

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de 02 (dois) imóveis constantes da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 337/339 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A em face de CRD ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS, a saber:

- a) Imóvel objeto da matrícula nº. 79.076 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 386/389), situado a Rua Fábio nº. 258 – Chácara Belenzinho;
- b) Imóvel objeto da matrícula nº. 65.353 do 6º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 391/396), situado a Rua Paulo Florence nº 209/215 – Sapopemba.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 461, para avaliar os imóveis retro descritos.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: Do requerente: fls 464/466

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

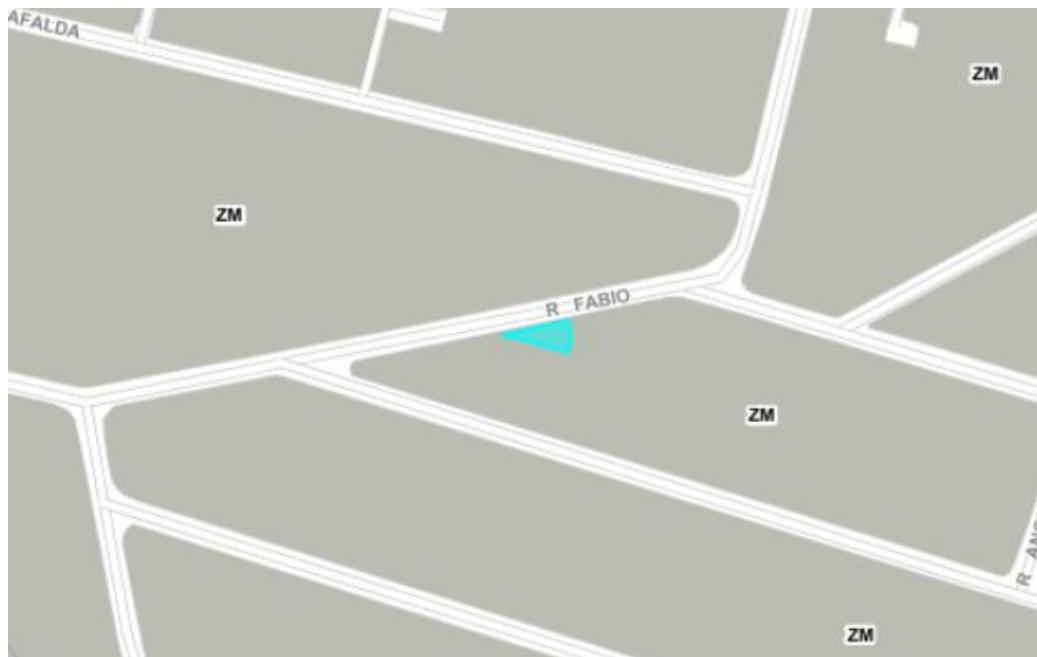
Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Aricanduva – Formosa - Carrão, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZM, Zona Mista, cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,30
básico: 1,00
máximo: 2,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,85

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:



Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental													
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
	QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
			ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
ZCOR		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
ZM		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA		
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA		
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA		
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA		
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E SARAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 303 e Quadra 025, possuindo um índice fiscal de 1.314,00 para o exercício de 2023.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 303.025.0012-7			
Local do Imóvel:			
R FABIO, 258 CEP 03378-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R FABIO, 258 CEP 03378-060			
Contribuinte(s):			
CPF 029.512.328-10	IZABEL OLIVER LOVIZUTTO		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	90	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	90		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1972		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.314,00		
- da construção:	1.778,00		

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Vereador Abel Ferreira, Sapopemba e João XXIII. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão simples e econômico

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 2ª. zona – Residencial Horizontal Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

5. ACESSO

Através das Avenidas Alcântara Machado e Vereador Abel Ferreira, distando aproximadamente a 12,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

6. BENFEITORIAS

No terreno do imóvel avaliando está erigida uma benfeitoria térrea. Esta perita esteve no imóvel para promover a vistoria necessária com a data e hora agendadas previamente – dia 28 de março de 2023 às 10:00 horas, entretanto não havia ninguém na casa em questão.

A signatária deixou cartão com contato profissional na caixa de correios e o Sr. Gildo – telefone 98437-4042 e atual morador do imóvel entrou em contato e informou que não franquearia a entrada desta perita no imóvel, uma vez que é inquilino.

Conforme ABNT NBR 14653-2, no item 7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria temos:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso.... “a vistoria interna pode ser

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter....” tais como;

- a) Descrição interna;
- b) No caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício ou informações da respectiva administração;
- c) **Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

Tendo em vista que o presente trabalho foi elaborado de forma indireta conforme previsto nas Normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, **a signatária se disponibiliza a retornar ao imóvel caso exista algum coeficiente estimado que possa ter prejudicado o resultado e conclusão final, onde seria necessário no presente caso um ofício judicial com autorização de chaveiro, solicitando a disponibilização de acesso a unidade com data e hora previamente agendados.**

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 20,00 metros de frente para a Rua Fábio, encerrando a área de 90,00 metros quadrados conforme matrícula nº 79.076 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: Um terreno, situados à Rua Fábio, antiga Rua Walter, Jardim Yara, Vila Formosa, medindo 20,00ms de frente, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, mede 10,80ms, onde confronta com o remanescente do mesmo terreno, propriedade de Izidora Rodrigues de Miranda e nos fundos mede 22,50ms, confrontando com propriedade de Aldemar Bastos e sua mulher, de forma triangular, encerrando a área de 90,00m2...”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. CROQUI

O croqui do imóvel avaliando elaborado pela signatária foi baseado no aplicativo Google Earth, sendo possível a real dimensão da área construída do imóvel em questão.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Fábio, onde se localiza o imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Fábio.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º. 4 – Outra vista da fachada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 2ª. zona – Residencial Horizontal Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

1.5. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.314,00 para o ano de 2023.

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Fábio nº 598	Ind. Fiscal	: 1.309,00
Setor / Quadra	: 303 – 003		
Fonte	: Matias Negócios Imobiliários		
Informante	: Sra. Patrícia	Telefone	: 3855-2810
Oferta	: R\$ 698.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 140,00 m ²	Frente	: 7,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 205,00		
Obsolescência	: 0,609 (e)	Padrão	: 1,251
Valor da const.	: R\$ 299.036,82	Idade	: 35 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/7,00)^{0,20} = 1,074$
3. Coeficiente de profundidade: $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$
4. Fator transposição: $1.314,00/1.309,00 = 1,004$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 698.000,00 \times 0,9 - R\$ 299.036,82)}{140,00 \text{ m}^2} \times (1,074 + 1,118 + 1,004 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 2.811,99/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Fábio nº 399	Ind. Fiscal	: 1.282,00
Setor / Quadra	: 303 – 014		
Fonte	: Capital SP Imóveis		
Informante	: Sr. Guilherme	Telefone	: 2615-1145
Oferta	: R\$ 1.800.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 500,00 m ²	Frente	: 10,00 m
Observação	: Casa padrão econômico		
Área construída	: 149,00		
Obsolescência	: 0,309 (f)	Padrão	: 1,070
Valor da const.	: R\$ 94.324,55	Idade	: 60 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: $1 / ((40,00 / 50,00) + ((1 - (40,00 / 50,00)) \times (40,00 / 50,00)^{0,50})) = 1,022$
4. Fator transposição: $1.314,00/1.282,00 = 1,025$

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 1.800.000,00 \times 0,9 - R\$ 94.324,55)}{500,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,022 + 1,025 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 3.194,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

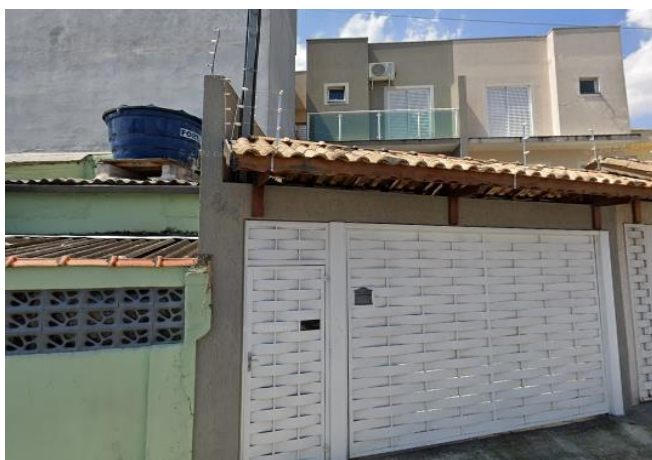
Local	: Rua Fábio nº 249	Ind. Fiscal	: 1.341,00
Setor / Quadra	: 303 – 019		
Fonte	: Sepol Imóveis		
Informante	: Sra. Marluce	Telefone	: 4750-7786
Oferta	: R\$ 700.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 100,00 m ²	Frente	: 5,15 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 150,00		
Obsolescência	: 0,916 (c)	Padrão	: 1,497
Valor da const.	: R\$ 393.826,32	Idade	: 10 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,15)^{0,20} = 1,142$
3. Coeficiente de profundidade: $(25,00/19,42)^{0,50} = 1,135$
4. Fator transposição: $1.314,00/1.341,00 = 0,980$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 700.000,00 \times 0,9 - R\$ 393.826,32)}{100,00 \text{ m}^2} \times (1,142 + 1,135 + 0,980 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 2.968,70/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Aldemar nº 185	Ind. Fiscal	: 1.280,00
Setor / Quadra	: 303 – 025		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Maykon	Telefone	: 96767-3563
Oferta	: R\$ 1.100.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 125,00 m ²	Frente	: 5,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 210,00		
Obsolescência	: 0,790 (c)	Padrão	: 1,743
Valor da const.	: R\$ 553.655,95	Idade	: 25 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.314,00/1.280,00 = 1,027$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 1.100.000,00 \times 0,9 - R\$ 553.655,95)}{125,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 + 1,027 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 4.105,12/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Aldemar nº 371	Ind. Fiscal	: 1.279,00
Setor / Quadra	: 303 – 026		
Fonte	: Prumo Imóveis		
Informante	: Sr. Jorge	Telefone	: 3798-8911
Oferta	: R\$ 600.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 100,00 m ²	Frente	: 5,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 98,00		
Obsolescência	: 0,561 (e)	Padrão	: 1,251
Valor da const.	: R\$ 131.686,86	Idade	: 40 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$
4. Fator transposição: $1.314,00/1.279,00 = 1,027$

$$V_{U_5} = \frac{(\text{R\$ } 600.000,00 \times 0,9 - \text{R\$ } 131.686,86)}{100,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,118 + 1,027 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{U_5} = \text{R\$ } 5.283,97/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Aldemar nº 307A	Ind. Fiscal	: 1.279,00
Setor / Quadra	: 303 – 026		
Fonte	: Viver Bem Imóveis		
Informante	: Sr. Benedito	Telefone	: 2674-7680
Oferta	: R\$ 745.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 156,00 m ²	Frente	: 6,10 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 210,00		
Obsolescência	: 0,395 (e)	Padrão	: 1,251
Valor da const.	: R\$ 198.687,21	Idade	: 55 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,10)^{0,20} = 1,104$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.314,00/1.279,00 = 1,027$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 745.000,00 \times 0,9 - R\$ 198.687,21) \times (1,104 + 1,000 + 1,027 - 3,000 + 1,000)}{156,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_6 = R\$ 3.420,64/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.811,99/m ²
2.....	R\$ 3.194,76/m ²
3.....	R\$ 2.968,70/m ²
4.....	R\$ 4.105,12/m ²
5.....	R\$ 5.283,97/m ²
6.....	R\$ 3.420,64/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 21.785,18}{6 \text{ elementos}} = R\$ 3.630,86/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 3.630,86/m^2 \times 0,700 = R\$ 2.541,60/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 3.630,86/m^2 \times 1,300 = R\$ 4.720,12/m^2$$

Eliminando o elemento discrepante nº 5, teremos a seguinte média aritmética.

$$Ma = \frac{R\$ 21.785,18 - R\$ 5.283,97}{5 \text{ elementos}} = R\$ 3.300,24/m^2$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 3.300,24/m^2 \times 0,700 = R\$ 2.541,60/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 3.300,24/m^2 \times 1,300 = R\$ 4.720,12/m^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos a seguinte média aritmética saneada.

Mas = **R\$ 3.300,24/m²** para abril de 2023
(três mil trezentos reais e vinte e quatro centavos).

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (F_r/F_p)^{0,20}$$

$$C_f = (10,00/20,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,871$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

Para profundidade menor que 0,5 Pmi temos:

$$C_p = (2)^{0,50}$$

$$C_p = 1,414$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.1.3. Valor do terreno (V_T)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = V_u \times A_t / (C_f + C_p - 2,000 + 1,000)$$

V_T = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 3.300,24/m²

A_t = Área total do terreno = 90,00 m²

C_f = coeficiente de frente = 0,871

C_p = coeficiente de profundidade = 1,414

$$V_T = \text{R\$ } 3.300,24/\text{m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / (0,871 + 1,414 - 2,000 + 1,000)$$

$V_T = \text{R\$ } 231.145,21$ para abril de 2023
(duzentos e trinta e um mil cento e quarenta e cinco reais e vinte e um centavos)

2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

2.2.1. Valor Unitário da Benfeitoria

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa superior do item 1.2.3 – Casa Padrão Econômico, ou seja: 1,221 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestidas. Coberta em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas, aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: sumárias em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Casa

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Econômico
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída	:	75,00 m ²

$$V_{ub} = 1,221 \times R8N \text{ (abril/2023 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,221 \times R\$ 1.914,68/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\underline{R\$ 2.337,82/m^2}} \text{ para abril de 2023}$$

(dois mil trezentos e trinta e sete reais e oitenta e dois centavos)

2.2.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para a garagem será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_o = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke = $50/70 = 0,7142 \rightarrow 71,42 \%$

$$K = 0,259 \text{ (f)}$$

$$F_o = 0,20 + 0,259 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,407$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.3. Valor da Benfeitoria (V_b)

$$V_b = V_{ub} \times A_b \times F_o \quad \text{onde:}$$

V_b = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 2.337,82/m²

A_b = Área construída = 75,00 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,407

$$V_b = \text{R\$ } 2.337,82/\text{m}^2 \times 75,00 \text{ m}^2 \times 0,407$$

$V_b = \text{R\$ } 71.361,95$ para abril de 2023
(setenta e um mil trezentos e sessenta e um reais e noventa e cinco centavos)

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_i)

O valor do total do imóvel avaliado será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitoria:

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = \text{R\$ } 231.145,21 + \text{R\$ } 71.361,95$$

$$V_i = \text{R\$ } 302.507,16$$

Ou em números comerciais

$V_i = \text{R\$ } 300.000,00$ para abril de 2023
(trezentos mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

IV – VISTORIA

b) Imóvel objeto da matrícula nº. 65.353 do 6º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 391/396), situado a Rua Paulo Florence nº 209/215 – Sapopemba.

1. LOCALIZAÇÃO

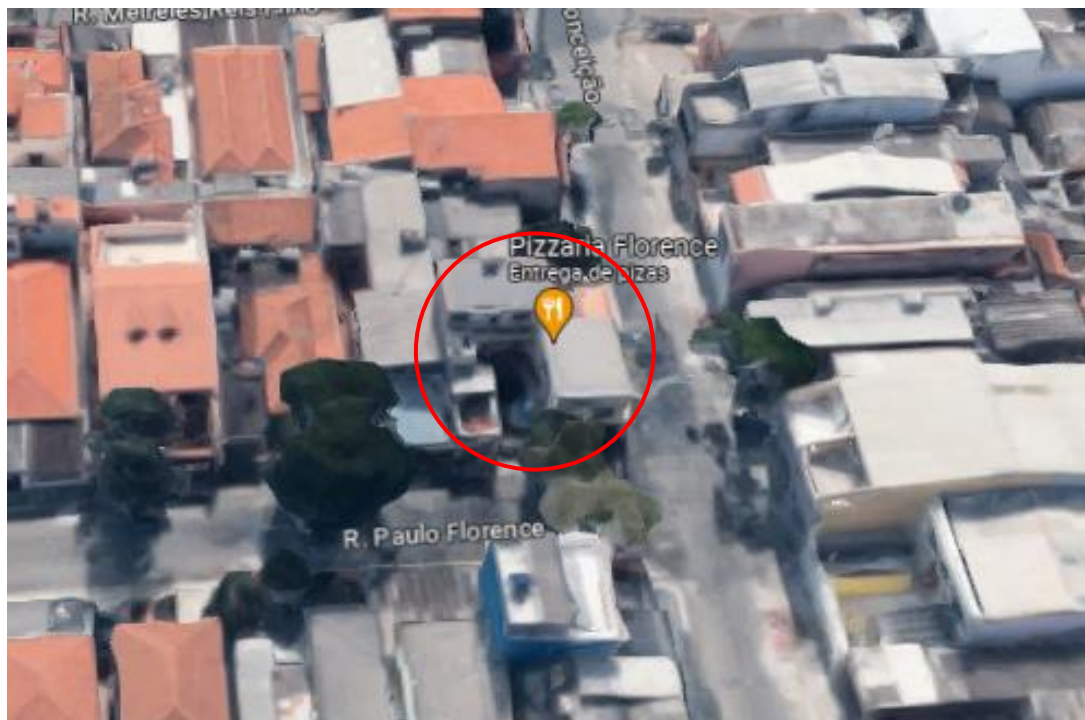
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Paulo Florence nº 209/215 – Sapopemba, na cidade de São Paulo.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

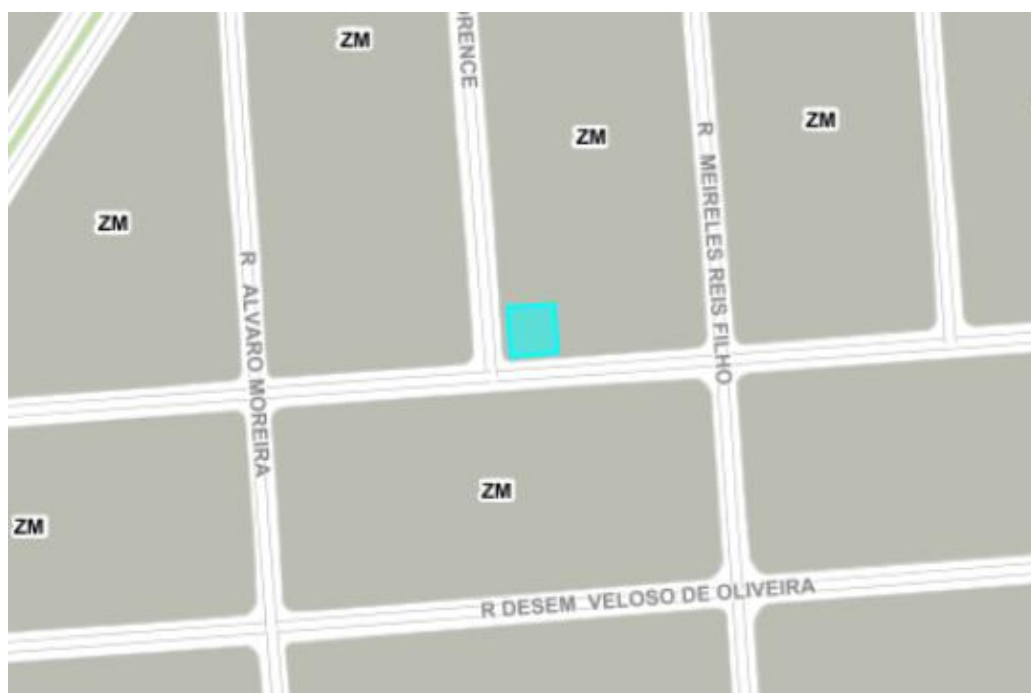
Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sapopemba, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZM, Zona Mista, cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,30
básico: 1,00
máximo: 2,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,85

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental													
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA		
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA		
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA		
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAMPVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 117 e Quadra 139, possuindo um índice fiscal de 1.335,00 para o exercício de 2023.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 117.139.0024-5

Local do Imóvel:
R PAULO FLORENCE, 209 - 213 215
VL PRIMAVERA CEP 03388-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PAULO FLORENCE, 209 - 213 215
VL PRIMAVERA CEP 03388-040

Contribuinte(s):
CPF 124.754.328-53 JOAO PANIGALLI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	153	Testada (m):	12,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	153		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	246	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.335,00
- da construção:	1.980,00

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Sapopemba e Engenheiro Feijó Bitencourt. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão simples.

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 2ª. zona – Residencial Horizontal Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

5. ACESSO

Através das Avenidas Alcântara Machado, Vereador Abel Ferreira e Sapopemba, distando aproximadamente a 11,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

6. BENFEITORIAS

No terreno do imóvel avaliando está erigida uma benfeitoria assobradada com 03 (três) residências e 01 (um) ponto comercial possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Residência 01:

Sala 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Cozinha 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro 1	Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

- Residência 02:

Sala 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Cozinha 2	Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 3	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Dormitório 4	Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Terraço	Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: -

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 12,50 metros de frente para a Rua Paulo Florence (antiga Rua Sarah), encerrando a área de 152,25 metros quadrados conforme matrícula nº 65.353 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

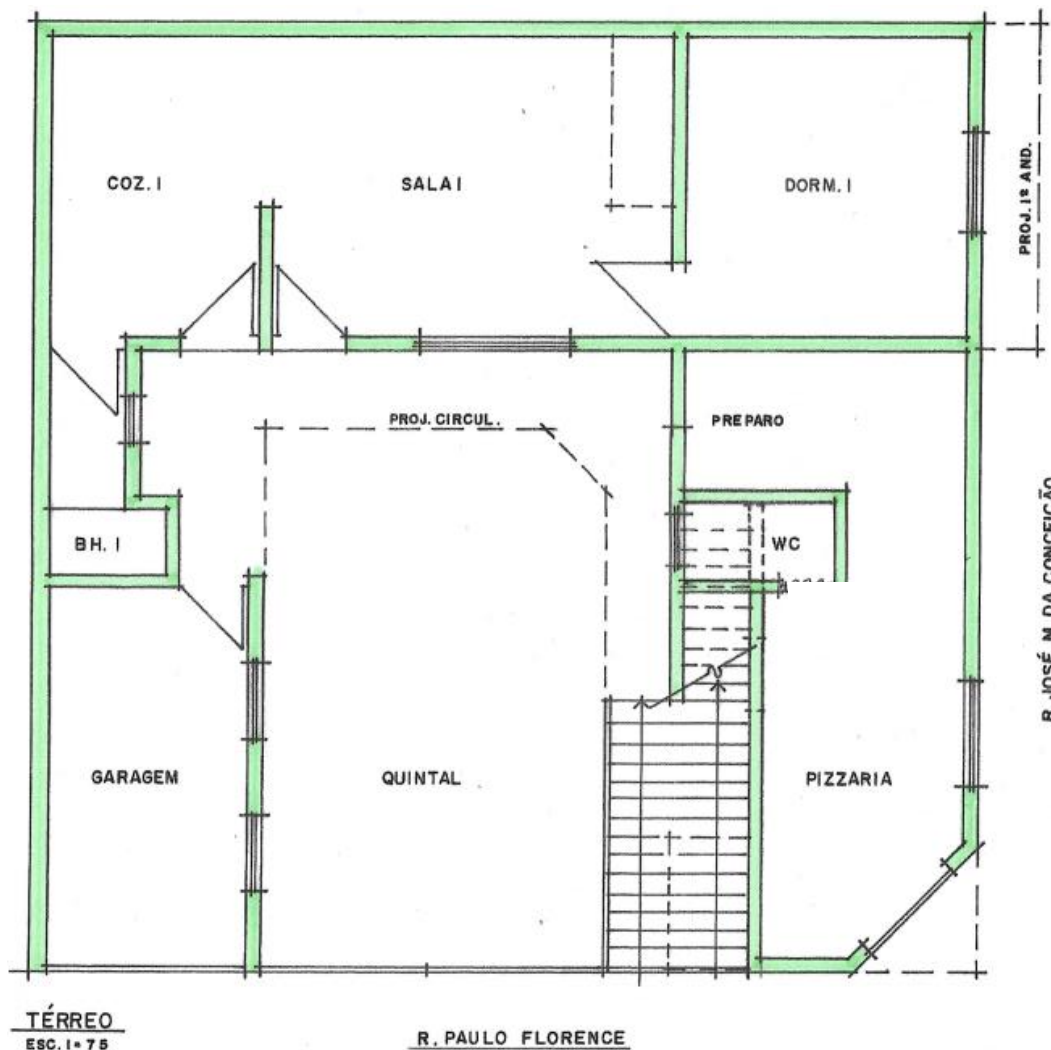
“IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Sarah, antiga Rua Projetada Oito, esquina com a Rua Princesa Isabel, antiga Rua Projetada Dezesesseis, na Vila Primavera, na Estrada de Sapopemba, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 12,50m de frente, por 12,50m de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 152,25m2...”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. CROQUI

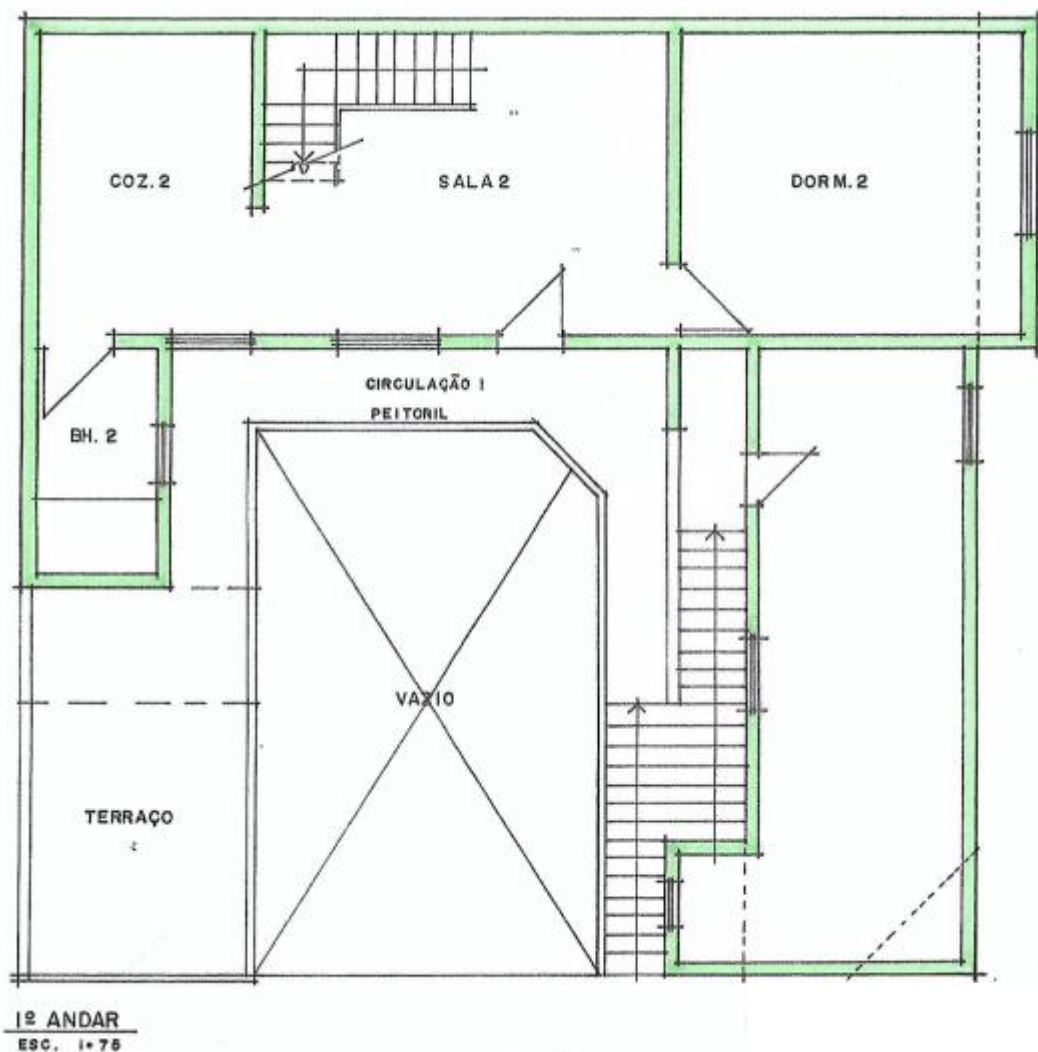
8.1 – Do pavimento térreo



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

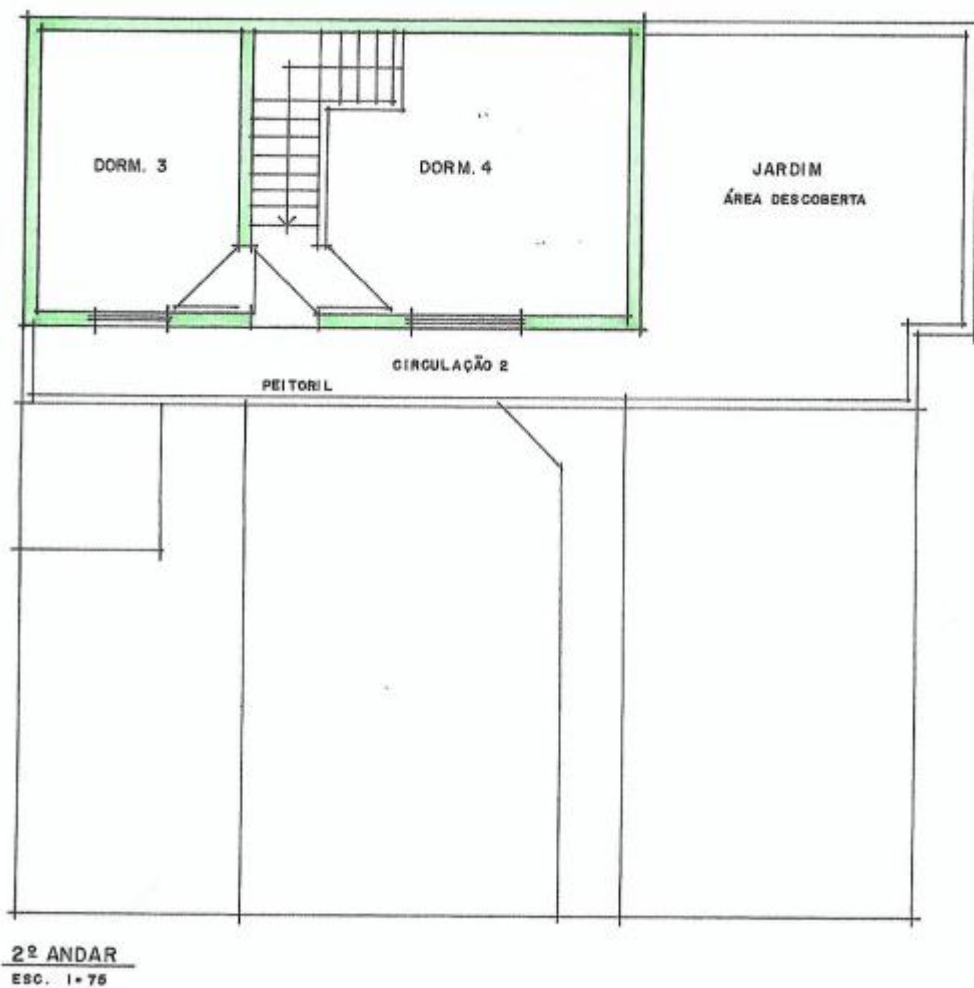
8.2 – Do 1º pavimento



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8.3 – Do 2º pavimento



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 5 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da fachada do imóvel na Rua José Manuel da Conceição.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da fachada do imóvel na Rua Paulo Florence.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da garagem descoberta.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Residência 01:

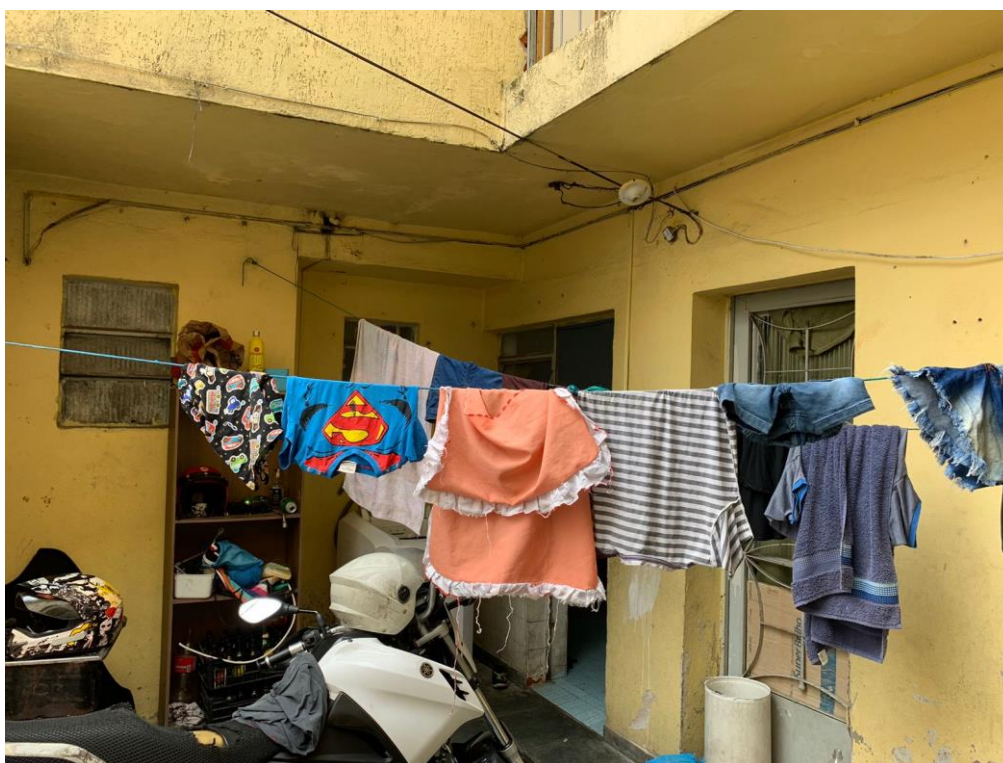


Foto nº. 9 – Vista da entrada da residência 01.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da sala 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Outra vista da sala 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da cozinha 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista da cozinha 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do banheiro 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista da escada de acesso a residência 02.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Da residência 02:



Foto nº. 17 – Vista da sala 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

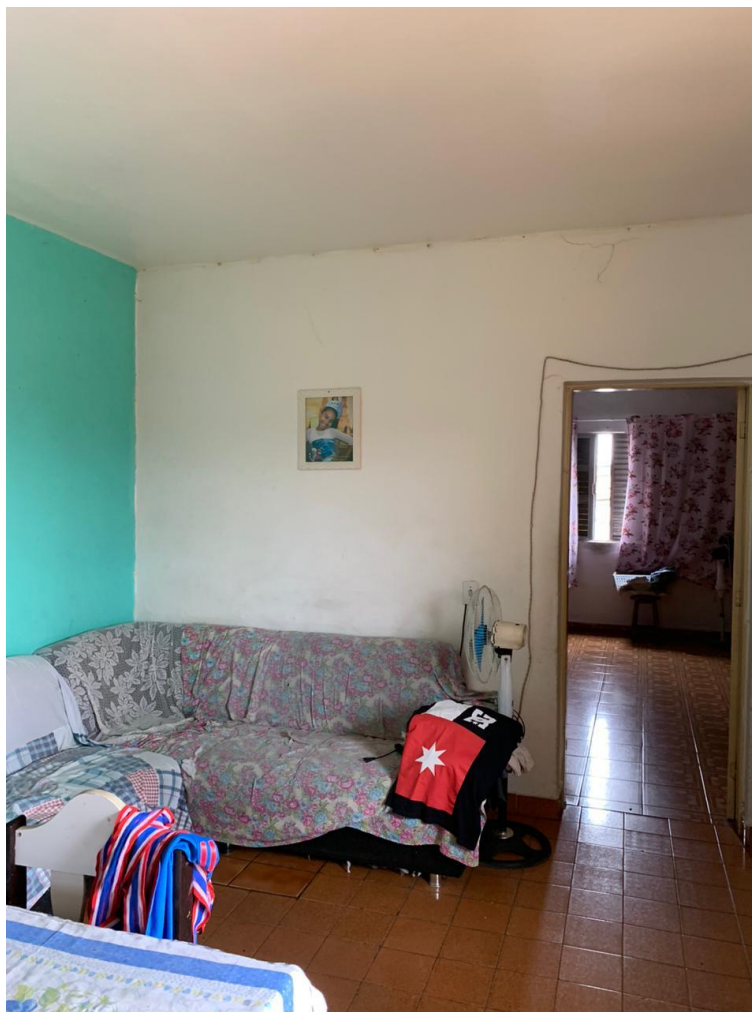


Foto nº. 18 – Outra vista da sala 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Outra vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da cozinha 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Outra vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Vista do banheiro 2

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista do dormitório 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Vista do dormitório 4.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Outra vista do dormitório 4.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista do terraço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Da residência 03:

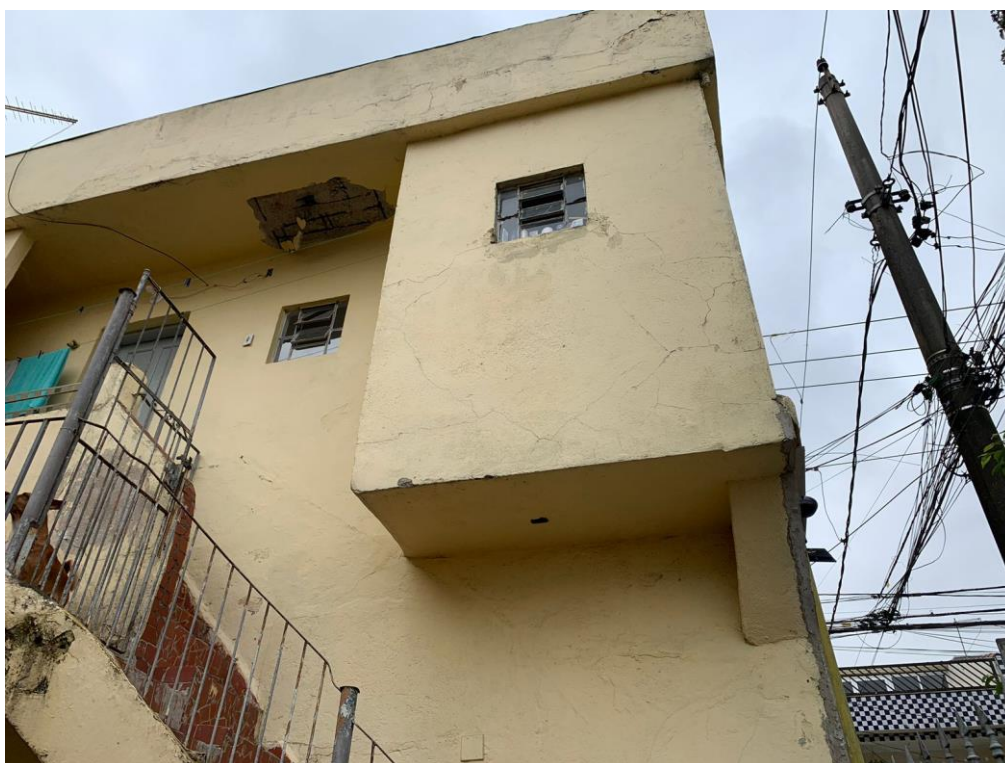


Foto nº. 28 – Vista da entrada da residência 03.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista da garagem coberta.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista da fachada da área onde está instalada a pizzaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Vista da área de atendimento da pizzaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista da interna da paizzaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 2ª. zona – Residencial Horizontal Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

1.5. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.335,00 para o ano de 2023.

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua José Manuel da Conceição nº 160C	Ind. Fiscal	: 1.311,00
Setor / Quadra	: 117 – 138		
Fonte	: Imobiliária Remax		
Informante	: Sr. Felipe	Telefone	: 4861-1797
Oferta	: R\$ 475.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 83,00 m ²	Frente	: 3,30 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 84,00		
Obsolescência	: 0,916 (c)	Padrão	: 1,497
Valor da const.	: R\$ 220.542,74	Idade	: 10 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.311,00 = 1,018$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 475.000,00 \times 0,9 - R\$ 220.542,74)}{83,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 + 1,018 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 2.909,86/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua José Manuel da Conceição nº 276	Ind. Fiscal	: 1.346,00
Setor / Quadra	: 117 – 138		
Fonte	: Bom Sucesso Imóveis		
Informante	: Sra. Tatiana	Telefone	: 2671-2727
Oferta	: R\$ 520.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 250,00 m ²	Frente	: 10,00 m
Observação	: Casa padrão econômico		
Área construída	: 64,00		
Obsolescência	: 0,313 (g)	Padrão	: 1,070
Valor da const.	: R\$ 41.039,71	Idade	: 55 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.346,00 = 0,992$

$$V_{u_2} = \frac{(R\$ 520.000,00 \times 0,9 - R\$ 41.039,71)}{250,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,992 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{u_2} = R\$ 1.694,17/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua Marcolino Fagundes nº 200	Ind. Fiscal	: 1.332,00
Setor / Quadra	: 117 – 140		
Fonte	: Carbone Imóveis		
Informante	: Sr. Paulo	Telefone	: 2606-4000
Oferta	: R\$ 500.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 125,00 m ²	Frente	: 5,00 m
Observação	: Casa padrão econômico		
Área construída	: 126,00		
Obsolescência	: 0,509 (e)	Padrão	: 1,251
Valor da const.	: R\$ 153.617,90	Idade	: 45 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.332,00 = 1,002$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 500.000,00 \times 0,9 - R\$ 153.617,90)}{125,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 + 1,002 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 2.729,08/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Marcolino Fagundes nº 193	Ind. Fiscal	: 1.345,00
Setor / Quadra	: 117 – 141		
Fonte	: Vilela Imóveis		
Informante	: Sr. Marcos	Telefone	: 2211-1313
Oferta	: R\$ 640.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 250,00 m ²	Frente	: 10,00 m
Observação	: Casa padrão econômico		
Área construída	: 90,00		
Obsolescência	: 0,494 (e)	Padrão	: 1,070
Valor da const.	: R\$ 91.085,54	Idade	: 40 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.345,00 = 0,993$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 640.000,00 \times 0,9 - R\$ 91.085,54)}{250,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,993 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 1.926,08/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Luís Chagas Dória nº 281	Ind. Fiscal	: 1.334,00
Setor / Quadra	: 117 – 142		
Fonte	: Imobiliária BSA		
Informante	: Sr. Bene	Telefone	: 3467-0074
Oferta	: R\$ 450.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 84,00 m ²	Frente	: 3,30 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 100,00		
Obsolescência	: 0,998 (a)	Padrão	: 1,497
Valor da const.	: R\$ 286.054,34	Idade	: 1 ano

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.334,00 = 1,001$

$$V_{U_5} = \frac{(R\$ 450.000,00 \times 0,9 - R\$ 286.054,34)}{84,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 + 1,001 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{U_5} = R\$ 1.628,42/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Marcolino Fagundes nº 219	Ind. Fiscal	: 1.345,00
Setor / Quadra	: 117 – 141		
Fonte	: Vilela Imóveis		
Informante	: Sr. Marcos	Telefone	: 2211-1313
Oferta	: R\$ 350.000,00	Data	: abril/2023
Área	: 125,00 m ²	Frente	: 5,00 m
Observação	: Terreno vago		
Área construída	: -		
Obsolescência	: -	Padrão	: -
Valor da const.	: -	Idade	: - ano

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $1.335,00/1.345,00 = 0,993$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 350.000,00 \times 0,9) \times (1,149 + 1,000 + 0,993 - 3,000 + 1,000)}{125,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_6 = R\$ 2.877,84/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.909,86/m ²
2.....	R\$ 1.694,17/m ²
3.....	R\$ 2.729,08/m ²
4.....	R\$ 1.926,08/m ²
5.....	R\$ 1.628,42/m ²
6.....	R\$ 2.877,84/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 13.765,45}{6 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 2.294,24/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 2.294,24/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 1.605,97/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 2.294,24/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 2.982,51/\text{m}^2$$

Como não existem elementos discrepantes, teremos a seguinte média aritmética saneada.

Mas = **R\$ 2.294,24/m²** para abril de 2023
(dois mil duzentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos).

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (Fr/Fp)^{0,20}$$

$$C_f = (10,00/12,50)^{0,20}$$

$$C_f = 0,956$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

Para profundidade menor que 0,5 Pmi temos:

$$C_p = (2)^{0,50}$$

$$C_p = 1,414$$

2.1.3. Valor do terreno (V_T)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = V_u \times At / (C_f + C_p - 2,000 + 1,000)$$

V_T = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.294,24/m²

At = Área total do terreno = 152,25 m²

C_f = coeficiente de frente = 0,956

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

C_p = coeficiente de profundidade = 1,414

$V_T = R\$ 2.294,24/m^2 \times 152,25 m^2 / (0,956 + 1,414 - 2,000 + 1,000)$

$V_T = \mathbf{R\$ 254.962,07}$ para abril de 2023
(duzentos e cinquenta e quatro mil novecentos e sessenta e dois reais e sete centavos)

2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA COMERCIAL

2.2.1. Valor Unitário da Benfeitoria

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa intermediária do item 2.1.1 – Escritório Padrão Econômico, ou seja: 2,313 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo a estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em sala com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escada e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com matérias de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimento liso.

Paredes: pintura látex, sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Salão comercial (pizzaria)

Classe	:	Comercial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Escritório Padrão Econômico
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. d – Entre regular e necessitando de reparos simples a importantes
Área construída	:	26,00 m ²

$$V_{ub} = 2,313 \times R8N \text{ (abril/2023 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 2,313 \times R\$ 1.914,69/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\underline{R\$ 4.428,65/m^2}} \text{ para abril de 2023}$$

(quatro mil quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e cinco centavos)

2.2.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_o = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = $50/70 = 0,7142 \rightarrow 71,42 \%$

$$K = 0,357 \text{ (d)}$$

$$F_o = 0,20 + 0,357 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,485$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.3. Valor das Benfeitorias (V_{bc})

$$V_{bc} = V_{ub} \times A_{bc} \times F_o \quad \text{onde:}$$

V_{bc} = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 4.428,65/m²

A_{bc} = Área construída = 26,00 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,485

$$V_{bc} = R\$ 4.428,65/m^2 \times 26,00 \text{ m}^2 \times 0,485$$

$V_{bc} = \underline{\text{R\$ 55.845,27}}$ para abril de 2023
(cinquenta e cinco mil oitocentos e quarenta e cinco reais e vinte e sete centavos)

2.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS RESIDENCIAIS

2.3.1. Valor Unitário das Benfeitorias

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias em questão na faixa inferior do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,251 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples tais, como :

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Residência 1 e Residência 3

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Simples
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída residência 1	:	58,00 m ²
Área construída residência 3	:	31,00 m ²
Área construída total	:	89,00 m ²

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Residência 2

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Simples
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. e – Necessitando de reparos simples
Área construída residência 2	:	115,00 m ²

$$V_{ub} = 1,251 \times R8N \text{ (abril/2023 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,251 \times R\$ 1.914,68/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\mathbf{R\$ 2.395,26/m^2}}$$
 para abril de 2023
(dois mil trezentos e noventa e cinco reais e vinte e seis centavos)

2.3.2. Fator Obsolescência (residências 1 e 3)

O fator obsolescência para as benfeitorias será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_{o1,3} = R + K \times (1 - R)$$

$$R = \text{coeficiente residual correspondente ao padrão} = 0,20$$

$$K = \text{coeficiente de Ross/Heideck} = 50/70 = 0,7142 \rightarrow 71,42 \%$$

$$K = 0,259 \text{ (f)}$$

$$F_{o1,3} = 0,20 + 0,259 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{o1,3} = 0,407$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.3.3. Fator Obsolescência (residência 2)

O fator obsolescência para as benfeitorias será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_{o2} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = $50/70 = 0,7142 \rightarrow 71,42\%$

$$K = 0,318 \text{ (e)}$$

$$F_{o2} = 0,20 + 0,318 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{o2} = 0,454$$

2.3.4. Valor das Benfeitorias (V_{br})

$$V_{br} = V_{ub} \times ((A_{1,3} \times F_{o1,3}) + (A_2 \times F_{o2})) \text{ onde:}$$

V_{br} = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 2.395,26/m²

$A_{1,3}$ = Área construída (residências 1 e 3) = 89,00 m²

A_2 = Área construída (residência 2) = 115,00 m²

$F_{o1,3}$ = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção (residência 1 e 3) = 0,407

F_{o2} = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção (residência 2) = 0,454

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$V_{br} = R\$ 2.395,26/m^2 \times ((89,00 \text{ m}^2 \times 0,407) + (115,00 \text{ m}^2 \times 0,454))$$

$$V_{br} = \underline{\mathbf{R\$ 211.820,02}}$$
 para abril de 2023
(duzentos e onze mil oitocentos e vinte reais e dois centavos)

2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_i)

O valor do total do imóvel avaliado será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitoria:

$$V_i = V_T + V_{bc} + V_{br}$$

$$V_i = R\$ 254.962,07 + R\$ 55.845,27 + R\$ 211.820,02$$

$$V_i = R\$ 522.627,36$$

Ou em números comerciais

$$V_i = \underline{\mathbf{R\$ 523.000,00}}$$
 para abril de 2023
(quinhentos e vinte e três mil reais)

VI - QUESITOS

6.1 – Do requerente (fls. 464/466)

Quesito 1 - Queira o Sr. Perito, através de pesquisas e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição e caracterização do (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

* Pedese ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias, fotografias aéreas e outros meios necessários.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Resposta:

- Imóvel objeto da matrícula nº. 79.076 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 386/389), situado a Rua Fábio nº. 258 – Chácara Belenzinho:

O imóvel objeto da presente avaliação possui 20,00 metros de frente para a Rua Fábio, encerrando a área de 90,00 metros quadrados conforme matrícula nº 79.076 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: Um terreno, situados à Rua Fábio, antiga Rua Walter, Jardim Yara, Vila Formosa, medindo 20,00ms de frente, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, mede 10,80ms, onde confronta com o remanescente do mesmo terreno, propriedade de Izidora Rodrigues de Miranda e nos fundos mede 22,50ms, confrontando com propriedade de Aldemar Bastos e sua mulher, de forma triangular, encerrando a área de 90,00m2...”

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa superior do item 1.2.3 – Casa Padrão Econômico, ou seja: 1,221 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestidas. Coberta em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas, aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: sumárias em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Casa

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Econômico
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída	:	75,00 m ²

- Imóvel objeto da matrícula nº. 65.353 do 6º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 391/396), situado a Rua Paulo Florence nº 209/215 – Sapopemba:

O imóvel objeto da presente avaliação possui 12,50 metros de frente para a Rua Paulo Florence (antiga Rua Sarah), encerrando a área de 152,25 metros quadrados conforme matrícula nº 65.353 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Sarah, antiga Rua Projetada Oito, esquina com a Rua Princesa Isabel, antiga Rua Projetada Dezesesseis, na Vila Primavera, na Estrada de Sapopemba, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 12,50m de frente, por 12,50m de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 152,25m2...”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria comercial em questão na faixa intermediária do item 2.1.1 – Escritório Padrão Econômico, ou seja: 2,313 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo a estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispões de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em sala com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões oficinas ou lojas, senso o acesso aos andares superiores feito através de escada e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com matérias de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimento liso.

Paredes: pintura látex, sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Salão comercial (pizzaria)

Classe	:	Comercial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Escritório Padrão Econômico
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. d – Entre regular e necessitando de reparos simples a importantes
Área construída	:	26,00 m ²

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias residenciais em questão na faixa inferior do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,251 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples tais, como :

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Residência 1 e Residência 3

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Simples
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída residência 1	:	58,00 m ²
Área construída residência 3	:	31,00 m ²
Área construída total	:	89,00 m ²

Residência 2

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Simples
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. e – Necessitando de reparos simples
Área construída residência 2	:	115,00 m ²

As plantas bem como as fotos e outras características dos imóveis estão localizadas no corpo do presente trabalho.

Quesito 2 - Queira o Sr. Perito informar se o (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda apresenta outros fatores e/ou características que influenciam na formação de seu valor de mercado? Em caso afirmativo, favor descrever e justificar.

Resposta: O valor de mercado de um imóvel é influenciado por uma variedade de fatores e características, tais como: localização, tamanho, condição física e idade.

As características dos imóveis objetos da lide estão descritas no corpo do presente trabalho.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Quesito 3 - Tendo em vista as características e condições do bem (ns) que constitui (em) o objeto, adotando o método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se de elementos amostrais assemelháveis localizados na microrregião do (s) imóvel (eis) avaliando (s), devidamente tratado para obtenção de modelo matemático de acordo com a metodologia preconizada pelas Normas Brasileiras competentes (ABNT NBR 14.653), queria o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do (s) referido (s) imóvel (is).

A resposta ao presente quesito deverá ser acompanhada do respectivo Laudo de Avaliação na modalidade completa, elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, identificando e caracterizando os elementos amostrais por intermédio de ficha descritiva das características físicas, documentação fotográfica e mapa de localização, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração do (s) imóvel (is), bem como, a metodologia empregada. (favor descrever e justificar a metodologia utilizada).

Resposta: O valor de mercado dos respectivos imóveis correspondem a:

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 79.076 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Terreno e benfeitoria – Rua Fábio nº. 258	<u>R\$ 300.000,00</u> (trezentos mil reais)
nº 65.353 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Terreno e benfeitoria – Rua Paulo Florence nº. 209/215	<u>R\$ 523.000,00</u> (quinhentos e vinte e três mil reais)

*data base: abril de 2023

O presente trabalho trata-se de Laudo Pericial na modalidade completa onde consta todas as características dos imóveis avaliados e elementos comparativos bem como apresenta documentação fotográfica, descrição e justificativa da metodologia utilizada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Quesito 4 - Queira o Sr. Perito, através de vistorias e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição de todos os bens/benfeitorias do (s) imóvel (is) objeto, levando em consideração os seguintes aspectos:

- Benfeitorias: construções, instalações e obras;

- Máquinas e equipamentos fixos ou removíveis;

* Pede-se ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias, fotografias aéreas e outros meios necessários.

Resposta: Conforme estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP temos as seguintes descrições para as benfeitorias avaliadas no presente laudo:

Casa Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestidas. Coberta em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas, aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: sumárias em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Escritório Padrão Econômico

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo a estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em sala com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escada e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com matérias de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimento liso.

Paredes: pintura látex, sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente, na principal.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples tais, como :

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Quesito 5 - Tendo em vista a resposta ofertada ao quesito 04 retro, queira o Sr. Perito informar o valor dos referidos bens / benfeitorias do imóvel objeto, adotando método conforme as metodologias preconizadas pelas Normas Brasileiras competentes.

A resposta ao presente quesito deverá ser acompanhada do respectivo Laudo de Avaliação elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração dos bens / benfeitorias, bem como, a metodologia empregada.

Resposta: O valor das benfeitorias dos imóveis correspondem a:

- Imóvel objeto da matrícula nº. 79.076 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 386/389), situado a Rua Fábio nº. 258 – Chácara Belenzinho:

Valor das benfeitorias = R\$ 71.361,95 (setenta e um mil trezentos e sessenta e um reais e noventa e cinco centavos).

- Imóvel objeto da matrícula nº. 65.353 do 6º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 391/396), situado a Rua Paulo Florence nº 209/215 – Sapopemba:

Valor das benfeitorias = R\$ 267.665,29 (duzentos e sessenta e sete mil seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos).

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

VI - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor dos imóveis objeto da ação resultou na quantia de:

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 79.076 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Terreno e benfeitoria – Rua Fábio nº. 258	R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)
nº 65.353 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Terreno e benfeitoria – Rua Paulo Florence nº. 209/215	R\$ 523.000,00 (quinhentos e vinte e três mil reais)

*data base: abril de 2023

VII - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o presente laudo de avaliação em 92 (noventa e duas) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

Santo André, 29 de maio de 2023.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial