

165

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - SANTO AMARO

Ref.: Processo nº 0004946-29.2011.8.26.0002

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY,  
arquiteta e urbanista, registrada no CAU/BR sob o nº A14.279-4, perita  
judicial, nomeada nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO proposta por NEW-  
TON DIAS DE ALMEIDA e SÔNIA MARIA SANTO DE ALMEIDA contra AGIL LUIZ  
DA SILVA, PATROCÍNIO GOMES DE LIMA E ZILÁ MARIA LIMA, tendo realiza-  
do todos os estudos, pesquisas e diligências que se fizeram neces-  
sários, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, o resul-  
tado do seu trabalho, consolidado no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

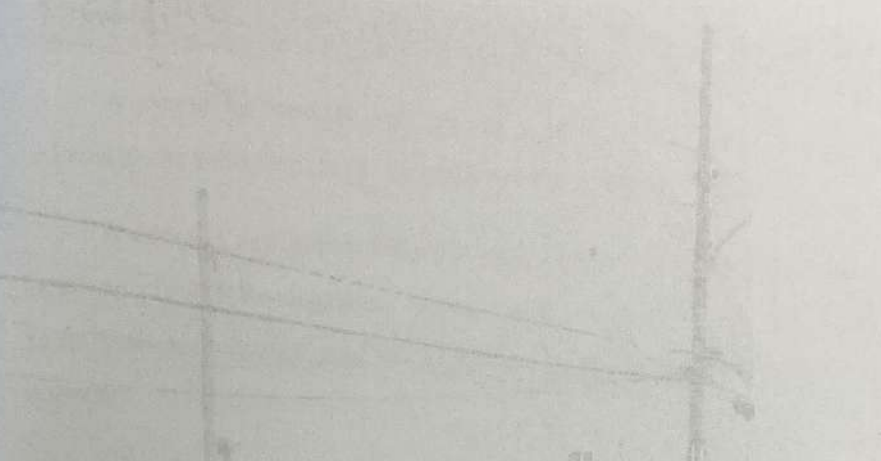
1

7,  
al II -  
ção de  
CPF  
10, São  
SANTA  
CPF  
- SP  
9, CPF  
SP  
10, Rua  
NAIMA  
reço à R  
larcelino  
argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>.  
020000000DR5VO

TJ-4ª OF. CÍVEL-S/TO, IMPROD 02-MAR-2011 15:52:00

202



## ANEXO

- ✓ DESCRIÇÃO CLASSIFICAÇÃO CASA PADRÃO ECONÔMICO  
EXTRAÍDA DOS "ESTUDOS - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (IBAPE/SP)
- ✓ CERTIDÃO DOS DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO)

17,  
3-

al II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua

NAIMA  
reço à R  
lancelino

argos em  
uzidos à  
único do  
equente,  
morários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5V0.



OBJETO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL  
SITUADO À RUA MARCELINO FERNANDES, N° 01-A  
JARDIM BELA VISTA  
32º SUBDISTRITO – CAPELA DO SOCORRO

**R\$ 707.800,00**  
(SETECENTOS E SETE MIL E OTOCENFOS REAIS)

FEVEREIRO DE 2017

## I - OBJETIVO

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem imóvel descrito a fls.93/94 dos autos.

A técnica signatária entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

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

E, pelo Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

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

Sendo assim, a perícia vistoriou o imóvel avaliando e suas circunstâncias, bem como efetuou diligências e fez estudos comparativos no sentido de apurar o seu valor de mercado.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como: a Norma

17,

al II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua

NAIMA

reço à R

parcelino

argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
morários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

de avaliação de imóveis urbanos NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2, as Normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, a Norma do IBAPE/2005, bem como o conhecido e consagrado "ESTUDOS - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas a esta perita estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos deste trabalho.

A signatária não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

## II - VISTORIA

A vistoria foi realizada de forma mansa e pacífica. Na ocasião a perícia fotografou o imóvel em questão e colheu todos os dados necessários para a realização do presente laudo.

168/6

7,

al II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua

NAIMA

reço à R

marcelino

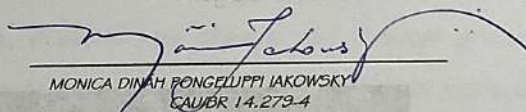
argos em  
luzidos à  
único do  
equente ,  
morários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

## X - ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho, foi redigido, editado e impresso este laudo e avaliação, com 40 (quarenta) folhas, incluindo o ANEXO, escritas de um só lado, tendo sido esta datada e assinada.

Esta penta agradece sua nomeação e honradamente se coloca novamente a disposição deste colendo juízo.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2017.

  
MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY  
CAU 14.279-4

EM ATENÇÃO AO ARTIGO 4º DO PROVIMENTO Nº797/2003 DO CONSELHO SUPERIOR DE MAGISTRATURA, ESTA JURISPERITA INFORMA QUE SE ENCONTRAM À DISPOSIÇÃO DAS PARTES, RESPECTIVOS ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS, EM ARQUIVO DESTA EGRÉGIA VARA SEUS SEGUINTE DOCUMENTOS: CURRICULLUM VITAE, CARTEIRA DE HABILITAÇÃO (CREA/CAU), DIPLOMA DE ARQUITETURA E URBANISMO, CERTIDÕES CÍVEL E CRIMINAL E DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO COM NENHUM FUNCIONÁRIO DO JUDICIÁRIO.

37

17,  
3-

al II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua

NAIMA

reço à R

lancelino

argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.jus.br/essj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5VC.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.jus.br/essj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5VC.

## II.1 - Localização

O imóvel em questão é constituído por um lote de terreno e benfeitorias, situado na rua Marcelino Fernandes (antiga rua 4), nº 1-A, Lote 1 da Quadra I do Jardim Bela Vista, CEP 04829-050, no município e comarca de São Paulo/SP.

Perante a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel avaliando está cadastrado sob o nº 163.040.0008-0.

A quadra na qual está localizado o imóvel avaliando é formada pela referida rua Marcelino Fernandes, pela rua Belizário Ferreira Silva e pelas praças Cruz Vermelha e Montgomery, que podem ser observadas a seguir:



170



## II.2 - Acesso

A região em que se localiza o imóvel avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária, podendo-se chegar até o local principalmente por meio da avenida Senador Teotônio Vilela, da avenida Atlântica, da avenida do Jangadeiro, dentre outras, sendo essas vias servidas por linhas de transporte coletivo.

## II.3 - Características da Região e Melhoramentos Públicos

A região onde está localizado o imóvel avaliando é caracterizada por ocupação residencial de padrão construtivo simples.

17,  
3-

al II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua

NAIMA  
reço à R  
parcelino

argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29/2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5V0.

or um lote de terreno e  
 ndes (antiga rua 4), nº 1-A,  
 P 04829-050, no municí-

ão Paulo o imóvel avali-

el avaliando é formada  
 a Belizário Ferreira Sil-



5



19/8

17,  
E-

**Vb = R\$ 105.463,49**

(CENTO E CINCO MIL QUATROCENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS)

FEVEREIRO DE 2017

**VIII - VALOR DO IMÓVEL**

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, bem como da pesquisa e dos cálculos juntados em anexo ao final deste laudo, o valor do imóvel será composto pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias, a saber:

Terreno	= R\$ 602.346,00
Benfeitorias	= R\$ 105.463,49
<b>Total</b>	<b>= R\$ 707.809,49</b>

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

**VI = R\$ 707.800,00**

(SETECENTOS E SETE MIL E OTOCENTOS REAIS)

FEVEREIRO DE 2017

nal II -  
ção de  
5, CPF  
30, São  
SANTA  
i, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua  
NAIMA  
reço à R  
farcelino  
argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 020000000DR5VO.

O fluxo de veículos na rua Marcelino Fernandes é baixo. O logradouro é uma via secundária, de mão dupla para os veículos e topografia regular. O local é dotado de todos os melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, serviço de coleta de lixo.

#### 11.4 - Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 17.092 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, é constituído por um lote de terreno e benfeitorias, situado à rua Marcelino Fernandes, nº 1-A, no bairro Jardim Bela Vista, zona urbana de São Paulo - SP.

O terreno é urbano, de meio de quadra, de formato regular e topografia acidentada (declive), aparentemente firme e seco, medindo: 12,00 metros de frente para a rua Marcelino Fernandes; 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 12,00 metros nos fundos, encerrando a área de 420,00 metros quadrados.

As edificações existentes no imóvel em questão tem área construída aproximada de 180,00 m<sup>2</sup>.

A edificação junto a rua Marcelino Fernandes é constituída por sala pavimento térreo; cozinha, dormitório, banheiro, área de serviço e quintal no pavimento inferior (subsolo).

158

$$F_{oc} = R + K \times (I - R)$$

Em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

I/N: I = idade atual das construções/N = vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice I/N obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel ( $F_{oc}$ ). Portanto:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,469 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5752$$

O valor das benfeitorias será resultante do cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

$V_b$  = valor das benfeitorias = ?

$A_c$  = área construída = 180,00 m<sup>2</sup>

$V_{uc}$  = valor unitário médio da construção = R\$ 1.018,61/m<sup>2</sup>

$F_{oc}$  = fator de conservação e obsolescência = 0,5752

Portanto:

$$V_b = 180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.018,61 \times 0,5752$$

17,  
E-

mal II -

ção de

.5, CPF  
30, São

SANTA

5, CPF  
- SP

9, CPF  
SP

70, Rua

NAIMA

reço à R

Marcelino

argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onrários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUMARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-28.2011.8.26.0002 e o código 02000000R5V0.

A perícia não conseguiu entrar nas outras edificações porque estavam fechadas, porém, por serem pequenas e terem o padrão construtivo bem definido, foi possível avaliá-las.

As áreas e medidas do imóvel em análise foram obtidas na Matrícula nº 17.092 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, nos Dados Cadastrais da Municipalidade de Coita e *in loco*.

As edificações avaliadas tem idade aproximada de 30 (trinta) anos e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-la na classificação, quanto ao seu padrão construtivo como: "Casa Padrão Econômico", segundo o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - Versão 2002, do IBAPE/SP, que foi concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda", elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O estado de conservação do imóvel se enquadra na classificação "P", ou seja, "edificação necessitando de reparos de simples a importantes", segundo critérios dos referidos "ESTUDOS ..." (cópia no ANEXO).

173  
0

III - FOTOGRAFIAS



Fotos 1/2 - Vistas da rua Marcelino Fernandes enfocada nos dois sentidos.  
Destaque para o imóvel avaliando.

17,  
E-

nal II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

6, CPF  
- SP

9, CPF  
SP

70, Rua

NAIMA

reço à R

Marcelino

argos em  
luzidos à  
único do  
equilente ,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5V0.

179



Fotos 3/4 - Vistas da fachada do imóvel avaliando enfocada da rua Marcelino Fernandes, notando-se que confronta no lado direito com uma viela.

17,  
E-  
nal II -  
ção de  
5, CPF  
30, São  
SANTA  
5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua  
NAIMA  
reço à R  
Marcelino  
argos em  
luzidos à  
único do  
equente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DRBVO.

di

175  
x



Fotos 5/6 - Vistas parciais do recuo frontal do imóvel.



Foto 7 - Vista da sala localizada no pavimento térreo da edificação.

17,  
E-  
nal II -  
ição de  
5, CPF  
30, São  
SANTA  
5, CPF  
- SP  
-9, CPF  
SP  
70, Rua  
NAIMA  
reço à R  
Marcelino  
argos em  
luzidos à  
único do  
eqüente ,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
alor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 000146-29/2011 8.26.0002 e o código 02000000DR5VO.

6



Fotos 8/9 – Vistas parciais da cozinha e do dormitório localizados no pavimento inferior (subsolo).

#### IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

##### IV.1 - Metodologia

A fim de determinar o valor do imóvel, é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado no mesmo setor fiscal e/ou na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliado Jardim Nomura.

A metodologia avaliatória a ser utilizada, é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos pre-

12

17,  
E-

nal II -

ção de

5, CPF  
30, São

SANTA

6, CPF  
9 - SP

5-9, CPF  
SP

70, Rua

NAIMA

ereço à R

Marcelino

argos em  
duzidos à  
único do  
equente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
valor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR5V0.



17,  
-E-

## VII - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias foi utilizado o padrão construtivo de "Casa Padrão Econômico" descrito anteriormente e baseado nos "ESTUDOS - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" publicado pelo IBAPE/SP em novembro de 2006, correspondente ao intervalo de valores médio publicado pelo SINDUSCON/SP (R<sub>B</sub>N), conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2-1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2-2- Padrão Projetário	0,492	0,576	0,660	
		1.2-3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
	1.2- CASA	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,316	2,640	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,39			
		1.3-1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,332	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Considerando que o valor do R<sub>B</sub>N, referente ao Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) publicado em fevereiro de 2017 pelo SINDUSCON/SP é R\$ 1.295,95/m<sup>2</sup>, o valor das construções existente no imóvel avaliando será obtido da seguinte forma:

onal II -  
 ução de  
 1-5, CPF  
 130, São  
 SANTA  
 -6, CPF  
 o - SP  
 6-9, CPF  
 - SP  
 -70, Rua  
 NAIMA  
 ereço à R  
 Marcelino  
 argos em  
 duzidos à  
 único do  
 equente,  
 onrários  
 correção  
 indicado  
 devedor,  
 alor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-29/2011.8.26.0002 e o código 0200000DR5V0.

para pagamento à vista e/ou sobre valor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a  $F_o = 0,9$ ;

2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ ): Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

3. FATOR FRENTE ( $C_f$ ): Em zona residencial de padrão médio (2ª zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a testada de referência ( $F_r$ ), tendo como referência:  $F_r = 10,00m$ .

4. FATOR PROFUNDIDADE ( $C_p$ ): Em zona residencial de padrão médio (2ª Zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ) de 25,00 metros (mínima) e 40,00 metros (máxima);

5. FATOR FRENTES MÚLTIPLAS ( $C_f$ ): Conforme o disposto no item 5.5 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital - 2013.

197  
8

O coeficiente "K" será obtido na TABELA 2, a seguir, mediante dupla entrada: na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação e a vida referencial, relativa ao padrão da construção, já apresentado como sendo 42%. Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, ficando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,919	0,811	0,561	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,458	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,608	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,586	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,178
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,238	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,239	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,110	0,087	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,090	0,078	0,055	0,029
94	0,098	0,098	0,096	0,091	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,069	0,069	0,068	0,064	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (Foc) do imóvel será dado pela seguinte fórmula:

ala 17,  
 - E-  
 a  
 çional II -  
 ção de  
 4-5, CPF  
 -130, São  
 SANTA  
 -6, CPF  
 lo - SP  
 36-9, CPF  
 - SP  
 3-70, Rua  
 NAIMA  
 lereço à R  
 Marcelino  
 argos em  
 duzidos à  
 único do  
 tequente,  
 onrários  
 correção  
 indicado  
 devedor,  
 alor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004946-28.2011.8.26.0002 e o código 02000000DRSV0.



Fotos 8/9 - Vistas parciais da cozinha e do dormitório localizados no pavimento inferior (subsolo).

#### IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

##### IV.1 - Metodologia

A fim de determinar o valor do imóvel, é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado no mesmo setor fiscal e/ou na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliado Jardim Nomura.

A metodologia avaliatória a ser utilizada, é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos pre-

196

Vida útil (referencial casa padrão econômico) da construção: 70 (sessenta) anos

Idade em percentual (%) da vida referencial =  $30/70 = 0,42 = 42\%$

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do QUADRO A, dos "Estudos - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP:

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

O estado de conservação do imóvel avaliando se enquadra no item "f", ou seja, a edificação necessita de reparos de simples a importantes.

ala 17,  
 - E-

ional II -

ção de

4-5, CPF  
 -130, São

SANTA

-6, CPF  
 lo - SP  
 36-9, CPF  
 - SP  
 3-70, Rua

NAIMA

lereço à R

Marcelino

argos em  
 duzidos à  
 único do  
 cequente,  
 onorários  
 correção  
 indicado  
 devedor,  
 valor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 0200000000REVO.

ços já comercializados (vendidos) e/ou ofertados (à venda), assim como características e atributos que exerçam influência no valor prestam-se para formação do valor do imóvel. O método comparativo é um "Método Direto", segundo a classificação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A escolha do método comparativo direto para o presente laudo ocorreu primeiramente porque foi possível a reunião e formação de um conjunto de elementos comparativos de imóveis com características de similaridade e situados na mesma região geoeconômica, visto a recomendação contida na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

*"5.3 - Utilização de mais de um método*

*5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros."*

Justifica-se também esta escolha pelo fato de que os atuais rumos da engenharia de avaliações dão preferência ao método direto comparativo, pois seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros elementos semelhantes no mercado. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coefici-

195

$$V_u = 0,786 \times R\$ 1.295,95/m^2$$

$$V_u = R\$ 1.018,61/m^2$$

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão da construção conforme TABELA I, a seguir reproduzida:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	50	20
COMERCIAL	ESCRITORIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	SUPERIOR	50	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	20	10
		SIMPLES	20	10
		RUSTICO	30	10

O imóvel em questão se enquadra como classe residencial, tipo casa e padrão econômico, em que a vida referencial corresponde a 70 (setenta) anos e o valor residual equivale a 20%, ou seja: Idade da edificação: 30 (trinta) anos

ala 17,  
 P - E-  
 n  
 gional II -  
 ção de  
 4-5, CPF  
 -130, São  
 R SANTA  
 1-6, CPF  
 ilo - SP  
 86-9, CPF  
 - SP  
 8-70, Rua  
 R NAIMA  
 lereço à R  
 Marcelino

bargos em  
 duzidos à  
 único do  
 cequente,  
 ononários  
 : correção  
 indicado  
 devedor,  
 valor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo 0004946-29.2011.8.26.0002 e o código 02000000DR6V0.

entes de transposição (índice fiscal), de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos nus ou com construções de padrão bem definido.

## V - O VALOR DO UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

### V.1 - Critérios de Homogeneização

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, a técnica signatária analisou a influência dos seguintes fatores, ressaltando que o imóvel avaliando está localizado na 2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio, cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250,00 m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

I. FATOR OFERTA (F<sub>o</sub>): A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações



6. FATOR TOPOGRAFIA (F<sub>T</sub>): Conforme o disposto no item 5.7 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno plano.

7. FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F<sub>J</sub>): Conforme o disposto no item 5.8 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno seco.

8. FATOR ÁREA: Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro “Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos”.

$A_h = [(A_e/A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$ , sendo:

A<sub>h</sub> = Área homogeneizada

A<sub>e</sub> = Área do elemento comparativo

A<sub>a</sub> = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$(A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. FATOR ATUALIZAÇÃO: Não foi utilizado porque todos os elementos foram coletados no mês da avaliação (fevereiro de 2017).

O valor básico unitário (V<sub>u</sub>) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

ala 17,  
- E-

ional II -

ção de

4-5, CPF  
-130, São

SANTA

-6, CPF  
lo - SP  
36-9, CPF  
- SP

3-70, Rua

R NAIMA

ereço à R

Marcelino

bargos em  
duzidos à  
único do  
cequente,  
onorrários  
correção  
indicado  
vedor,  
valor, em

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Zona de características homogêneas	2ª região
Frente de referência (F <sub>r</sub> )	10,00m
Profundidade mínima (P <sub>mi</sub> )	25,00m
Profundidade máxima (P <sub>ma</sub> )	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	250,00 m <sup>2</sup>
Fator área entre 200,00 m <sup>2</sup> e 500,00 m <sup>2</sup>	não se aplica
Índice fiscal	190,00
Data-base	dezembro 2016

10. FATOR TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

ala 17,  
2 - E-

gional II -

cução de

4-5, CPF  
-130, São

R SANTA

1-6, CPF  
ilo - SP

86-9, CPF  
- SP

8-70, Rua

R NAIMA

dereço à R

Marcelino

bargos em  
eduzidos à  
o único do  
requente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
valor, em

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

Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

Em decorrência, os 9 (nove) elementos comparativos analisados 08 (oito) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue em seguida, bem como os cálculos aos quais levaram ao resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo "Edificações - Valores de Venda" e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

152  
ala 17,  
- E-  
ional II -  
cução de  
14-5, CPF  
-130, São  
R SANTA  
1-6, CPF  
ilo - SP  
86-9, CPF  
o - SP  
8-70, Rua  
R NAIMA  
dereço à R  
Marcelino  
bargos em  
roduzidos à  
único do  
exigente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
valor, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUMARETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo

### Elemento Comparativo nº 1

#### Dados do imóvel:

Local: Rua Antonio Machado Sant' Anna, 177 - Jardim Boa Vista  
Flocal = 190/243 = 0,782 (F1)  
Ofertante: Ramos Imóveis, Tel.: 3852-7888 Código do imóvel: CA0093  
Preço Pedido: R\$ 424.800,00

#### Benfeitorias:

Área construída: 140,40 m<sup>2</sup> - 20 anos  
Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056  
Estado: Necessitando de reparos de simples a importantes "f"  
Fator de Depreciação (Foc): 0,638  
Valor Benfeitorias: 140,40 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,638 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 122.600,00

#### Terreno:

Área de Terreno: 328,80,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) - Topografia: plano - 1,00 (F2)  
Testada: 10,00 m - Fator Ft: 1,00 (F3)  
Profundidade Equivalente = 328,40 m<sup>2</sup>/10,00 m = 32,84 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 424.800,00 x 0,9) - R\$ 122.600,00 = R\$ 259.720,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>t</sub> = R\$ 1.849,85/m<sup>2</sup>

#### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$VuI = R\$ 1.849,85 \times [1 + (0,782 - 1) + (1,0 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$VuI = R\$ 1.849,85 \times [1 + (-0,218) + (0,00) + (0,00) + (0,00)]$$

$$VuI = R\$ 1.849,85 - R\$ 403,26$$

$$VuI = R\$ 1.446,58/m^2$$



184

## Elemento Comparativo nº 2

### Dados do imóvel:

Local: Rua Manoel de Lima – Jardim Angelina  
Flocal = 190/203 = 0,936 (F1)  
Ofertante: Claudio Messias Breda, Tel.: 2097 2145. Código do imóvel: 20972145  
Preço Pedido: R\$ 380.000,00

### Benefeitas:

Área construída:  
Tipo:  
Estado:  
Fator de Depreciação (Foc)  
Valor Benefeitas:

### Terreno:

Área de Terreno: 250,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) – Topografia: plano – 1,00 (F2)  
Testada: 10,00 m - Fator Ft: 1,00 (F3)  
Profundidade Equivalente = 250,00 m<sup>2</sup>/10,00 m = 25,00 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 380.000,00 x 0,9) = R\$ 342.000,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>2</sub> = R\$ 1.368,00/m<sup>2</sup>

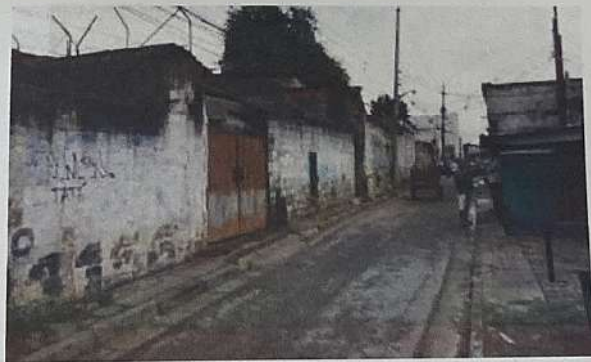
### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$Vu_2 = R\$ 1.368,00 \times [1 + (0,936 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$Vu_2 = R\$ 1.368,00 \times [1 + (-0,064) + (0,00) + (0,00) + (0,00)]$$

$$Vu_2 = R\$ 1.368,00 - R\$ 87,55$$

$$Vu_2 = R\$ 1.280,45/m^2$$



sala 17,  
iP - E-

in

regional II -

correção de

174-5, CPF  
1-130, São

R SANTA

51-6, CPF  
ulo - SP

386-9, CPF

lo - SP

38-70, Rua

R NAIMA

endereço à R

Marcelino

bargos em  
eduzidos à  
o único do  
xequente,  
onorários  
correção  
indicado  
devedor,  
valor, em

☺

Elemento Comparativo nº 3

Dados do imóvel:

Local: Rua Ribatejo, 199 x Rua Manoel de Lima - Jardim Angelina  
Flocal = 190/176 = 1,080 (F1)  
Ofertante: Arnaldo Nascimento, Tel.: 5665-8761. Código do imóvel: TE1033  
Preço Pedido: R\$ 315.000,00

Benfeitorias:

Área construída: 150,00 m<sup>2</sup> - 15 anos  
Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056  
Estado: Necessitando de reparos de simples a importantes "f"  
Fator de Depreciação (Foc): 0,670  
Valor Benfeitorias: 150,00 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,670 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 137.500,00

Terreno:

Área de Terreno: 125,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) - Topografia: plano - 1,00 (F2)  
Testada: 5,00 m - Fator Ft: 1,149 (F3)  
Profundidade Equivalente = 125,00 m<sup>2</sup>/5,00 m = 25,00 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 315.000,00 x 0,9) - R\$ 137.500,00 = R\$ 146.000,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>2</sub> = R\$ 1.168,00/m<sup>2</sup>

Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$V_{u3} = R\$ 1.168,00 \times [1 + (1,080 - 1) + (1,00 - 1) + (1,149 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$V_{u3} = R\$ 1.168,00 \times [1 + (0,080) + (0,00) + (0,149) + (0,00)]$$

$$V_{u3} = R\$ 1.168,00 + R\$ 93,44 + R\$ 174,03$$

$$V_{u3} = R\$ 1.435,47/m^2$$



sala 17,  
P - E-

in

regional II -

recução de

74-5, CPF  
1-130, São

R SANTA

01-6, CPF

ulo - SP

386-9, CPF

o - SP

38-70, Rua

R NAIMA

direção à R

Marcelino

argos em  
eduzidos à  
o único do  
requente,  
onorários  
: correção  
indicado  
devedor,  
valor, em

186

17,  
E-

### Elemento Comparativo nº 4

#### Dados do imóvel:

Local: Rua Manuel de Lima – Jardim Angelina  
Flocal = 190/203 = 0,936 (F1)  
Ofertante: Lopes Invest House, Tel.: 5669 7070. Código do imóvel: AU942946  
Preço Pedido: R\$ 330.000,00

#### Benfeitorias:

Área construída: 68,00 m<sup>2</sup> - 15 anos  
Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056  
Estado: Necessitando de reparos simples "e"  
Fator de Depreciação (Foc): 0,767  
Valor Benfeitorias: 68,00 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,767 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 71.300,00

#### Terreno:

Área de Terreno: 125,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) - Topografia: plano - 1,00 (F2)  
Testada: 5,00 m - Fator Ft: 1,149 (F3)  
Profundidade Equivalente = 125,00 m<sup>2</sup>/5,00 m = 25,00 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 330.000,00 x 0,9) - R\$ 71.300,00 = R\$ 225.700,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>2</sub> = R\$ 1.805,60/m<sup>2</sup>

#### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$V_{u4} = R\$ 1.805,60 \times [1 + (0,936 - 1) + (1,00 - 1) + (1,149 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$V_{u4} = R\$ 1.805,60 \times [1 + (-0,064) + (0,00) + (0,149) + (0,00)]$$

$$V_{u4} = R\$ 1.805,60 - R\$ 115,55 + R\$ 269,03$$

$$V_{u4} = R\$ 1.959,08/m^2$$



onal II -

ção de

4-5, CPF  
-130, São

R SANTA

1-6, CPF  
ulo - SP  
86-9, CPF  
o - SP  
8-70, Rua

R NAIMA

ndereço à R

a Marcelino

mbargos em  
reduzidos à  
ifo único do  
exequente,  
honorários  
de correção  
ha indicado  
elo devedor,  
e valor, em

1

18X  
5

### Elemento Comparativo nº 5

#### Dados do imóvel:

Local: Rua Serra Talhada, 132 – Jardim Angelina  
Flocal = 190/211 = 0,90 (F1)  
Ofertante: Gedor Imóveis, Tel.: 5660-6062. Código do imóvel: 1278  
Preço Pedido: R\$ 350.000,00

#### Benfeitorias:

Área construída: 70,00 m<sup>2</sup> - 30 anos  
Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056  
Estado: Necessitando de reparos de simples a importantes "f"  
Fator de Depreciação (Foc): 0,575  
Valor Benfeitorias: 70,00 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,575 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 95.700,00

#### Terreno:

Área de Terreno: 125,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) – Topografia: declive – 1,0 (F2)  
Testada: 5,00 m - Fator Ft: 1,149 (F3)  
Profundidade Equivalente = 125,00 m<sup>2</sup> / 5,00 m = 25,00 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 350.000,00 x 0,9) – R\$ 95.700,00 = R\$ 219.300,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>5</sub> = R\$ 1.754,40/m<sup>2</sup>

#### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$Vu5 = R\$ 1.754,40 \times [1 + (0,90 - 1) + (1,00 - 1) + (1,149 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$Vu5 = R\$ 1.754,40 \times [1 + (-0,10) + (0,00) + (0,149) + (0,00)]$$

$$Vu5 = R\$ 1.754,40 - R\$ 175,44 + R\$ 261,40$$

$$Vu5 = R\$ 1.840,36/m^2$$



la 17,  
- E-  
n  
gional II -  
ecução de  
74-5, CPF  
1-130, São  
R SANTA  
51-6, CPF  
aulo - SP  
386-9, CPF  
lo - SP  
38-70, Rua  
R NAIMA  
ndereço à R  
a Marcelino  
mbargos em  
reduzidos à  
fo único do  
exequente,  
honorários  
de correção  
ha indicado  
lo devedor,  
e valor, em

f.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



17,  
E-

### Elemento Comparativo nº 6

#### Dados do imóvel:

Local: Rua Álvares Correia – Jardim Presidente  
Fiscal = 190/189 = 1,005 (F1)  
Ofertante: Costa Sales Imóveis, Tel.: 3539 0067.  
Preço Pedido: R\$ 530.000,00

#### Benefeitas:

Área construída: 180,00 m<sup>2</sup> - 10 anos  
Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056  
Estado: Regular "c"  
Fator de Depreciação (Foc): 0,918  
Valor Benefeitas: 180,00 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,918 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 226.000,00

#### Terreno:

Área de Terreno: 125,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) – Topografia: plano – 1,00 (F2)  
Testada: 5,00 m - Fator Ft: 1,149 (F3)  
Profundidade Equivalente = 125,00 m<sup>2</sup>/5,00 m = 25,00 m  
Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)  
Valor do terreno: (R\$ 530.000,00 x 0,9) – R\$ 226.000,00 = R\$ 251.000,00  
Valor unitário de terreno: V<sub>G</sub> = R\$ 2.008,00/m<sup>2</sup>

#### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$Vu_6 = R\$ 2.008,00 \times [1 + (1,005 - 1) + (1,00 - 1) + (1,149 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$Vu_6 = R\$ 2.008,00 \times [1 + (0,005) + (0,00) + (0,149) + (0,00)]$$

$$Vu_6 = R\$ 2.008,00 + R\$ 10,04 + R\$ 299,19$$

$$Vu_6 = R\$ 2.317,23/m^2$$



onal II -  
ução de  
4-5, CPF  
-130, São  
R SANTA  
1-6, CPF  
ilo - SP  
86-9, CPF  
o - SP  
8-70, Rua

R NAIMA  
ndereço à R  
a Marcelino

mbargos em  
reduzidos à  
fo único do  
exequente,  
honorários  
de correção  
ha indicado  
lo devedor,  
e valor, em

5

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, informe o processo

189

### Elemento Comparativo nº 7

#### Dados do imóvel:

Local: Rua Hamilton Veloso da Silva, 193 - Rio Bonito

Flocal = 190/220 = 0,864 (F1)

Ofertante: Lopes Invest House Imóveis, Tel.: 5669 7070. Código do imóvel: AU943048

Preço Pedido: R\$ 480.000,00

#### Benfeitorias:

Área construída: 180,00 m<sup>2</sup> - 10 anos

Tipo: Casa Padrão Simples: 1,056

Estado: Regular "c"

Fator de Depreciação (Foc): 0,918

Valor Benfeitorias: 180,00 m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,918 x R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup> = R\$ 226.000,00

#### Terreno:

Área de Terreno: 125,00 m<sup>2</sup> - Fa (não se aplica) aclave - Topografia: plano - 1,00 (F2)

Testada: 5,00 m - Fator Ft: 1,149 (F3)

Profundidade Equivalente = 125,00 m<sup>2</sup> / 5,00 m = 25,00 m

Fator profundidade Fp: 1,00 (F4)

Valor do terreno: (R\$ 480.000,00 x 0,9) - R\$ 226.000,00 = R\$ 206.000,00

Valor unitário de terreno: V<sub>7</sub> = R\$ 1.648,00/m

#### Valor unitário de terreno homogeneizado:

$$Vu_7 = R\$ 1.648,00 \times [1 + (0,864 - 1) + (1,00 - 1) + (1,149 - 1) + (1,00 - 1)]$$

$$Vu_7 = R\$ 1.648,00 \times [1 + (-0,136) + (0,00) + (0,149) + (0,00)]$$

$$Vu_7 = R\$ 1.648,00 - R\$ 224,12 + R\$ 245,55$$

$$Vu_7 = R\$ 1.669,43/m^2$$



ala 17,  
P - E-

gional II -

ecução de

174-5, CPF  
1-130, São

R SANTA

51-6, CPF  
aulo - SP  
386-9, CPF  
lo - SP  
38-70, Rua

R NAIMA

ndereço à R

a Marcelino

embargos em  
reduzidos à  
fo único do  
exequente,  
honorários  
de correção  
ha indicado  
lo devedor,  
e valor, em

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo

original assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO MUNARETTO.

## VI - VALOR DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno em questão, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando utilizando a seguinte expressão:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Em que:

Área de Terreno: 420,00 m<sup>2</sup>

Vu = R\$ 1.644,98/m<sup>2</sup>

Testada: 12,00 m - Fator Ft: 1,037 (F1)

Profundidade Equivalente = 420,00 m<sup>2</sup>/12,00 m = 35,00 m

Fator profundidade Fp: 1,00 (F2)

Fator Topografia (declive) = Ft = 1,11 (F3)

Portanto:

$$V_t = \frac{R\$ 1.644,98 \times 420,00}{1 + [(1,037 - 1) + (1,00 - 1) + (1,11 - 1)]}$$

$$V_t = \frac{R\$ 1.644,98 \times 420,00}{1 + 0,037 + 0,00 + 0,11}$$

$$V_t = \frac{R\$ 1.644,98 \times 420,00}{1,147}$$

$$V_t = R\$ 602.346,00$$

(SEISCENTOS E DOIS MIL TREZENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS)

FEVEREIRO DE 2017

cional II -

ecução de

74-5, CPF  
1-130, São

R SANTA

51-6, CPF  
ulo - SP  
386-9, CPF  
lo - SP  
38-70, Rua

R NAIMA

ndereço à R

a Marcelino

embargos em  
reduzidos à  
afo único do  
exequente,  
: honorários  
; de correção  
nha indicado  
elo devedor,  
e valor, em

## IX - CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo do presente laudo, fundamentado, executado e enquadrado neste trabalho sob grau de precisão de Nível III e grau de fundamentação de Nível II, segundo normas regidas pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, avaliou-se em FEVEREIRO DE 2017 o imóvel objeto da Matrícula nº 17.092 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, constituído por um lote de terreno e benfeitorias, situado à rua Marcelino Fernandes, nº 1-A, no Jardim Bela Vista 32º Subdistrito - Capela do Socorro, no município e comarca de São Paulo/SP, em:

**R\$ 707.800,00**

(SETECENTOS E SETE MIL E OITOCENTOS REAIS)