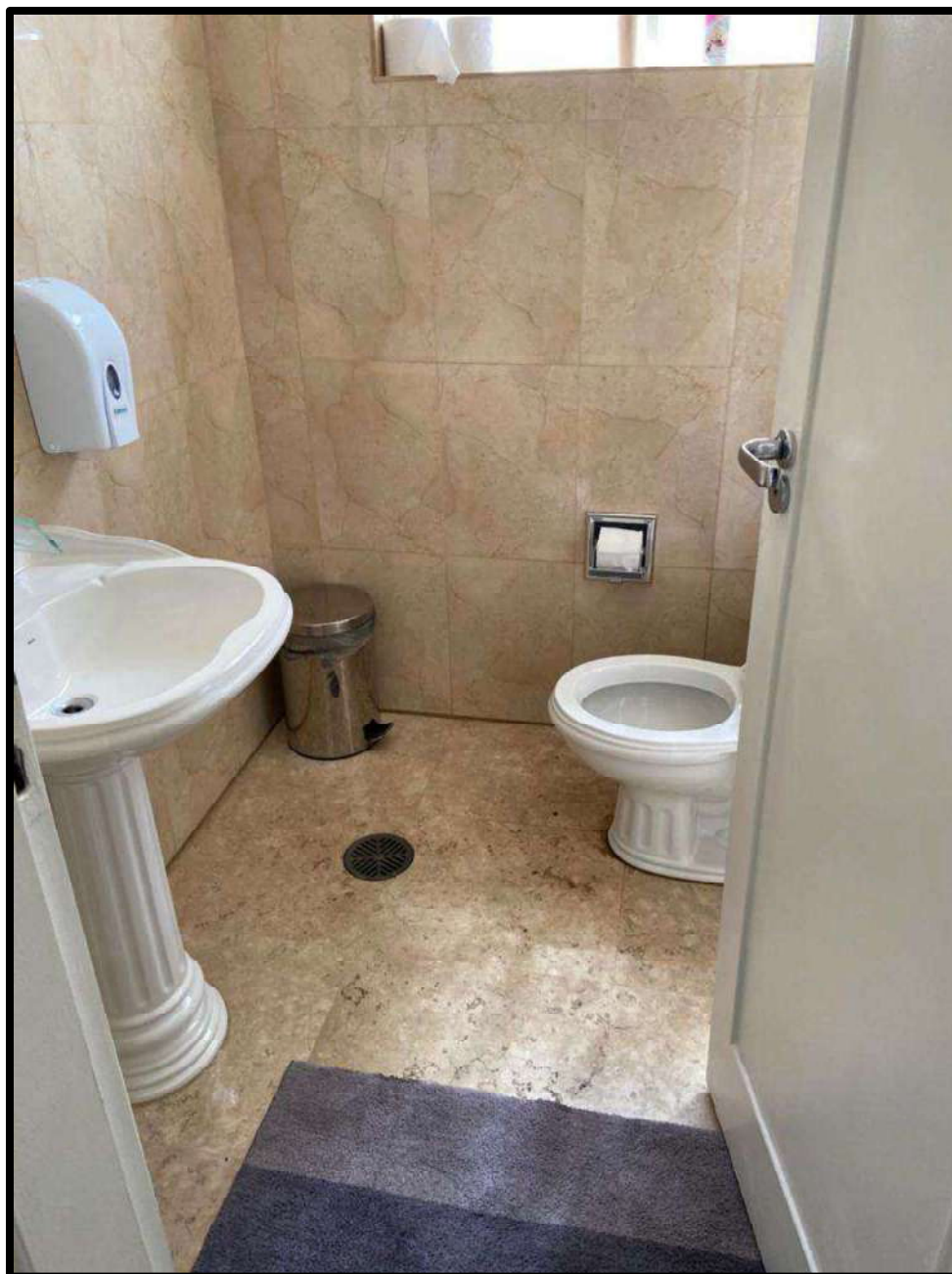


Foto nº 09 – Vista parcial do banheiro social.

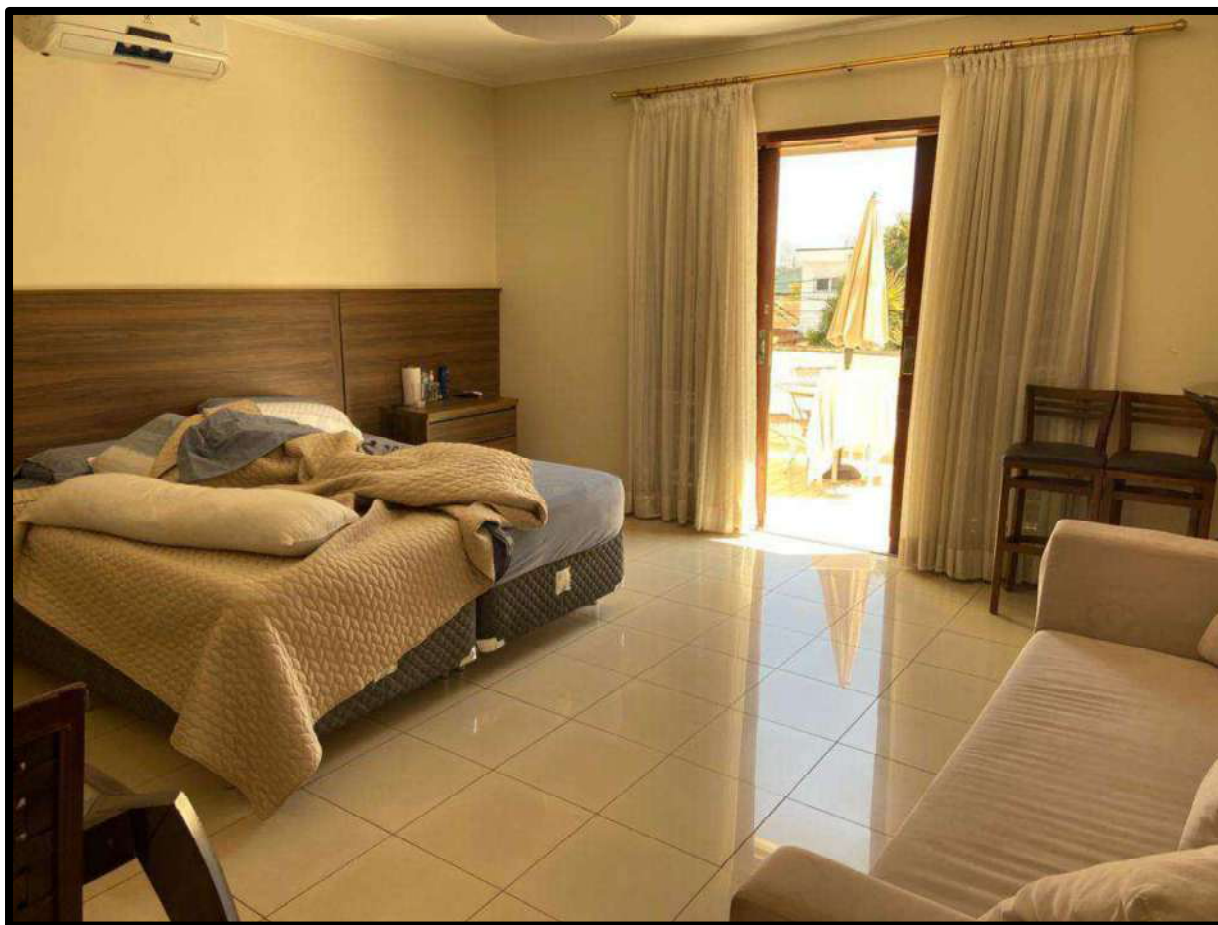


Foto nº 10 – Aspecto interno do dormitório.



Foto nº 11 – Vista parcial da varanda.



Foto nº 12 – Vista interna de outro dormitório.



Foto nº 13 – Aspecto interno de outro banheiro.

IV - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, os imóveis avaliados, resultaram nos seguintes valores:

- Apartamento duplex nº 101, localizado no interior do Edifício Leila, integrante do Condomínio Residencial Mofarrej sito à Av. Lins de Vasconcelos, nºs 3.111 e 3.119, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 61.043 do 1º R.I. da Capital;

V_{UNID} = R\$ 1.313.000,00

(Um Milhão, Trezentos e Treze Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Vaga de garagem dupla (nºs 129 e 130), localizadas no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.044 do 1º R.I. da Capital;

V_{G1} = R\$ 151.000,00

(Cento e Cinquenta e Um Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Vaga de garagem simples (nº 137), localizada no subsolo dos Edifícios Leila e Liliane, do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119, conforme matrícula nº 61.045 do 1º R.I. da Capital;

V_{G2} = R\$ 75.000,00

(Setenta e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Valor total dos imóveis de matrículas nºs 61.043, 61.044 e 61.045, todos localizados no interior do Condomínio Residencial Mofarrej, situado a Av. Lins de Vasconcelos nºs 3.111 e 3.119.

V_I = R\$ 1.539.000,00

(Um Milhão, Quinhentos e Trinta e Nove Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento duplex nº 231, localizado nos 23º e 24º pavimentos do Edifício Chelsea, sito à Rua Dr. Mario Cardim, nº 302, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 90.896 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 2.895.000,00

(Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento duplex nº 161, localizado no 16º andar do Edifício Laura, sito à Rua Abílio Soares, nº 593, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 47.214 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 3.028.000,00

(Três Milhões, Vinte e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento do Edifício Vênus, sito à Av. Bernardino de Campos, nº 144, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 100.268 do 1º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 908.000,00

(Novecentos e Oito Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

- Imóvel residencial, localizado á Alameda dos Piratinins, nº 643, Bairro Planalto Paulista, São Paulo/SP, conforme matrícula nº 82.297 do 14º Cartório de R.I. de São Paulo/SP;

V_I = R\$ 1.811.000,00

(Um Milhão, Oitocentos e Onze Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

V_I = R\$ 10.181.000,00

(Dez Milhões, Cento e Oitenta e Um Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

V – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 235 (duzentos e trinta e cinco) 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, 31 de Agosto 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)