



## SUMÁRIO

### **CAPÍTULO I:**

Objetivo da avaliação ..... 3

### **CAPÍTULO II:**

Vistoria ..... 3

### **CAPÍTULO III:**

Avaliação ..... 16

### **CAPÍTULO IV:**

Conclusão ..... 20

### **CAPÍTULO V:**

Encerramento ..... 21

## I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel situado na Rua Mundo Novo nº 101, Vila Anglo Brasileira.

## II - VISTORIA

### II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua Mundo Novo nº 101, na quadra completada pela Rua Bica de Pedra, Rua Rifaina e Rua Oscar Strauss, como indica o mapa abaixo.



A região tem características residenciais, sendo observadas ocupações horizontais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região enquadra-se no Grupo I (zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal).

## **II.2 - Mapa fiscal**

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 140 do Setor 12. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Mundo Novo é igual a 1.052,00.

## **II.3 - Zoneamento**


Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZPR (Zona Predominantemente Residencial), assim definida no artigo 16 da Lei nº 16.402/2016:

### **Lei nº 16.402/2016 - artigo 16**

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

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZPR são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
<b>Cadastro do Imóvel: 012.140.0052-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R MUNDO NOVO, 101 CEP 05028-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R MUNDO NOVO, 101 CEP 05028-030			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 196.965.368-01      AMERICO DA SILVA AZEREDO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	265	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	265		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		

## II.6 - Características da construção

No terreno há um conjunto de nove casas (casas para renda): duas implantadas na frente do terreno, ambas do tipo quitinete, compostas de sala/dormitório, pequena cozinha e banheiro; e sete implantadas ao longo da profundidade do terreno. Essas sete casas são de dois tipos: quatro casas compostas de cozinha, dormitório e banheiro; e três casas compostas de sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro. O conjunto formado pelas nove casas encerra uma área construída de 350,00 m<sup>2</sup>.

As casas, segundo os parâmetros fixados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), enquadram-se no padrão simples.

As casas têm 12 anos. E em relação aos parâmetros indicados no estudo acima referido (parâmetros referentes ao obsolescimento e estado de

conservação), as casas, naquilo que diz respeito ao estado de conservação, enquadram-se na referência “f” (necessitando de reparos de simples a importantes).

Do conjunto de casas, foi possível vistoriar três. As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 26) ilustram as características dessas três casas.



**FOTO 1** - Vista do imóvel. As setas amarela e azul indicam as casas implantadas na frente do terreno; e a seta verde indica o acesso às sete casas implantadas ao longo da profundidade do terreno.

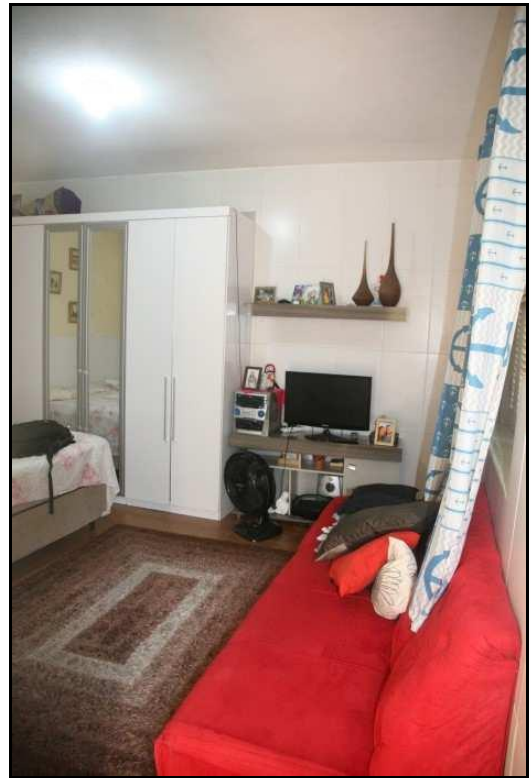
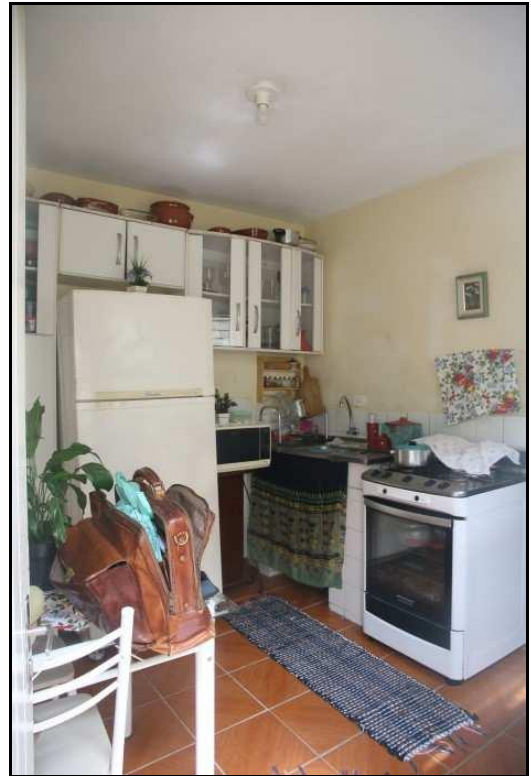




**FOTOS 2/3 - Rua Mundo Novo. A seta vermelha indica o imóvel avaliando.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e autenticado por SCS Selo Digital de Garantia de Assinatura em 08/08/2023 às 18:05:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034638-88.2023.8.26.0100 e código 889446DFm.





**FOTOS 4/5/6/7 - Casa 5, composta de cozinha, dormitório, banheiro e lavanderia.**





**FOTOS 11/12 - Acesso à Casa 7. Casa composta de sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e autenticado por SCS Selo Digital de Garantia de Assinatura em 08/08/2023 às 18:05:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037638-88.2023.8.26.0100 e código 887476DFm.









**FOTOS 21/22/23** - Corredor de circulação do conjunto de casas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e CPF 067.093.188-05, sob o número de inscrição 661098/2022-24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00837638-88.2023.8.26.0100 e código 889946DFM.





FOTOS 24/25/26 - Quitinete implantada na frente do terreno.

### III - AVALIAÇÃO

#### III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 2ª Zona (residencial horizontal de padrão médio).

- Parâmetros de cálculo da 2ª Zona
  - ⇒ Frente de referência do lote padrão ( $F_r$ ) = 10,00 m
  - ⇒ Profundidade mínima do lote padrão ( $P_{mi}$ ) = 25,00 m
  - ⇒ Profundidade máxima do lote padrão ( $P_{ma}$ ) = 40,00 m
  - ⇒ Expoente utilizado no fator testada ( $f$ ) = 0,20
  - ⇒ Expoente utilizado no fator profundidade ( $p$ ) = 0,50

2. A avaliação será norteada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: **(a)** do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e **(b)** da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas).

### III.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

**Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.100,00/m<sup>2</sup>**

válido para lote plano

lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m

Data-base: abril de 2022

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno = 265,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário básico de terreno = R\$ 4.100,00/m<sup>2</sup>

$C_p$  = coeficiente de profundidade = 1,00

$C_f$  = coeficiente de frente = 1,00

$F_t$  = fator topografia para terreno com aclave acima de 20% = 0,85

$F$  = fator de correção

$F$  =  $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_t - 1)] = 0,85$

$V_t$  =  $265,00 \times 4.100,00 \times 0,85 = \text{R\$ } 923.525,00$

**Valor do terreno = R\$ 923.525,00**

Data-base: abril de 2022

### III.3 - Valor da construção

1. De acordo com o estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), as casas enquadram-se no padrão simples, com um valor unitário de venda igual a  $1,251 \times R_8N$ . Por se tratar de um conjunto de casas implantadas em um mesmo terreno, o valor unitário de venda considerado ( $1,251 \times R_8N$ ) - que é válido para casa isolada - será reduzido em 40%, à semelhança do que ocorre em um terreno de fundo (“terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros”, conforme artigo 7º da Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986).

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, as casas enquadram-se na referência “f” (necessitando de reparos de simples a importantes).

3. Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$V_c$  = valor da construção

$A_c$  = área construída = 350,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário de venda =  $0,60 \times 1,251 \times R_8N$

$R_8N$  = custo unitário básico das edificações (em 04/2022) = R\$ 1.780,00/m<sup>2</sup>

$I_e$  = idade da construção = 12 anos

$I_r$  = vida referencial do padrão adotado = 70 anos

$R$  = coeficiente residual do padrão adotado = 20%

$K$  = coeficiente de Ross/Heideck (referência “f”) = 0,602

$F_{oc}$  = fator de depreciação [ $R + K \times (1 - R)$ ] = 0,682

$$V_c = 350,00 \times 0,60 \times 1,251 \times 1.780,00 \times 0,682 = R\$ 318.919,00$$

**Valor da construção = R\$ 318.919,00**

Data-base: abril de 2022

### III.4 - Valor do imóvel

Resulta da soma dos valores do terreno e da construção.

- Valor do terreno = R\$ 923.525,00
- Valor da construção = R\$ 318.919,00
- Valor do imóvel = R\$ 1.242.444,00

**Valor do imóvel = R\$ 1.240.000,00**

Data-base: agosto de 2018

**IV - CONCLUSÃO**

O valor de venda do imóvel situado na Rua Mundo Novo nº 101, Vila Anglo Brasileira, resulta igual a:

**Valor do imóvel = R\$ 1.240.000,00**  
(um milhão, duzentos e quarenta mil reais)

Data-base: abril de 2022



**V - ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) páginas, sendo esta última datada e assinada.

**Relação de anexos:**

- ANEXO I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 6 de abril de 2022

**MARIO DE SOUZA JUNIOR**

# ANEXO I

## CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

RUA MUNDO NOVO

DATA-BASE: ABRIL DE 2022

## I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão ( $F_r$ ) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão ( $P_{mi}$ ) = 25,00 m
- profundidade máxima do lote padrão ( $P_{ma}$ ) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada ( $f$ ) = 0,20
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade ( $p$ ) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: **(a)** elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); **(b)** testada; **(c)** profundidade; **(d)** localização; e **(e)** topografia. Para o fator indicado na letra “d” (localização) serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2014 (valor fiscal do local avaliando = 1.052,00); e para o fator indicado na letra “e” (topografia) serão adotados os pesos indicados no item 10.5.2 da referida Norma.

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

**II - AMOSTRA PESQUISADA****Elemento 1:**

**Imóvel:** Rua Bárbara Heliodora nº 516  
Setor 12 - Quadra 14 - Valor fiscal: 1.186,00

**Terreno:** frente = 10,00 m  
área = 300,00 m<sup>2</sup>  
profundidade equivalente = 30,00 m  
topografia = aclave (peso 0,95)

**Valor de venda:** R\$ 1.600.000,00 (oferta - abril de 2022)

**Informante:** MSA Imóveis - Airton - 4508.7777

**Observação:** terreno com construção (valor = R\$ 166.000,00)

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização =  $1.052,00 \div 1.186,00 = 0,89$  (- 0,11)
- Coeficiente de topografia =  $(1,00 \div 0,95) = 1,05$  (+ 0,05)
- Fator de homogeneização =  $1,00 - 0,11 + 0,05 = 0,94$

$$V_{u1} = \{[(1.600.000,00 \times 0,90) - 166.000,00] \div 300,00\} \times 0,94 = \text{R\$ } 3.992,00/\text{m}^2$$

**Elemento 2:**

**Imóvel:** Rua Bica de Pedra nº 737  
Setor 12 - Quadra 173 - Valor fiscal: 795,00

**Terreno:** frente = 9,20 m  
área = 185,00 m<sup>2</sup>  
profundidade equivalente = 20,11 m  
topografia = aclave (peso 0,85)

**Valor de venda:** R\$ 560.000,00 (oferta - abril de 2022)

**Informante:** Márcia - 99654.3584

**Observação:** terreno com construção (sem valor comercial)

- Coeficiente de testada =  $(10,00 \div 9,20)^{0,20} = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de profundidade =  $(25,00 \div 20,11)^{0,50} = 1,11 (+ 0,11)$
- Coeficiente de localização =  $1.052,00 \div 795,00 = 1,32 (+ 0,32)$
- Coeficiente de topografia =  $(1,00 \div 0,85) = 1,18 (+ 0,18)$
- Fator de homogeneização =  $1,00 + 0,02 + 0,11 + 0,32 + 0,18 = 1,63$

$$V_{u2} = [(560.000,00 \times 0,90) \div 185,00] \times 1,63 = \text{R\$ } 4.441,00/\text{m}^2$$

**Elemento 3:**

**Imóvel:** Rua Bica de Pedra nº 820  
Setor 12 - Quadra 143 - Valor fiscal: 910,00

**Terreno:** frente = 6,00 m  
área = 266,00 m<sup>2</sup>  
profundidade equivalente = 44,33 m  
topografia = declive (peso 0,80)

**Valor de venda:** R\$ 805.000,00 (oferta - abril de 2022)

**Informante:** Sasso Imóveis - Aguinaldo - 99364.6077

**Observação:** terreno com construção (sem valor comercial)

- Coeficiente de testada =  $(10,00 \div 6,00)^{0,20} = 1,11 (+ 0,11)$
- Coeficiente de profundidade (C<sub>p</sub>)  
⇒  $C_p = 266,00 \div [6,00 \times 4,33 \times (40,00 \div 44,33)^{0,50} + 6,00 \times 40,00 \times 1,00]$   
⇒  $C_p = 1,00 (+ 0,00)$
- Coeficiente de localização =  $1.052,00 \div 910,00 = 1,16 (+ 0,16)$
- Coeficiente de topografia =  $(1,00 \div 0,80) = 1,25 (+ 0,25)$
- Fator de homogeneização =  $1,00 + 0,11 + 0,16 + 0,25 = 1,52$

$$V_{u3} = [(805.000,00 \times 0,90) \div 266,00] \times 1,52 = R\$ 4.140,00/m^2$$



**Elemento 4:**

**Imóvel:** Rua Cláudio Fuzaro nº 140  
Setor 12 - Quadra 025 - Valor fiscal: 1.070,00

**Terreno:** frente = 10,00 m  
área = 200,00 m<sup>2</sup>  
profundidade equivalente = 20,00 m  
topografia = plana (peso 1,00)

**Valor de venda:** R\$ 900.000,00 (oferta - abril de 2022)

**Informante:** MSA Imóveis - Airton - 4508.7777

**Observação:** terreno com construção (sem valor comercial)

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade =  $(25,00 \div 20,00)^{0,50} = 1,12 (+ 0,12)$
- Coeficiente de localização =  $1.052,00 \div 1.070,00 = 0,98 (- 0,02)$
- Coeficiente de topografia = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização =  $1,00 + 0,12 - 0,02 = 1,10$

$$V_{u4} = [(900.000,00 \times 0,90) \div 200,00] \times 1,10 = \text{R\$ } 4.455,00/\text{m}^2$$

**Elemento 5:**

**Imóvel:** Rua Rifaina nº 751  
Setor 12 - Quadra 173 - Valor fiscal: 819,00

**Terreno:** frente = 5,00 m  
área = 125,00 m<sup>2</sup>  
profundidade equivalente = 25,00 m  
topografia = aclave (peso 0,90)

**Valor de venda:** R\$ 320.000,00 (oferta - abril de 2022)

**Informante:** JCS Imóveis - Solange - 97336.4163

**Observação:** terreno com construção (sem valor comercial)

- Coeficiente de testada =  $(10,00 \div 5,00)^{0,20} = 1,15 (+ 0,15)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização =  $1.052,00 \div 819,00 = 1,28 (+ 0,28)$
- Coeficiente de topografia =  $(1,00 \div 0,90) = 1,11 (+ 0,11)$
- Fator de homogeneização =  $1,00 + 0,15 + 0,28 + 0,11 = 1,54$

$$V_{u5} = [(320.000,00 \times 0,90) \div 125,00] \times 1,54 = \text{R\$ } 3.548,00/\text{m}^2$$

**III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO**

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1	3.992,00
2	4.441,00
3	4.140,00
4	4.455,00
5	3.548,00

- Média da amostra =  $20.576,00 \div 5 = \text{R\$ } 4.115,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
  - ⇒ limite inferior:  $4.115,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.881,00/\text{m}^2$
  - ⇒ limite superior:  $4.115,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 5.350,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra =  $\text{R\$ } 4.115,00/\text{m}^2$

**Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.100,00/m<sup>2</sup>**

válido para lote plano

lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m

Data-base: abril de 2022