



# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Processo nº 0219882-87.2002.8.26.0100**

**Partes:**

**Requerente: GRAFTIPO LTDA.**

**Requerido: CLIMED CLINICA MÉDICA AMBULATORIAL  
S/C LTDA**

**Assunto: Espécies de Contratos**

**Vara: 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**

**Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio**

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO DE VENDA** do imóvel localizado na Avenida Industrial, n. 1580, Torre C, Apto. 78 – Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim – Jardim, Santo André/SP.

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, realizado o tratamento das amostras por fatores.

De acordo com os trabalhos realizados, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

**V<sub>v</sub> = R\$ 395.000,00**  
**(Trezentos e noventa e cinco mil reais),**  
**em julho de 2023**

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**.

## Sumário

1. OBJETIVO .....	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS .....	2
3. DOCUMENTAÇÃO .....	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO .....	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA .....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	4
7. AVALIAÇÃO .....	9
8. CONCLUSÃO .....	12
9. ENCERRAMENTO .....	12

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do justo valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Avenida Industrial, n. 1580, Torre C, Apto. 78 – Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim – Jardim, Santo André/SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- ABNT NBR 14653-2/2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- ABNT NBR 12721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – 2019.

## 2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

### 3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referentes à perícia.

- **Matrícula** n. 129.217 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (fls. 1174/1178 dos Autos);
- **Certidão de Penhora**, emitida em 05 de abril de 2022 (fls. 1152/1154 dos Autos).

### 4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais (ABNT 14653-2/2011, pp.4);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo.

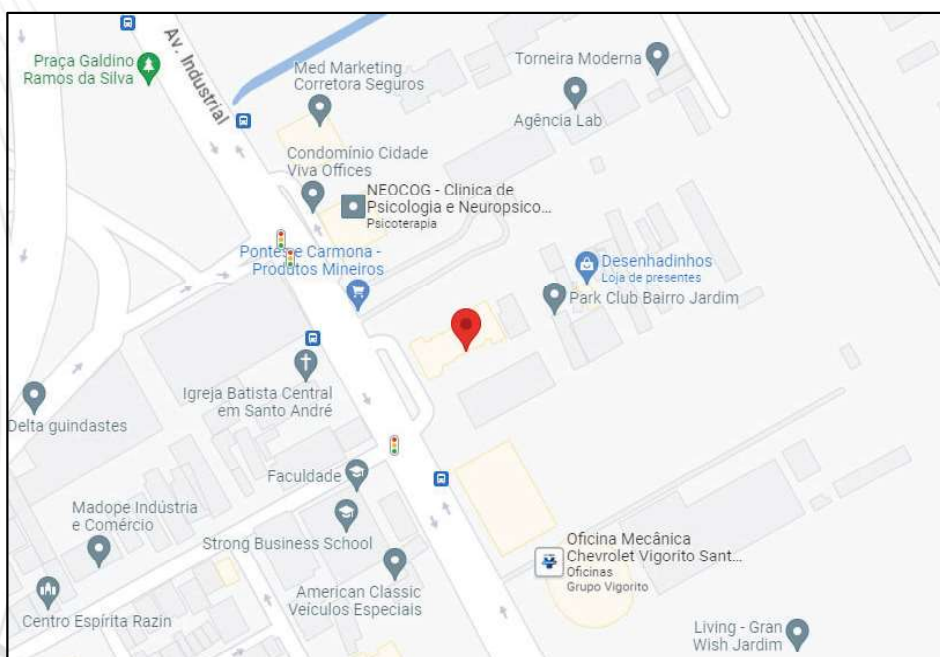
## 5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02 de março de 2023, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes. O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pelo locatário, o Sr. Victor Trentino Arroyo (RG 35.319.093-7). Na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação encontra-se localizado na Avenida Industrial, n. 1580, Torre C, Apto. 78 – Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim – Jardim, Santo André/SP, sendo que este pode ser observado na **Figura 01**.



**Figura 01** – Localização do imóvel avaliando

## 6.2 Topografia

A Avenida Industrial, onde localiza-se o imóvel avaliando, apresenta topografia plana, sendo que o terreno do imóvel avaliando encontra-se plano considerando-se a Avenida Industrial.

## 6.3 Uso e ocupação do solo

De acordo com a Lei 9.924/2016 (Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André), o imóvel avaliando encontra-se inserido na **Zona de Reestruturação Urbana** e está localizado no **Distrito Sede**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.



**Figura 02** – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal

## 6.4 Descrição da região, entorno e acessos

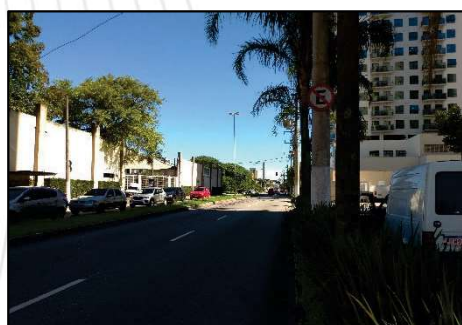
A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

*Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando*

<b>Informações do entorno do imóvel avaliando</b>	
<b>Endereço</b>	Avenida Industrial, n. 1580
<b>Bairro</b>	Jardim
<b>Município - Estado</b>	Santo André
<b>Referências</b>	Próximo à Estação Prefeito Saladino da CPTM
<b>Uso do local</b>	Residencial
<b>Densidade de ocupação</b>	Média
<b>Padrão econômico da região</b>	Médio
<b>Nível de acesso</b>	Regular
<b>Intensidade de tráfego</b>	Médio
<b>Área de preservação</b>	Não
<b>Pontos valorizantes</b>	Acesso à Avenida dos Estados e Estação Prefeito Saladino da CPTM
<b>Pontos desvalorizantes</b>	-
<b>Vocação</b>	Empreendimentos residenciais de médio padrão / Comércio local
<b>Valorização imobiliária</b>	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

*Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando*



### **Avenida Industrial**

<b>Classificação Viária</b>	Arterial Primária
<b>Faixas de rolamento</b>	04 faixas
<b>Sentido de tráfego</b>	Duplo
<b>Canteiro central</b>	Sim
<b>Tipo de pavimento</b>	Asfalto
<b>Passeio Público</b>	Sim
<b>Conservação</b>	Boa



**Melhoramentos urbanos e benfeitorias**

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio nos arredores
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Agências bancárias
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> Serviços médicos
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação e lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de fibra ótica / cabo	<input type="checkbox"/> Posto policial / delegacia
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Correios	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas e/ou faculdades

**6.5 Detalhes do imóvel avaliando**

A Tabela 3 a seguir contém os **detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando.**

*Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando*



**Condomínio Edifício Park Club  
Bairro Jardim**

<b>Data de construção</b>	2013
<b>Blocos</b>	04 blocos
<b>Pavimentos</b>	17 pavimentos
<b>Apartamentos</b>	04 apartamentos por andar
<b>Elevadores</b>	02 por bloco
<b>Garagem</b>	Térreo Descuberta
<b>Conservação</b>	Regular

**Benfeitorias existentes no imóvel**

<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina Adulto / Infantil	<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira
<input checked="" type="checkbox"/> Gaiola	<input checked="" type="checkbox"/> Quadra poliesportiva	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos
<input checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Sala de reunião
<input checked="" type="checkbox"/> Sistema de câmeras	<input checked="" type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input checked="" type="checkbox"/> Academia
<input checked="" type="checkbox"/> Cerca elétrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas
<input checked="" type="checkbox"/> Hall social	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Outros: _____

As Tabelas 4 e 5 a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os **detalhes construtivos deste.**

*Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando*

<b>Informações gerais do imóvel avaliando</b>	
<b>Posicionamento da construção</b>	Alinhamento da rua
<b>Pé Direito</b>	3 metros
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Laje
<b>Heliponto</b>	Inexistente
<b>Revestimento</b>	Alvenaria
<b>Acabamento da fachada</b>	Pintura em látex
<b>Estado de conservação</b>	Regular
<b>Manifestações Patológicas</b>	Não observadas
<b>Idade da construção</b>	10 anos
<b>Obsolescimento (Ross-Heidecke)</b>	0,884
<b>Tipo de edificação</b>	1.3.3 - Apartamento Padrão Médio
<b>Variação do CUB</b>	5,250
<b>Vagas de garagem</b>	1 vaga descoberta indeterminada

*Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando*

<b>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</b>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
<b>Cozinha / Área de Serviço</b>	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura em látex
<b>Sala</b>	01	Vinílico	Pintura em látex	Pintura em látex
<b>Sacada</b>	01	Cerâmico	Pintura em látex / Vidro	Pintura em látex
<b>Dormitório</b>	02	Vinílico	Pintura em látex	Pintura em látex
<b>Banheiro</b>	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro PVC
<b>Suíte</b>	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro PVC

A **Tabela 6** a seguir contém o quadro de áreas, bem como o cálculo da área equivalente, utilizada para a avaliação.

*Tabela 6. Quadro de áreas do imóvel avaliando*

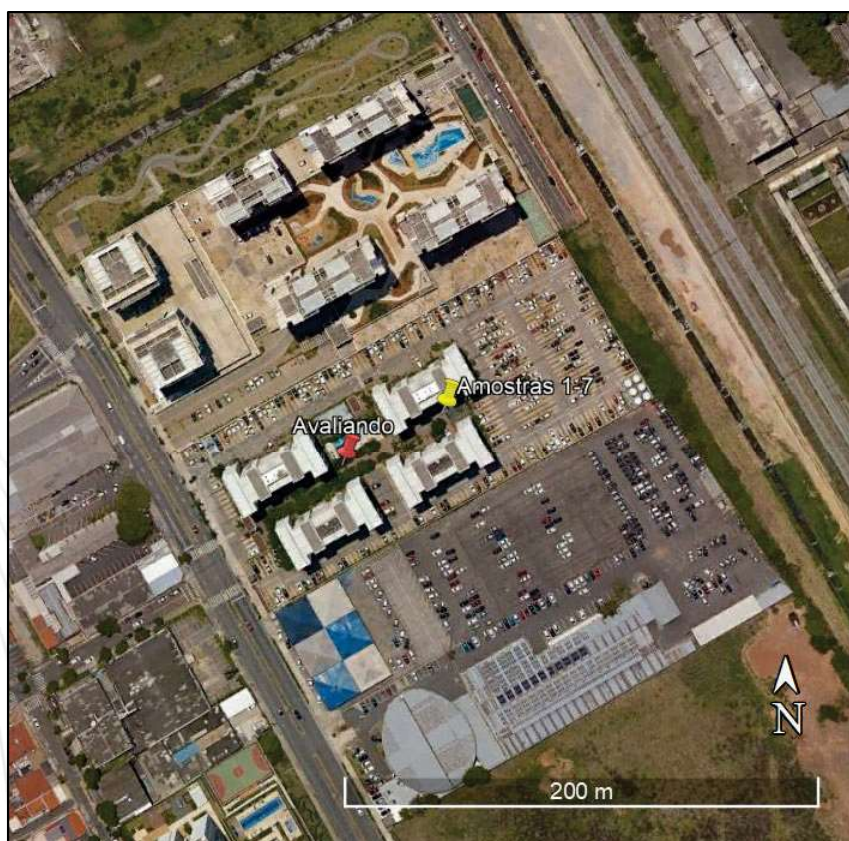
<b>Quadro de áreas</b>			
<b>Tipo de área</b>	<b>Área Original (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Peso (ABNT 12.271/2006)</b>	<b>Área Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Privativa</b>	64,00	1,00	64,00
<b>Garagem</b>	10,00	0,10	1,00
<b>Área Equivalente Total:</b>			<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

## 7. AVALIAÇÃO

### 7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.



**Figura 03** – Localização do imóvel avaliando e das amostras coletadas

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

## 7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Padrão Construtivo;
- Oferta.

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

### 7.3 Valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde:

$V_v$  = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

$V_{ub}$  = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m<sup>2</sup>);

$A_{eq}$  = Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>).

De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico ( $V_{ub}$ ) de venda de R\$ 4.241,36 por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de 60,52 m<sup>2</sup>. De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = R\$ 6.075,42 / m^2 \times 65,00 m^2 = \underline{\underline{R\$ 394.902,30}}$$

**(Trezentos e noventa e quatro mil, novecentos e dois reais e trinta centavos), em julho de 2023**



## 8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando pode ser arredondado para:

**V<sub>v</sub> = R\$ 395.000,00**  
**(Trezentos e noventa e cinco mil reais),**  
**em julho de 2023**

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**.

## 9. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 12 (doze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 5 (cinco) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 07 de julho de 2023.

**THIAGO GONZAGA EMYGDIO**

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



## ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 405.000,00	Fonte:	Proativa Imóveis	Contato:	(11) 97317-8389
------------------	----------------	--------	------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,300

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)
Privativa	64,00 m²	64,00 m²
Garagem aberta	10,00 m²	1,00 m²

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---





INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 413.000,00	Fonte:	Arlete Gomes Corretora Imóveis	Contato:	(11) 97696-5168
------------------	----------------	--------	--------------------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,200

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 425.000,00	Fonte:	GOLD ABC Imóveis	Contato:	(11) 94018-3074
------------------	----------------	--------	------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,250

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 440.000,00	Fonte:	Nacional Corretores	Contato:	(11) 94066-6971
------------------	----------------	--------	---------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,200

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 460.000,00	Fonte:	GOLD ABC Imóveis	Contato:	(11) 94018-3074
------------------	----------------	--------	------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,275

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A6

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 480.000,00	Fonte:	Rozendo Negócios Imobiliários	Contato:	(11) 94551-4351
------------------	----------------	--------	-------------------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,325

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A7

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Industrial, 1580		
Bairro:	Jardim	Município e Estado:	Santo André/SP

Valor do imóvel:	R\$ 510.000,00	Fonte:	Click Net Imóveis	Contato:	(11) 99759-7858
------------------	----------------	--------	-------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	10	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.4	Fator do CUB:	5,275

ÁREAS		
Terreno		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Privativa	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>
Garagem aberta	10,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>

Características Gerais:	Condomínio Edifício Park Club Bairro Jardim. 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 vaga descoberta indeterminada.
-------------------------	---





## ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO



## **ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**





**a) Fator de Oferta (F<sub>o</sub>):**

Arbitrado como 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado por IBAPE (2011).

**b) Fator de Edificação (F<sub>c</sub>):**

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$F_c = \frac{R8N_A}{R8N_R}$$

Onde:

F<sub>c</sub> = Fator de Edificação;

R8N<sub>A</sub> = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

R8N<sub>R</sub> = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

**CLASSE 1 - RESIDENCIAL**

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.3 - Padrão Médio	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p><b>Pisos:</b> taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.</p> <p><b>Paredes:</b> pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.</p> <p><b>Instalações hidráulicas:</b> completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.</p> <p><b>Instalações elétricas:</b> completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.</p> <p><b>Esquadrias:</b> caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.</p>	3,828 sem elevador;  4,568 com elevador.	4,218 sem elevador;  5,075 com elevador.	4,640 sem elevador;  5,583 com elevador.



## ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

## HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times F_o \times [1 + (F_c - 1)]$$

Onde:

V<sub>h</sub> = Valor homogeneizado da amostra;

V<sub>o</sub> = Valor inicial coletado da amostra;

F<sub>n</sub> = Fatores diversos utilizados na homogeneização (oferta, construção, etc.).

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{\max} = ( A_{\max} - X ) \div S$$

E

$$I_{\min} = ( X - A_{\min} ) \div S$$

Onde:

$I_{\max}$  = Valor máximo do intervalo de confiança;

$I_{\min}$  = Valor mínimo do intervalo de confiança;

$X$  = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

$S$  = Desvio padrão das amostras.

Os valores  $I_{\max}$  e  $I_{\min}$  são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.

## DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$$\begin{matrix} \max \\ \min \end{matrix} A = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{A}$  = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

$t_c$  = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde:

$V_v$  = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

$V_{ub}$  = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m<sup>2</sup>);

$A_{eq}$  = Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>).



**ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011**

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

*Tabela 4. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores*

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

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

$A_{max}$  = Limite superior do intervalo de confiança;

$\bar{M}$  = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.



Tabela 5. Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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



## ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS



## CÁLCULOS AVALIATIVOS

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Homogeneização dos Dados							Dados Finais + Dados Iniciais (Vh/Vi)
Amostra (Ai)	Valor inicial R\$ (Va)	Fo	Valor Inicial R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores	Valor Homogeneizado R\$ (Vh)		
				Fc			
A1	R\$ 6.230,77	0,90	R\$ 5.607,69	0,99	R\$ 5.551,62	0,990	
A2	R\$ 6.353,85	0,90	R\$ 5.718,47	1,00	R\$ 5.718,47	1,000	
A3	R\$ 6.538,46	0,90	R\$ 5.884,61	1,01	R\$ 5.943,46	1,010	
A4	R\$ 6.769,23	0,90	R\$ 6.092,31	1,00	R\$ 6.092,31	1,000	
A5	R\$ 7.076,92	0,90	R\$ 6.369,23	0,99	R\$ 6.305,54	0,990	
A6	R\$ 7.384,62	0,90	R\$ 6.646,16	1,00	R\$ 6.646,16	1,000	

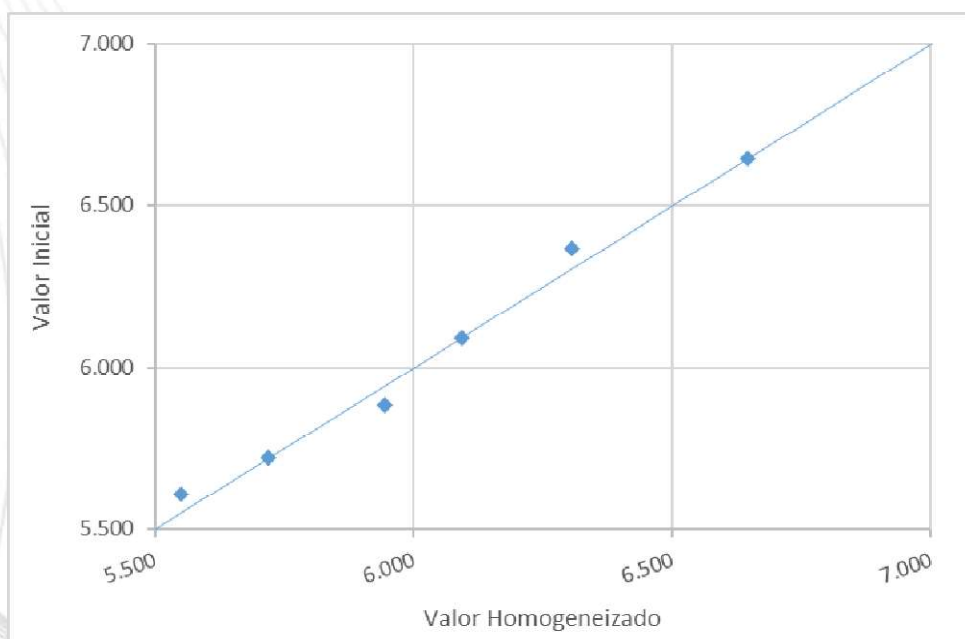
Onde:

Valor homogeneizado = Valor inicial x Fo x [1 + (Fc - 1)]

Fo = Fator de Oferta

Fc = Fator de Edificação

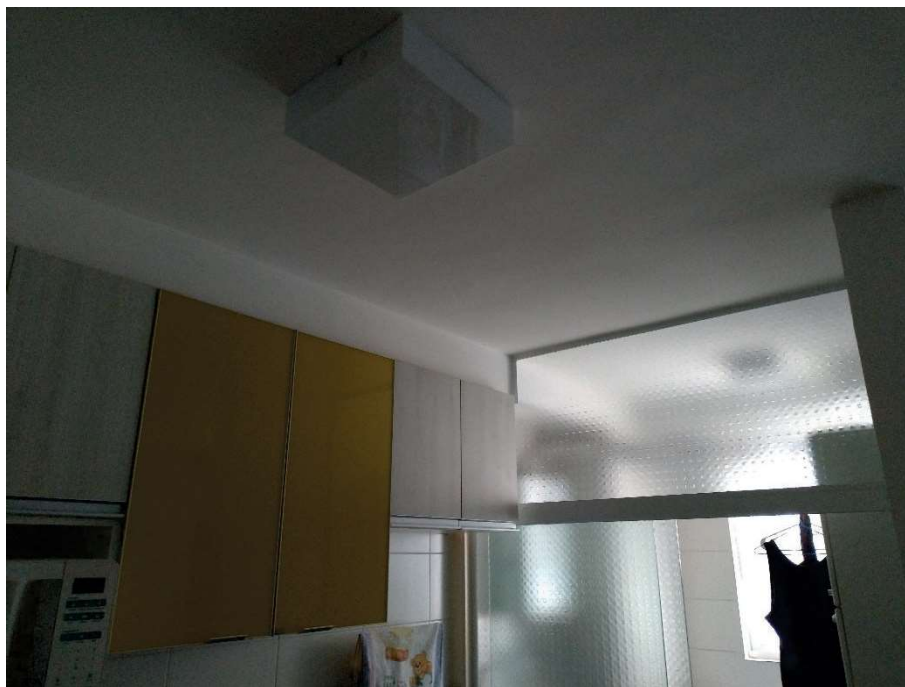
### GRÁFICO DE DISPERSÃO



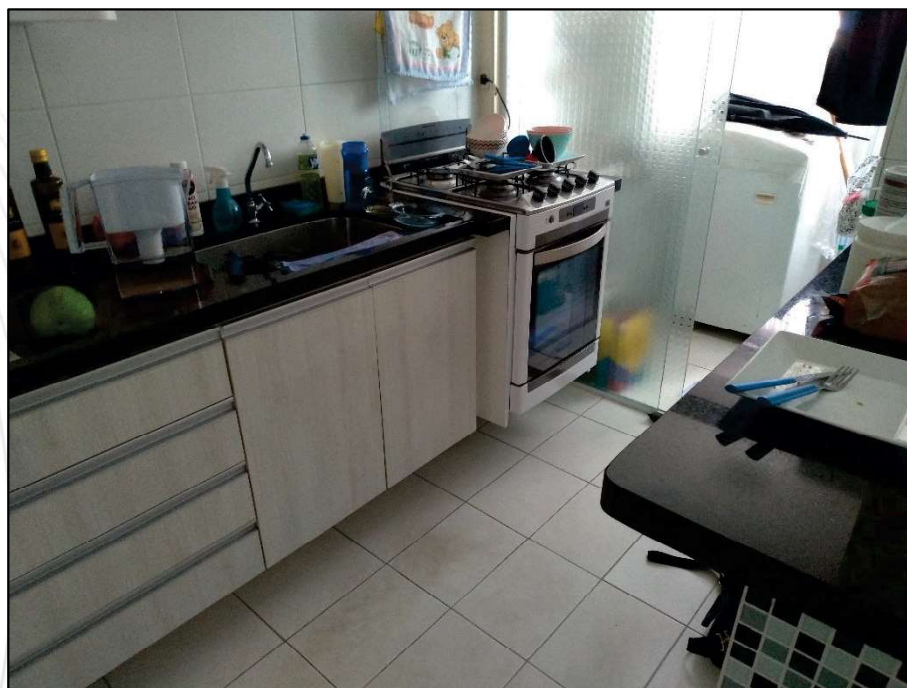
<b>Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado</b>						
<b>1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO</b>						
Processo:	0219882-87.2002.8.26.0100					
Vara:	3ª Vara Cível					
Fórum:	Foro Central Cível					
<b>2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO</b>						
Logradouro:	Avenida Industrial, 1580					
Complemento:	Torre C					
Bairro:	Jardim	Cidade:	Santo André	Estado:	São Paulo	
<b>3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO</b>						
Número de amostras de referência:						7
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):						6188,44
Desvio Padrão (R\$/m²):						529,34
Variância (R\$/m²) ^ 2 :						280198,55
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):				A7	7061,54	
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):				A1	5551,62	
<b>4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"</b>						
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):			1,80			
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão			1,20	Amostra Pertinente		
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão			1,65	Amostra Pertinente		
<b>CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES</b>						
<b>5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT</b>						
Nível de Confiança:						80%
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:						1,42
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):						5904,34
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):						6472,54
Estimativa de Tendência Central:						6188,44
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:						4,59%
<b>Grau de Fundamentação do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):</b>				<b>Grau II de Fundamentação</b>		
<b>Grau de Precisão do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):</b>				<b>Grau III de Precisão</b>		
<b>6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO</b>						
Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):						568,20
Número de Classes de Divisão:						3
Amplitude de cada Classe (R\$/m²):						189,40
Primeira Classe:	de	<b>5904,34</b>	até	<b>6093,74</b>	Amostras no Intervalo (Pesos):	2
Segunda Classe:	de	<b>6093,74</b>	até	<b>6283,14</b>	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Terceira Classe:	de	<b>6283,14</b>	até	<b>6472,54</b>	Amostras no Intervalo (Pesos):	1
Soma dos Pesos:						5
Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):						30377,08
<b>Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):</b>						<b>6075,42</b>
<b>7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO</b>						
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):						<b>65,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):</b>						<b>R\$ 394.902,30</b>
<b>Valor Arredondado (R\$):</b>						<b>R\$ 395.000,00</b>



## ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



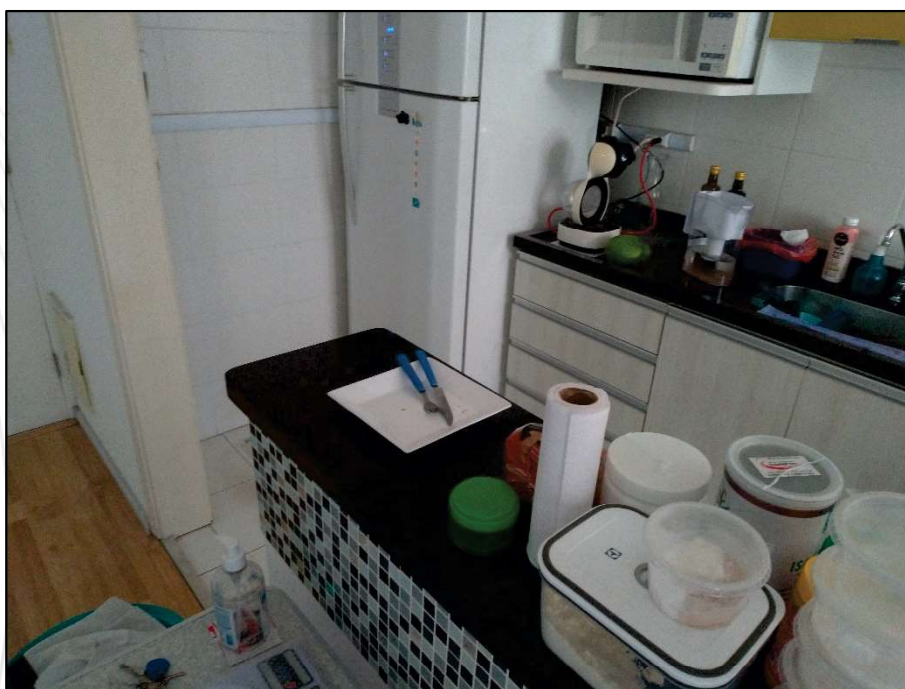
**Foto 1.** Cozinha / Área de Serviço



**Foto 2.** Cozinha / Área de Serviço



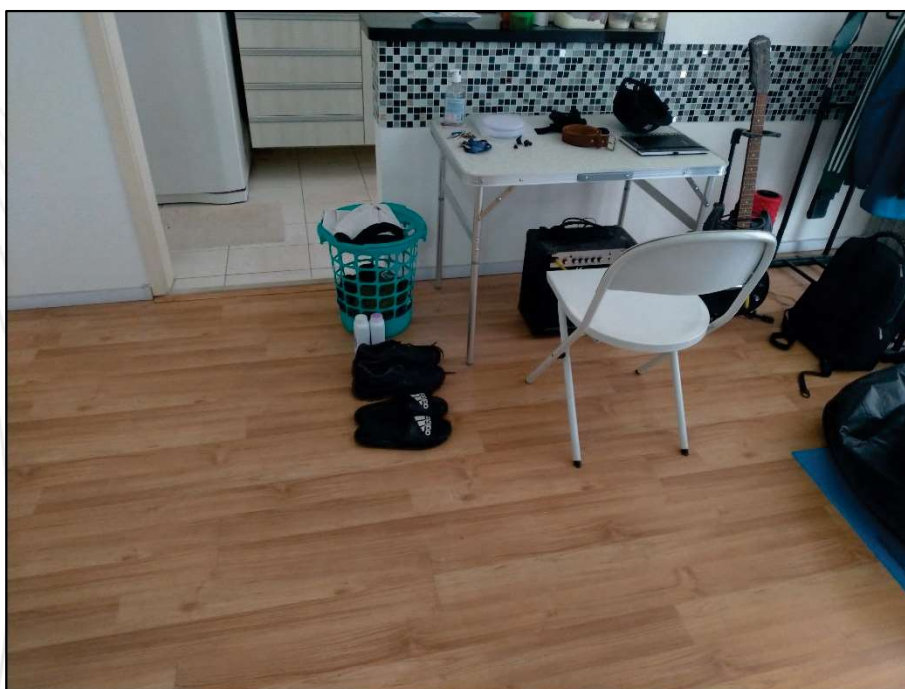
**Foto 3.** Cozinha



**Foto 4.** Cozinha



**Foto 5.** Sala

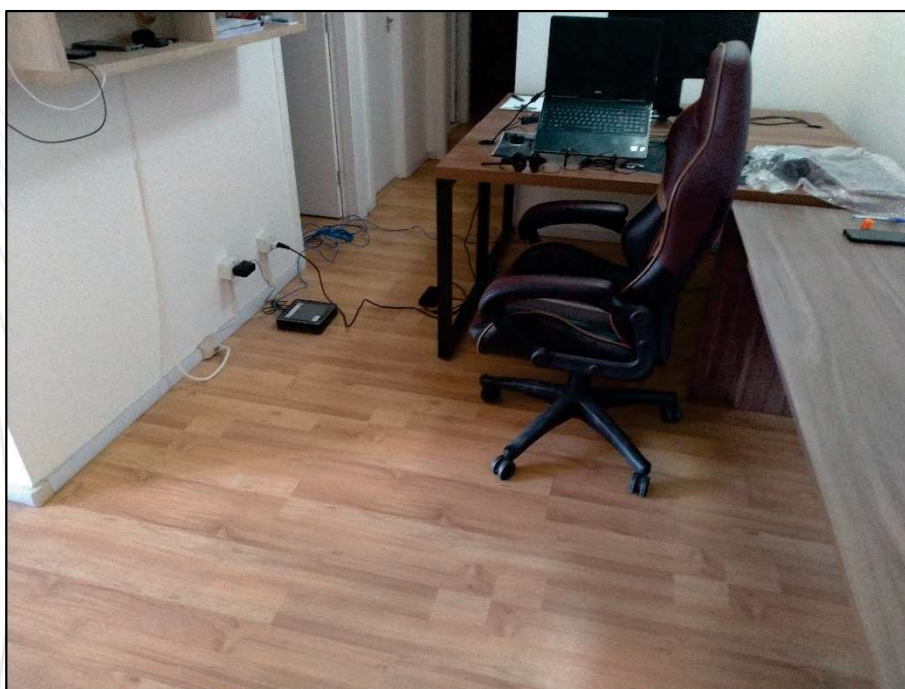


**Foto 6.** Sala





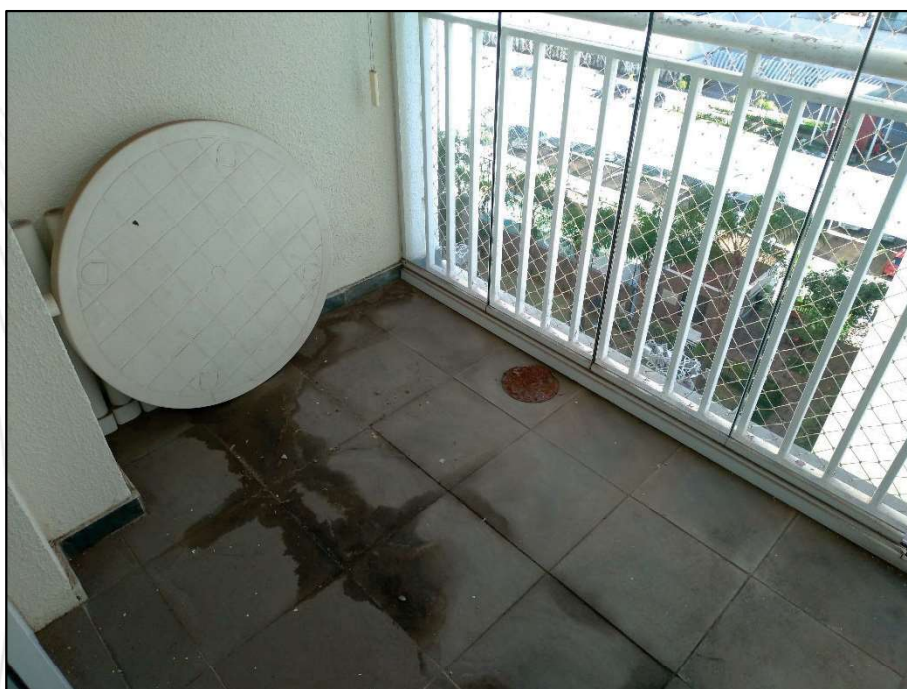
**Foto 7. Sala**



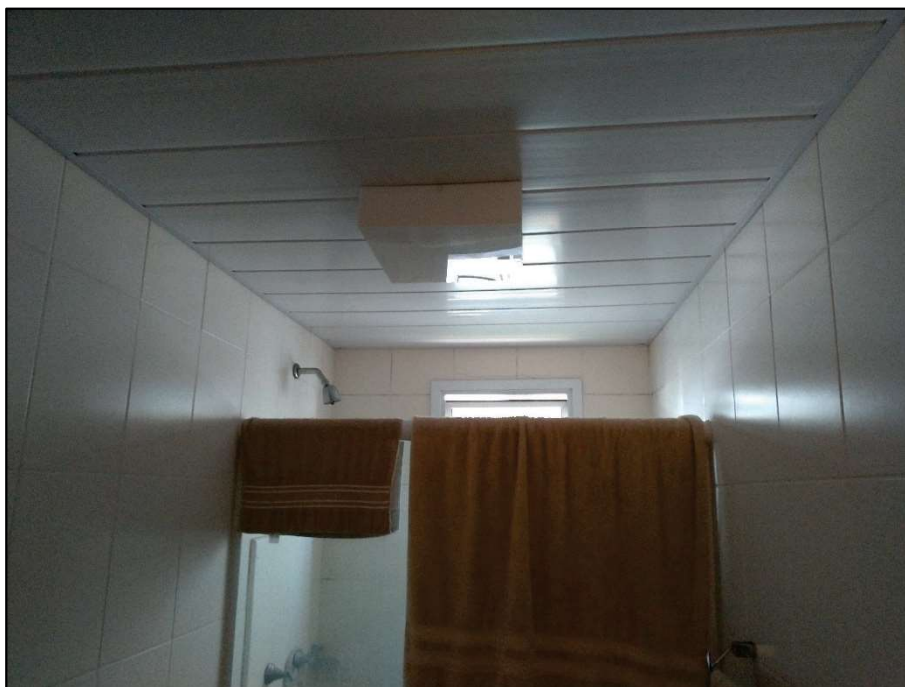
**Foto 8. Sala**



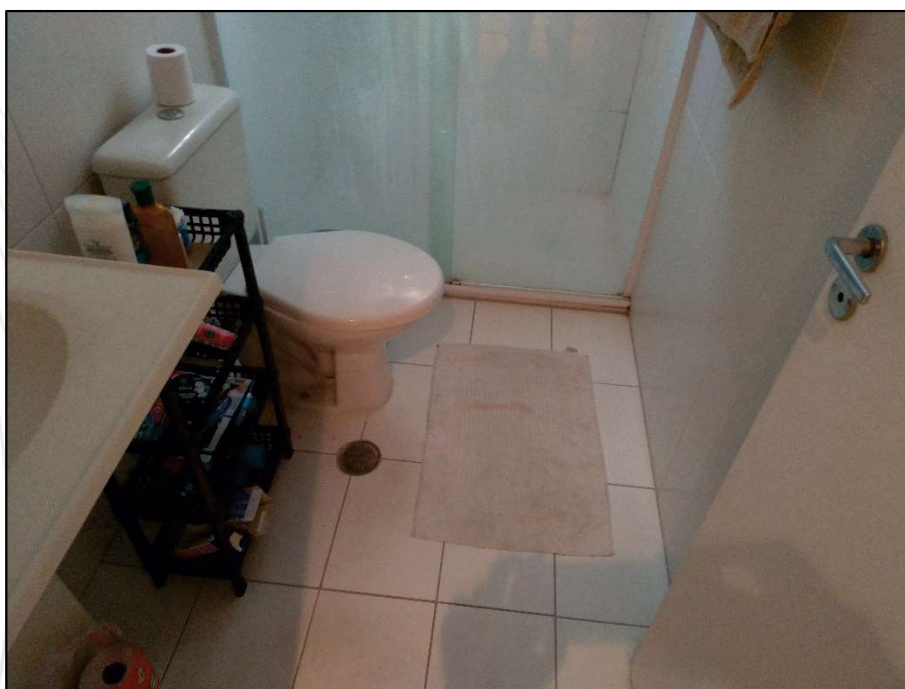
**Foto 9.** Sacada



**Foto 10.** Sacada



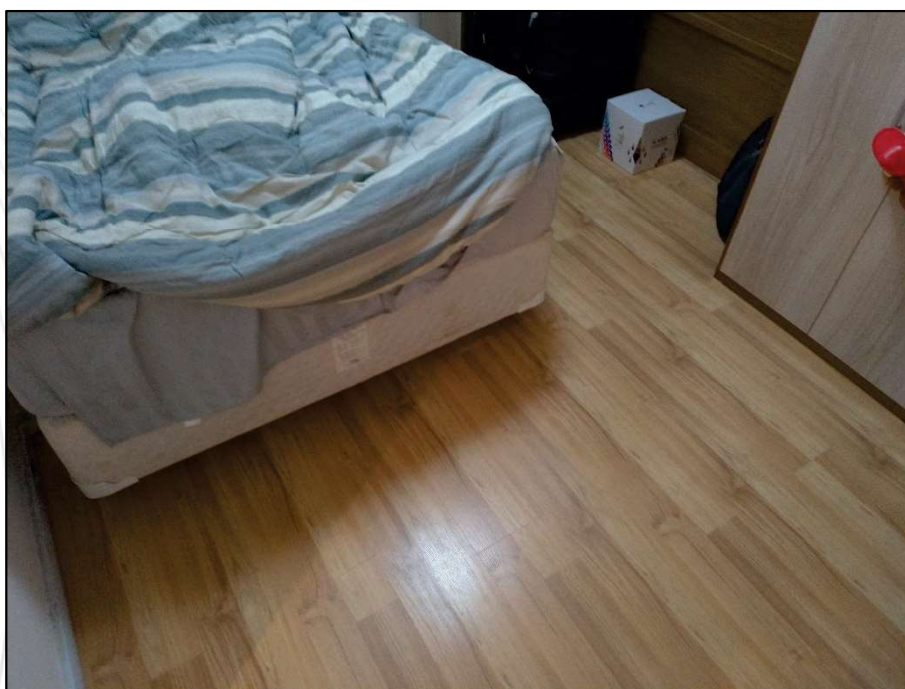
**Foto 11.** Suíte



**Foto 12.** Suíte



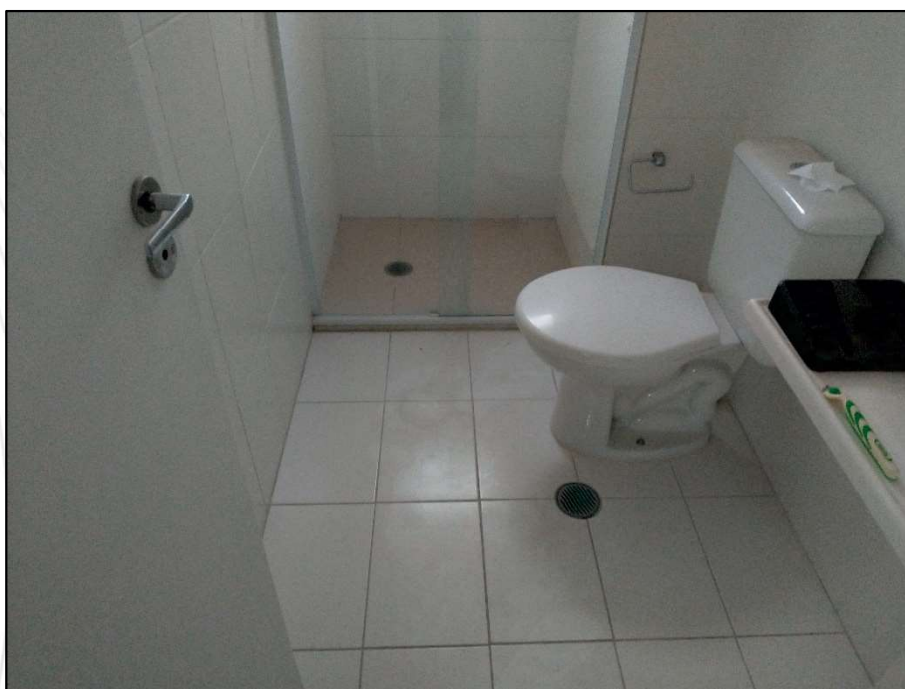
**Foto 13.** Dormitório 1



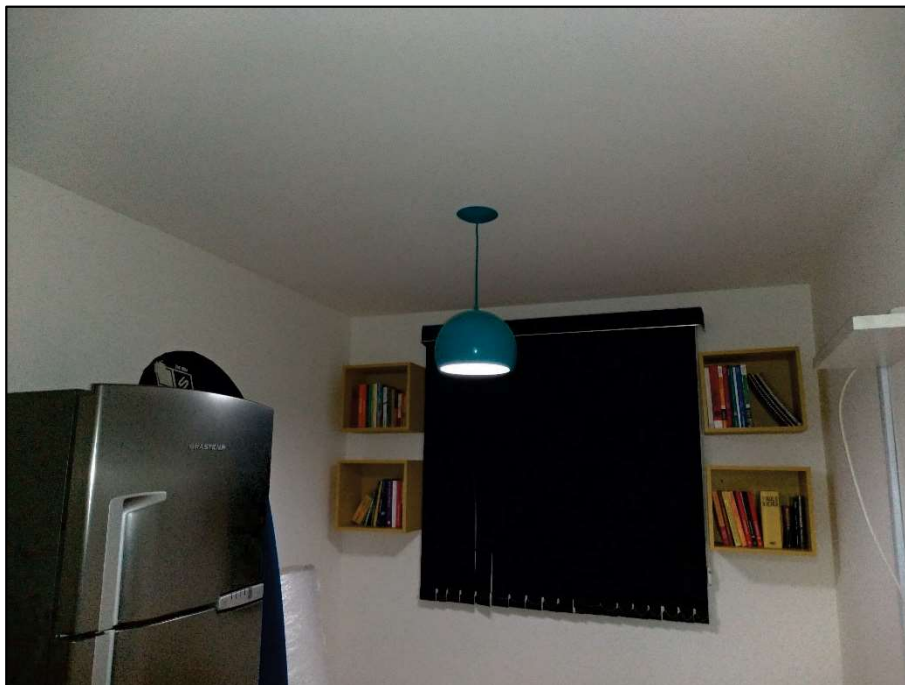
**Foto 14.** Dormitório 1



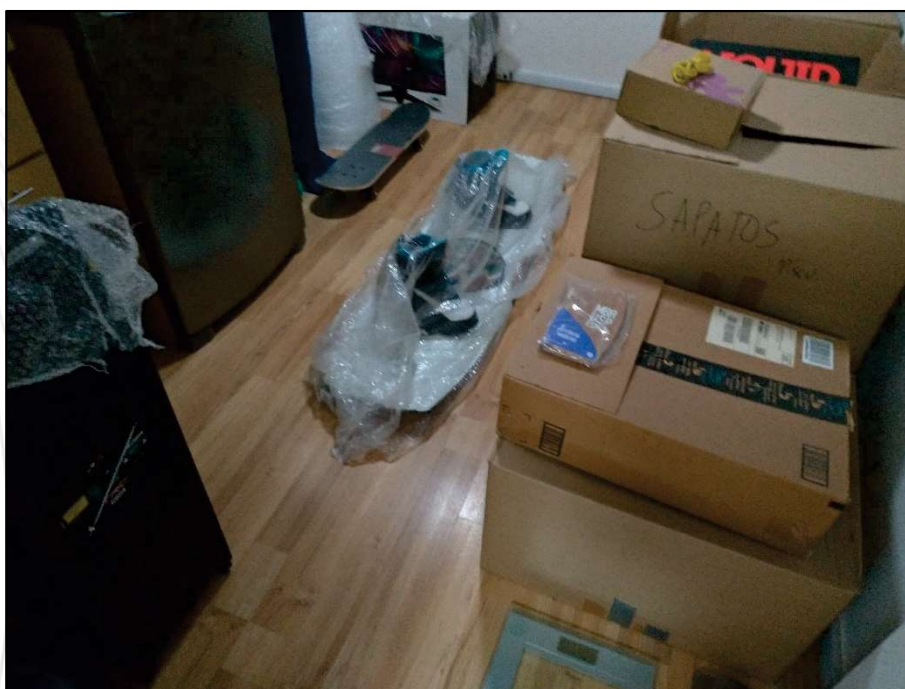
**Foto 15.** Banheiro Social



**Foto 16.** Banheiro Social



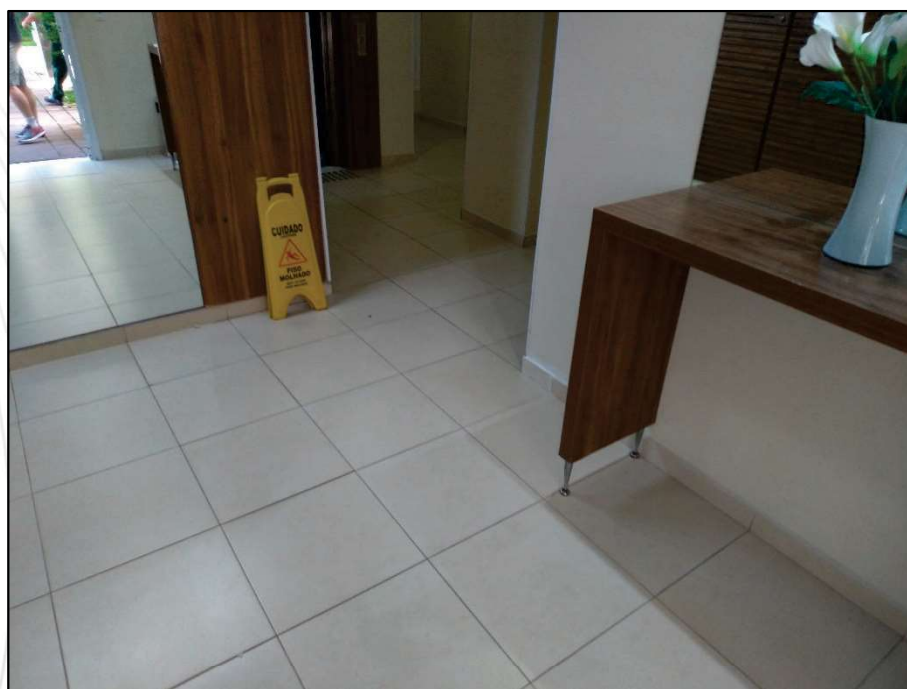
**Foto 17.** Dormitório 2



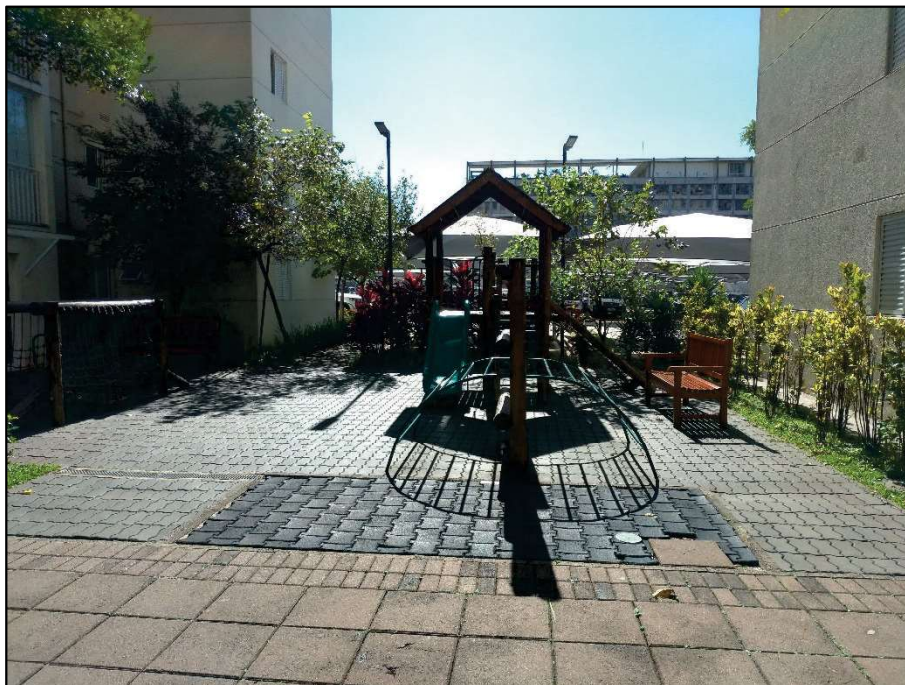
**Foto 18.** Dormitório 2



**Foto 19.** Hall Social



**Foto 20.** Hall Social

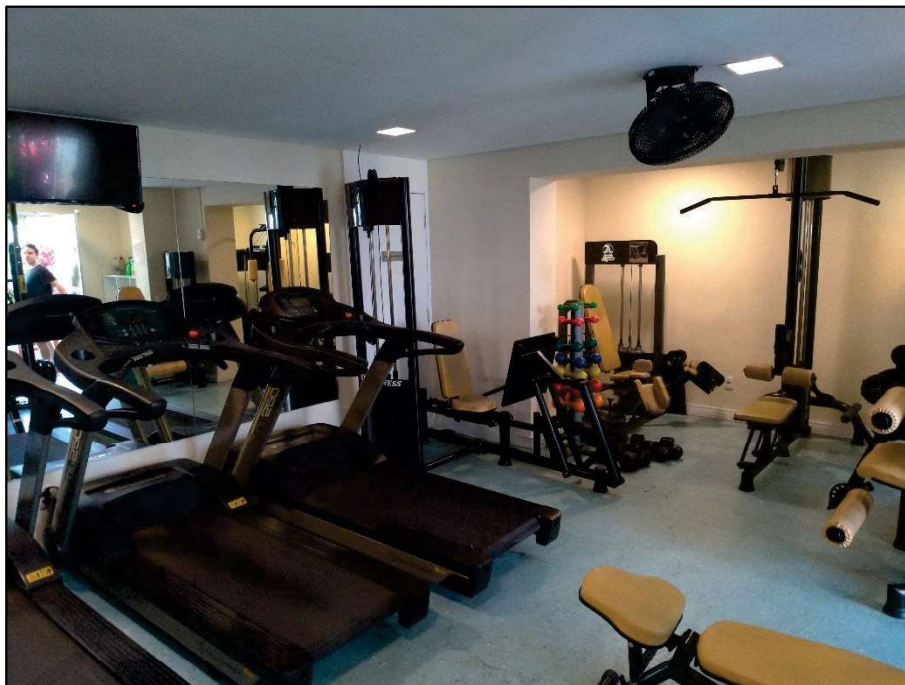


**Foto 21.** Playground

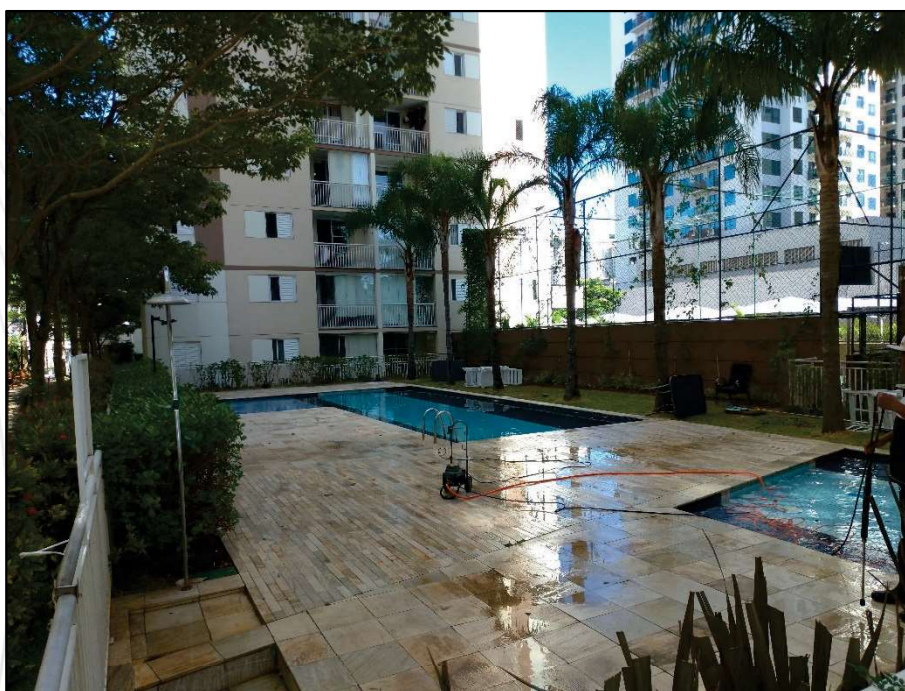


**Foto 22.** Brinquedoteca





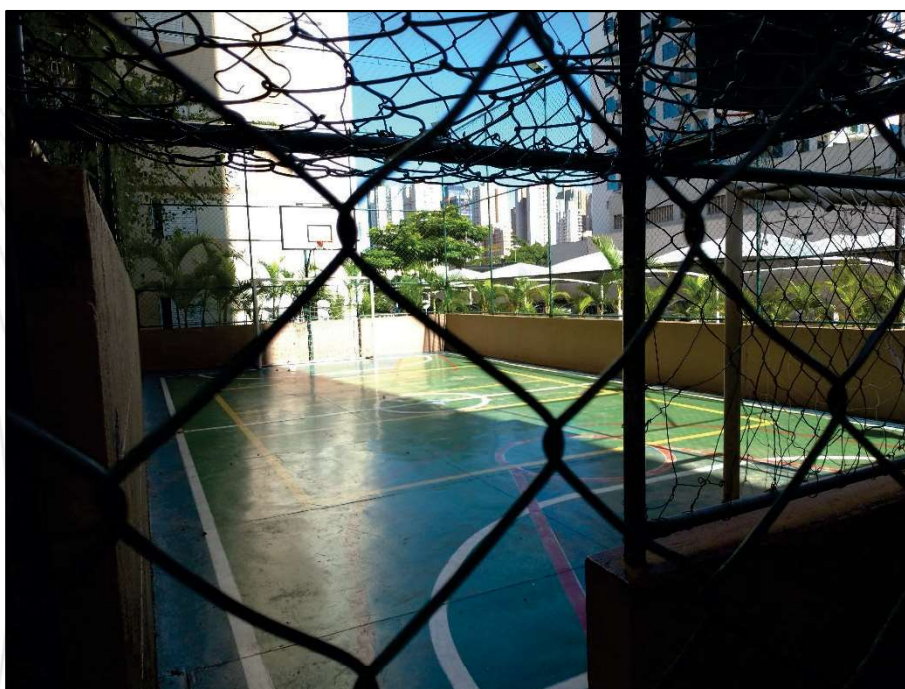
**Foto 23.** Academia



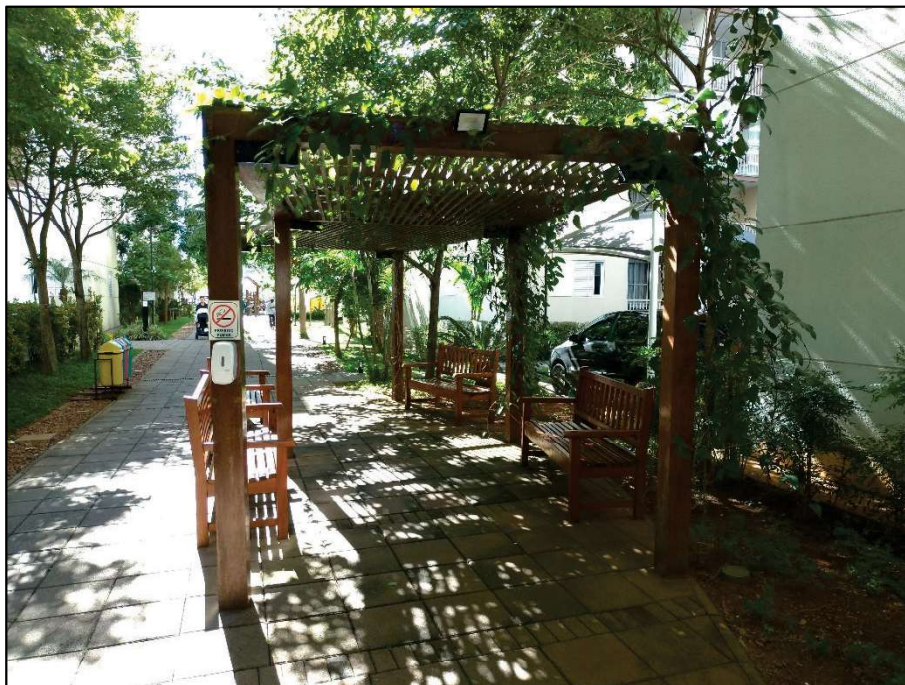
**Foto 24.** Piscina



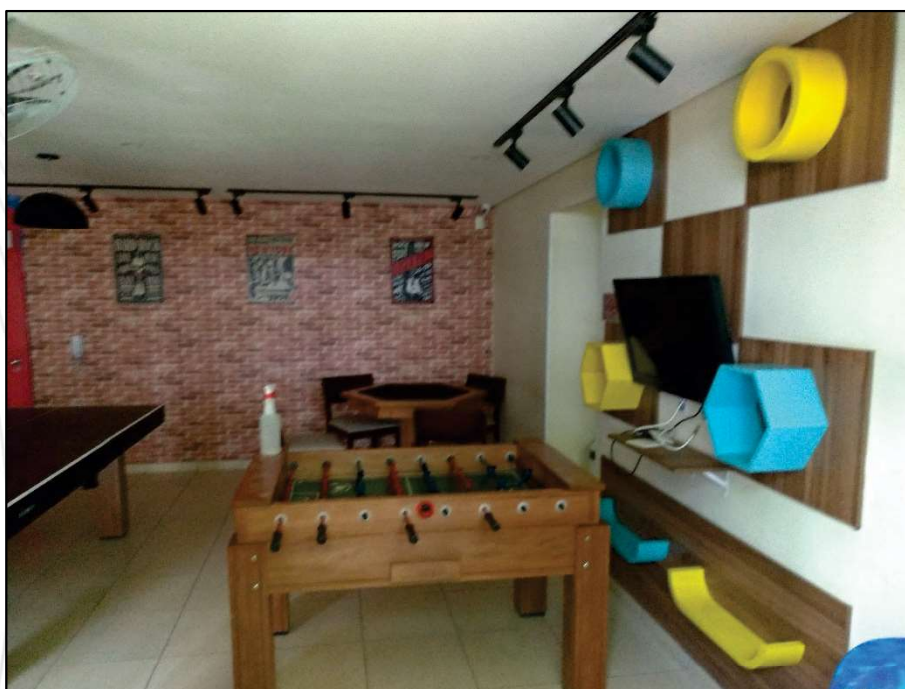
**Foto 25.** Churrasqueira



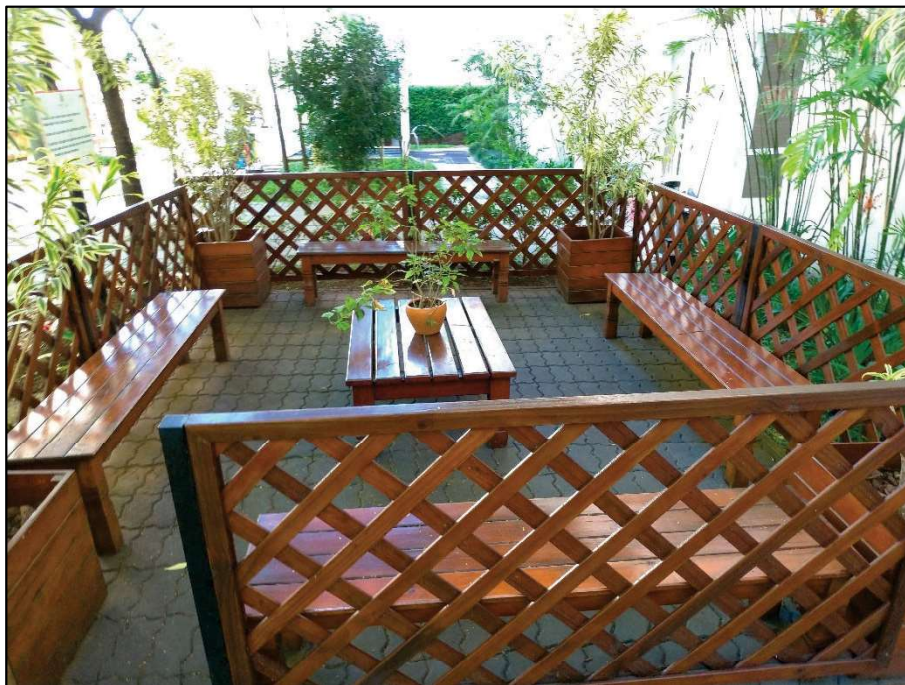
**Foto 26.** Quadra



**Foto 27.** Área externa



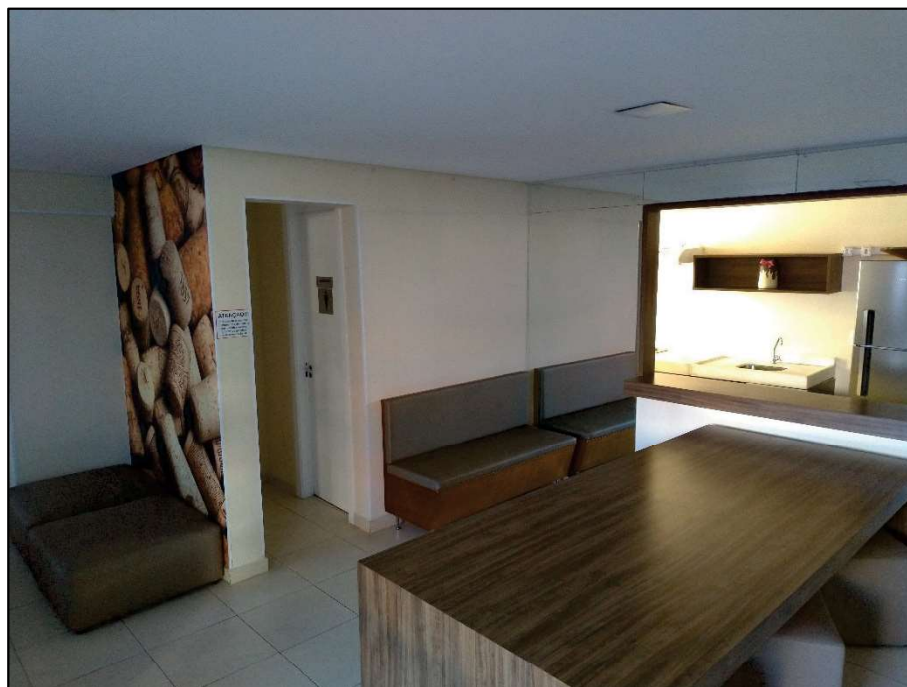
**Foto 28.** Salão de jogos



**Foto 29.** Área de convivência



**Foto 30.** Salão de festas



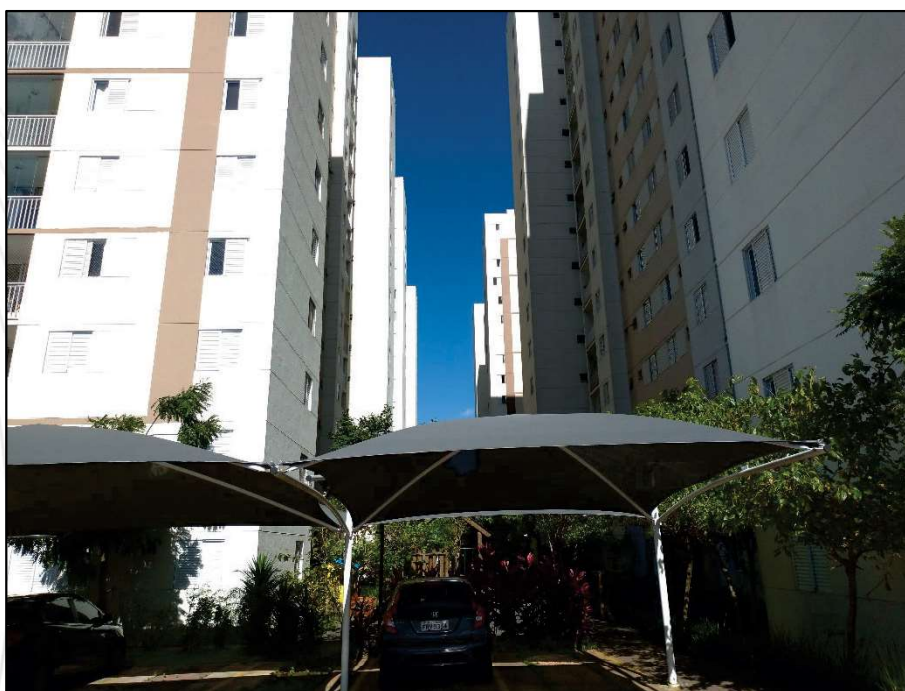
**Foto 31.** Salão de festas



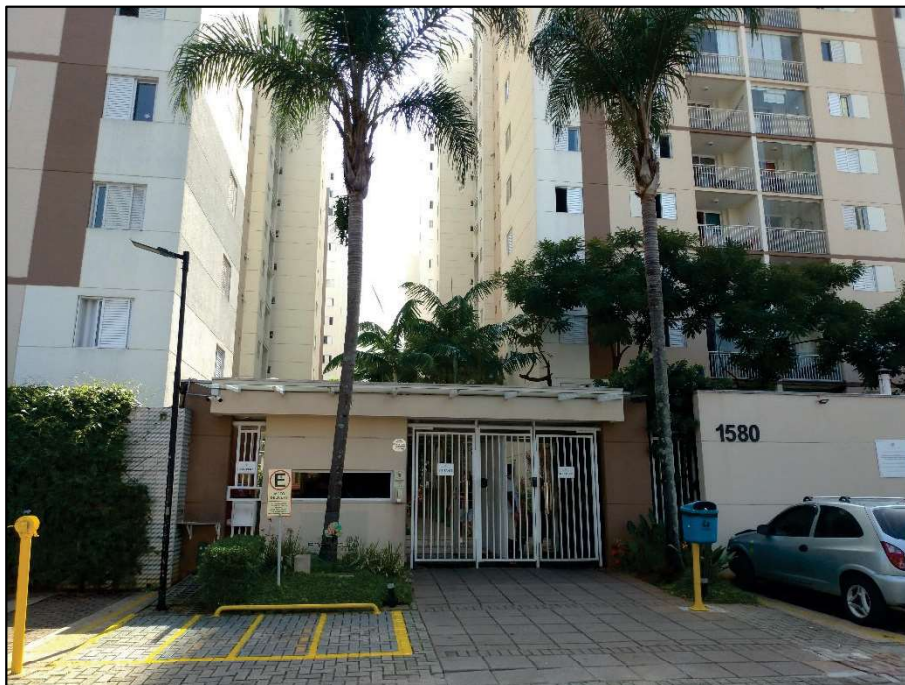
**Foto 32.** Garagem



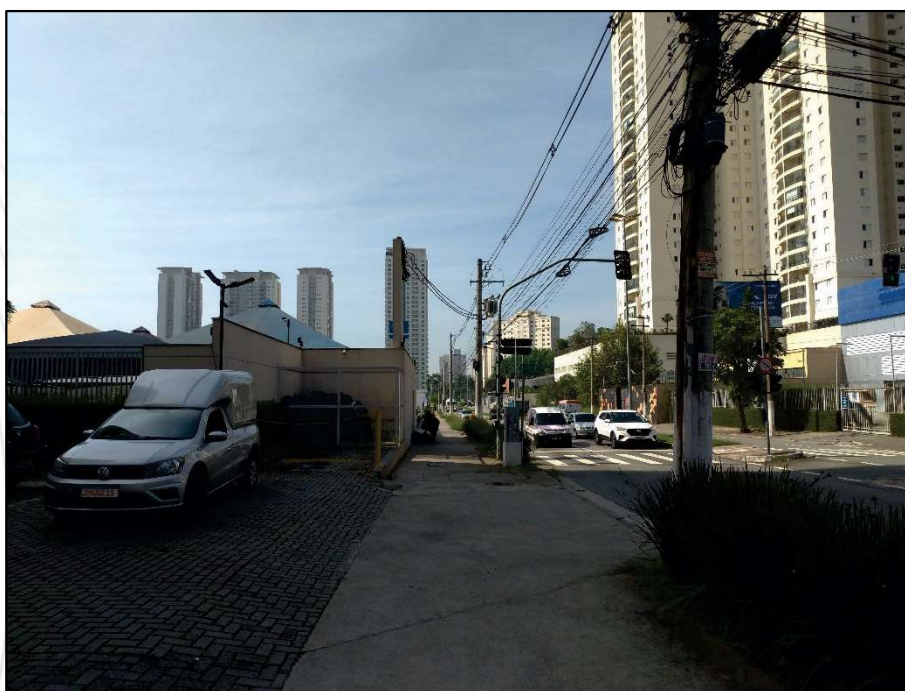
**Foto 33.** Garagem



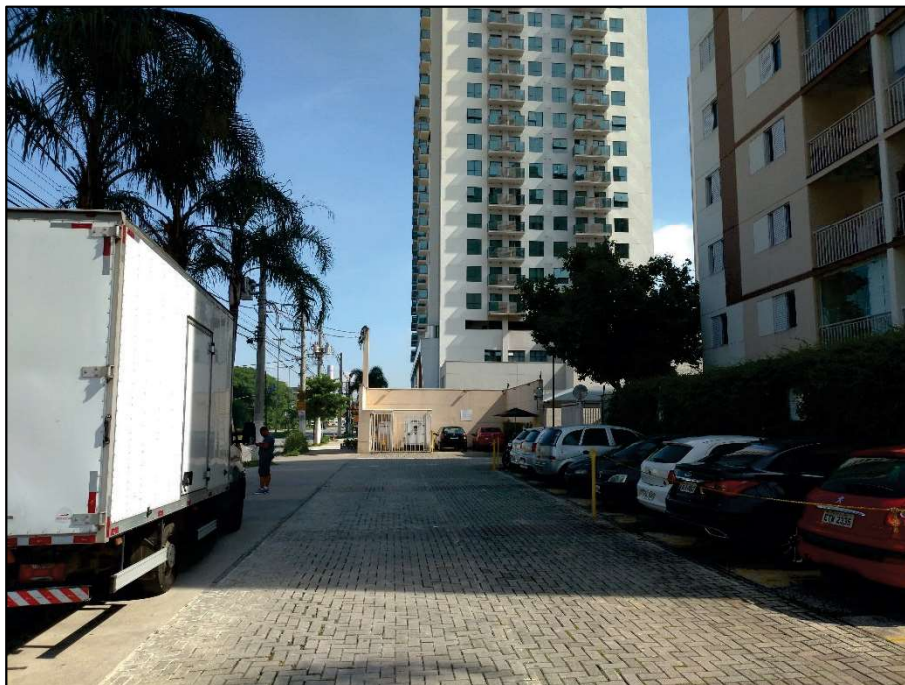
**Foto 34.** Garagem



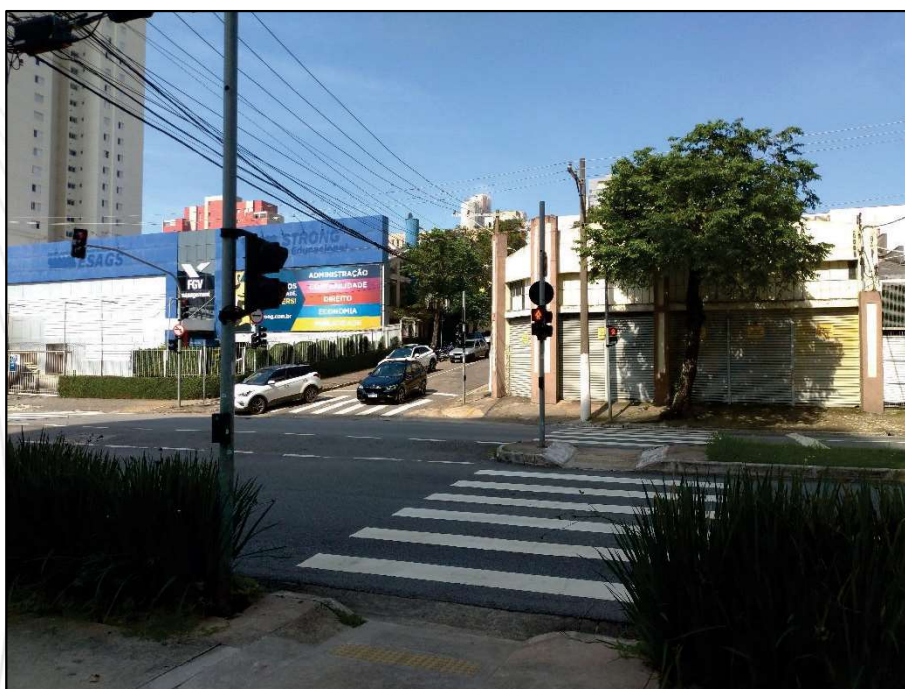
**Foto 35.** Portaria do condomínio



**Foto 36.** Arredores do imóvel



**Foto 37.** Arredores do imóvel



**Foto 38.** Arredores do imóvel





## ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

## ANEXO 3.7 QUADRO 7 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Uso	Categoria / Atividade	Tipologia	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	Recuos Mínimos Obrigatórios (m) (20)			Número Máximo de Pavimentos (4)(8)(9)	Gabarito (4)	Área Máxima do Lote (m²)	Número Mínimo de Vagas (14)
					Mínimo (19)	Básico	Máximo (1)		Frente (2) (7)(12)	Fundo	Lateral				
QUALIFICAÇÃO URBANA E RECUPERAÇÃO URBANA E	residencial (21) (22)	unifamiliar	pequeno porte	apenas 1 unidade no lote	0,2	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	-	1 (16)
					0,2	1,34	-	67%	5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (6) (16)
		Multifamiliar	vila (3)	0,2	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (6)	
			vertical	0,2	2,5	4	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Gs3(+L) (5)	20.000	(11)			
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial (21) (22)	unifamiliar	pequeno porte	apenas 1 unidade no lote	0,2	1,34	2	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9 m (18)	-	Quadro 3
					0,4	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	1 (16)	
		Multifamiliar	vila (3)	0,4	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (6) (16)	
			vertical	0,4	3	4	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	URBANA (5)	20.000	-11			
	não-residencial (10) (13)			destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional (24)	0,4	1,5	3	75%	5	COESA	COESA	-	9 m (18)	Quadro 3	

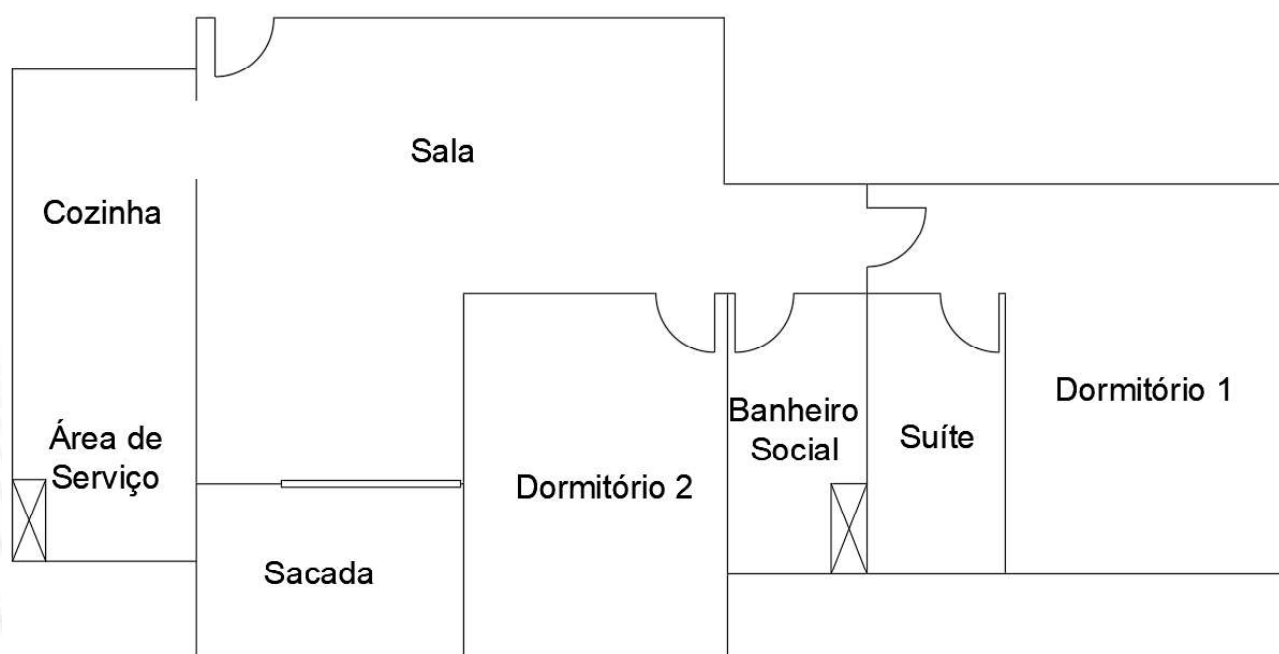
**NOTAS:**

1. Mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (não aplicável à Zona de Recuperação Urbana).
2. O recuo mínimo de frente nas Vias Metropolitanas é de 10 metros.
3. Na tipologia residencial multifamiliar do tipo vila o recuo de frente é considerado a partir da testada do lote.
4. Observar restrição específica se lote localizado em faixa de 40 metros no entorno de ZEIS A, da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior.
5.  $G$  = Gabarito;  $r$  = recuo e  $L$  = Largura da via (pista + passeios).
6. No uso residencial multifamiliar de pequeno porte e do tipo vila as vagas de estacionamento poderão estar em abrigos coletivos cobertos, que limitados a 13,75 m<sup>2</sup> por vaga, não serão computados no Coeficiente de Aproveitamento nem na Taxa de Ocupação, devendo observar os recuos.
7. Os lotes defrontantes para a Rua Caminho do Pilar devem observar recuo mínimo frontal de 7,00 metros para edificações acima de 4 pavimentos.
8. Os lotes localizados na zona de amortecimento do Parque do Pedroso terão limitação de número máximo de pavimentos e restrições específicas conforme definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 e no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.
9. Número máximo de pavimentos limitado ao estabelecido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 em função do comprometimento da paisagem.
10. O uso não residencial localizado no setor de uso misto da área do Projeto Eixo Tamanduateí, em lotes com testada mínima de 10m (dez metros) e área mínima de terreno de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), poderá, opcionalmente, optar pelo coeficiente de aproveitamento de até 4 (quatro), mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Neste caso, além do recuo frontal serão exigidos recuos laterais de 2 metros e de fundos de 4 metros a partir do 3º pavimento, observadas as disposições do COESA com relação a iluminação e ventilação dos compartimentos. Observar gabarito  $G \leq 3(r+L)$ .
11. Para o uso residencial multifamiliar vertical serão exigidas vagas de estacionamento na proporção:
  - a. 1(uma) vaga, no mínimo, para unidades com área privativa de até 58 m<sup>2</sup> (cinquenta e oito metros quadrados);
  - b. 2 (duas) vagas, no mínimo, para unidades com área privativa superior a 58 m<sup>2</sup> (cinquenta e oito metros quadrados).
12. Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina se:
  - edificação de uso residencial com até 4 (quatro) unidades;
  - para os 2 (dois) primeiros pavimentos das demais edificações desde que utilizem coeficiente básico de aproveitamento de até 1,5 (um e cinquenta centésimos).

13. O uso não-residencial ou misto enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá valer-se dos parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical da zona.
14. Observar quadro 11, anexo 3.11 quanto a exigência de vagas operacionais.
15. Número Máximo de Pavimentos: 04 (quatro), sendo 02 (dois) acima do térreo, desde que não haja restrição específica limitadora do número de pavimentos para o local.
16. Na tipologia residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, é permitido o abrigo para auto no recuo frontal, conforme parâmetros do Anexo 3.14.
17. Entende-se como correlatas à atividade industrial as seguintes atividades:
  - a. Prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de mão de obra de natureza técnica ou especializada;
  - b. Ensino e pesquisa relacionados à atividade industrial;
  - c. Administração, apoio e fomento à atividade industrial;
  - d. Distribuição e comercialização por atacado dos produtos gerados pela atividade industrial;
  - e. Liberação aduaneira;
  - f. Empresas transportadoras de produtos manufaturados;
  - g. Outras atividades de natureza similar.
18. 9 (nove) metros de altura, contados a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto.
19. Os coeficientes mínimos aplicam-se para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos previstos pelo Plano Diretor - Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004.
20. Todos os recuos previstos para os logradouros públicos serão considerados de frente.
21. Observar quota mínima de terreno por unidade habitacional:
  - a. Multifamiliar de Pequeno porte 31,25m<sup>2</sup>
  - b. Vila = 40,00m<sup>2</sup>
  - c. Vertical = 15,00m<sup>2</sup>
- 22- Na laje de cobertura do último pavimento da edificação multifamiliar de pequeno porte e vila serão permitidos muros com altura máxima de 1,80m.
- 23 – Isento para o residencial multifamiliar de pequeno porte com até 2 unidades habitacionais, observada as disposições do COE com relação a iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 24 – No setor de uso não residencial inserido na área do Projeto Eixo Tamanduateí as atividades correlatas à industrial são as previstas nos incisos II, III, IV, VI, e VII do artigo 10 da presente lei.



## ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

**CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO****(Sem escala)**

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 395.000,00

**Data inicial:** 7/2023

**Data de atualização:** 12/2023

**Valor atualizado:** R\$ 396.740,16

O valor **R\$ 395.000,00** de **7/2023** atualizado até **12/2023** é **R\$ 396.740,16**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

## Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

## Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)