



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 14ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1081187-82.2015.8.26.0100
Autos :- Procedimento Comum Cível
Requerente :- Suzana Majer dos Santos
Requerido :- Maria Majer

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
II	VISTORIA	7
II.1	Situação e Características Gerais	7
II.2	Zoneamento	11
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
III.1	Terreno	13
IV	CONSTATAÇÕES.....	15
IV.1	Situação Anterior	15
IV.1.i	Residência Principal	26
IV.1.ii	Edícula	28
IV.1.iii	Coberturas	30
IV.2	Situação Atual.....	34
IV.2.i	Residência Principal	35
IV.2.ii	Edícula	45
IV.2.iii	Coberturas 01 e 02.....	51



IV.2.iv	Cobertura 03	56
IV.3	Situação à Época x Situação Atual.....	59
IV.3.i	Das Ampliações	59
IV.3.ii	Reforma – Edificação Existente	61
V	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	64
V.1	Método Evolutivo	64
V.2	Método Comparativo	66
V.3	Tratamento por fatores.....	68
V.4	Zonas de características homogêneas	71
V.5	Verificação do Grau de Ajustamento	72
V.6	Grau de precisão.....	73
V.7	Método Ross/Heidecke	74
VI	VALORES DAS MELHORIAS REALIZADAS.....	77
VI.1	Ampliações	77
VI.1.i	Coberturas 01 e 02.....	77
VI.2	Reforma – Residência Principal.....	78
VI.2.i	Características – Anteriores a Reforma.....	78



VI.2.ii Características – Atuais 79

VI.2.iii Valor das Melhorias..... 80

VI.3 Valor Total - Melhorias 80

VII VALOR DE MERCADO – SITUAÇÃO ATUAL..... 81

VII.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... 81

VII.1.i Pesquisa de Campo..... 81

VII.2 Fatores Homogeneizantes 95

VII.2.i Grau de Precisão 99

VII.2.ii Grau de Fundamentação:..... 100

VII.3 Valor do Terreno 102

VII.4 Valor Das Benfeitorias..... 103

VII.4.i Residência 104

VII.4.ii Edícula 105

VII.4.iii Coberturas 01 e 02..... 106

VII.4.iv Cobertura 03..... 107

VII.5 Valor Total - Atual..... 108

VIII VALOR DE MERCADO – SITUAÇÃO À ÉPOCA 109

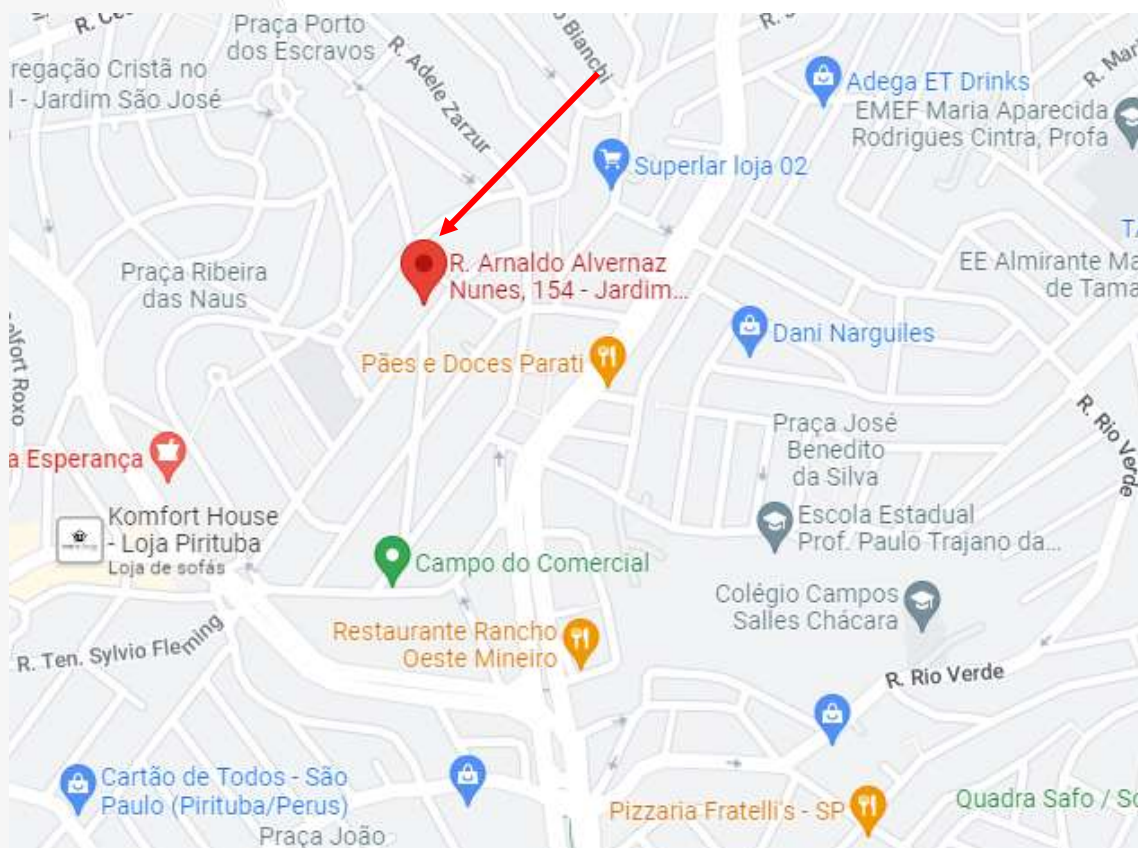


VIII.1	Valor do Terreno	109
VIII.2	Valor das Benfeitorias	111
VIII.2.i	Residência	111
VIII.2.ii	Edícula	112
VIII.2.iii	Coberturas	113
VIII.3	Valor Total – À Época	114
IX	DA VALORIZAÇÃO.....	115
IX.1	Grau de Fundamentação	116
X	CONCLUSÃO.....	117
XI	ENCERRAMENTO	118

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, Nº 154 - Jardim São José, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 183.574, junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis, bem como apurar o valor da benfeitoria útil realizada pelo Requerido.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 - A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, Nº 154 - Jardim São José, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 183.574, junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis, bem como apurar o valor da benfeitoria útil realizada pelo Requerido.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a



qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°29'4.13"S**
- ✓ Longitude :- **46°42'43.07"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

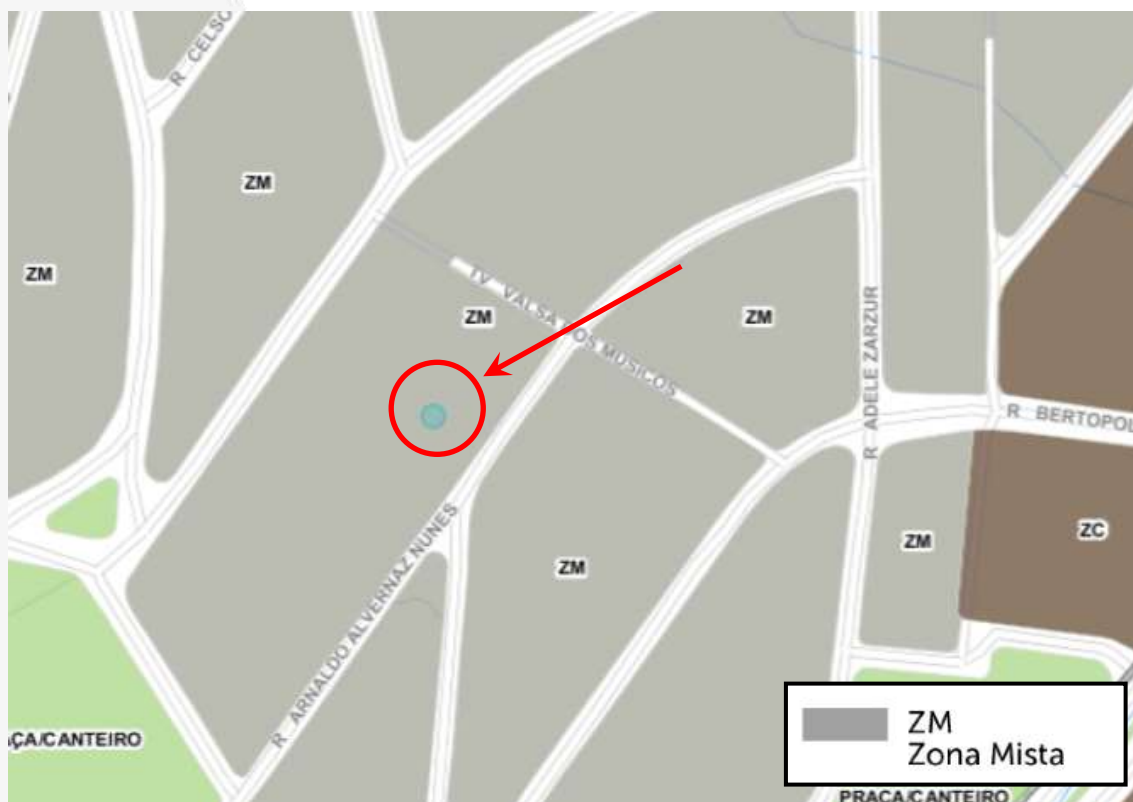
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos tomadas da Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM - Zona Mista** -, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.



TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo. Abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de ocupação, referente ao zoneamento de São Paulo.

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)
	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	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	



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 183.574 do 8º CRI da Capital, às fls. 14/17, a qual vem descrita a seguir:

“(…)Terreno situado na Ra Vinte e Dois, lote 20 da quadra 52, do Jardim São José, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, medindo 10,00m de frente; 31,00 da frente aos fundos, de ambos os lados, e 10,00m nos fundos, com a área de 310,00m² (...)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **310,00m² (trezentos e dez metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total.....	310,00 m ²
Topografia	Aclive
Formato	Regular
Consistência	Seca
Acessibilidade.....	Direta



Acima e abaixo, têm-se tomadas da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Arnaldo Alvernaz Nunes.



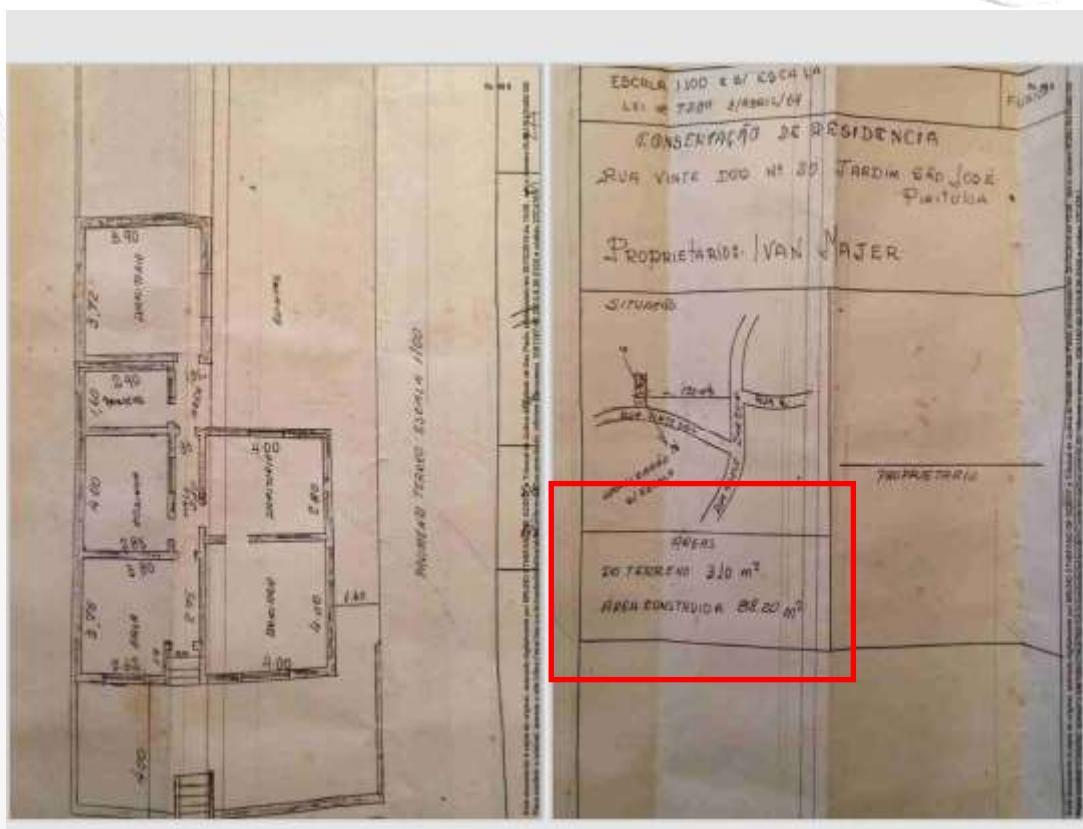
IV CONSTATAÇÕES

Conforme a Sentença do E. Juízo, às fls. 677/681, este Signatário fora nomeado para apurar o valor de mercado para o imóvel objeto, bem como determinar o valor da benfeitoria útil realizada pelo Requerido no avaliando.

Assim, visando atender ao objetivo do presente trabalho, procedeu-se com minuciosa análise das informações e documentos juntados aos autos, bem como das informações coletadas quando da vistoria *in loco*, as quais serão ilustradas nos tópicos seguintes:

IV.1 Situação Anterior

Inicialmente, cabe ressaltar que, em análise aos autos identificou-se que o Requerido apresentou, às fls. 488/489, Planta que ilustraria as condições do imóvel anterior as reformas realizadas por ele, na qual consta a edificada a área de **88,20 m² (oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados)**, como podemos observar a seguir:



Acima, tem-se reproduzida a Planta juntada às fls. 488/489.

Todavia, conforme observa-se acima, na referida planta não consta a assinatura do responsável técnico pela sua elaboração, bem como não consta a aprovação da Municipalidade, não tratando-se, portanto, de uma Planta aprovada.

Em continuidade, o Requerido apresenta fotografias que ilustram o imóvel objeto em sua condição original e durante o início da reforma, onde nota-se a existência de mais edificações do que consta ilustrado na referida planta.

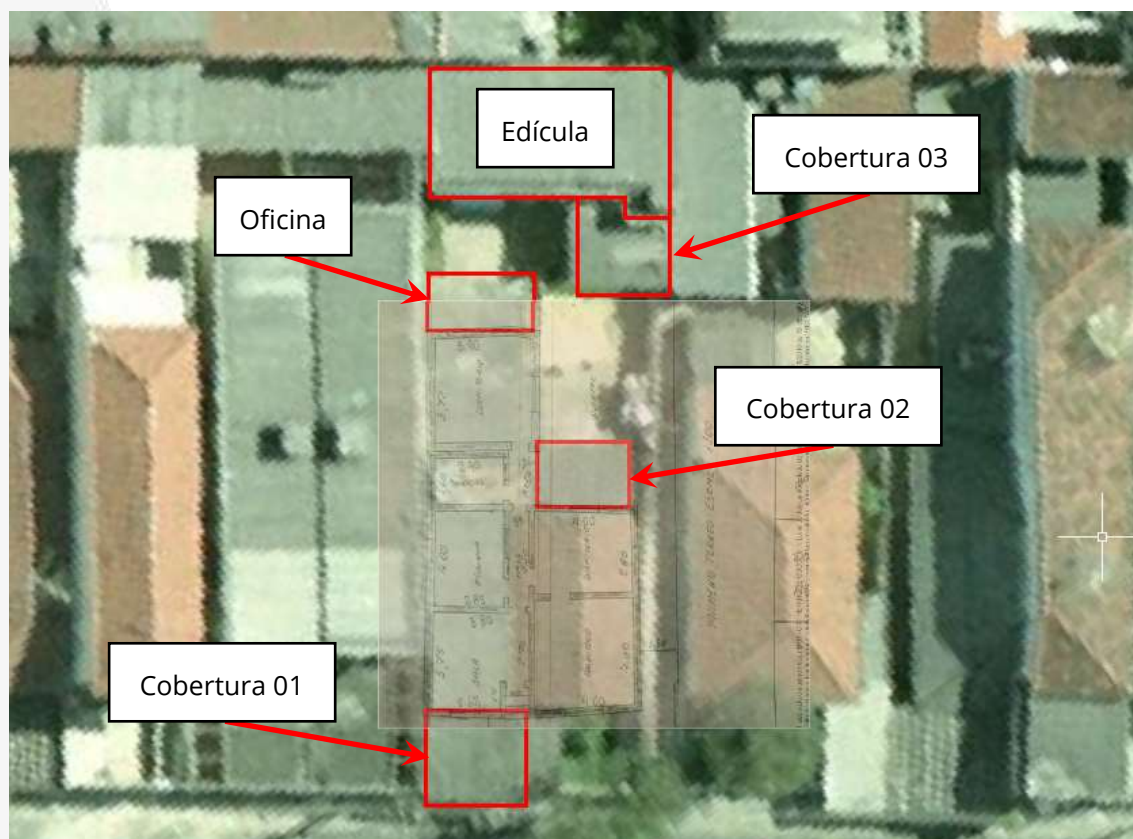
Abaixo tem-se ilustrada ortofoto do imóvel objeto, obtida através do site da Prefeitura de São Paulo, pertinente ao ano de 2004, onde pode-se observar situação similar a demonstra pelo Requerido nas fotografias e planta apresentadas:



Acima, tem-se ortofoto do avaliando, pertinente ao ano de 2004, onde nota-se a situação à época. Abaixo, tem-se sobreposição da ortofoto com a planta fornecida.



Conforme tem-se destacado abaixo, é possível observar edificações erigidas na área em questão, as quais não encontram-se ilustradas na planta, contudo, estas encontram-se demonstradas nas fotografias apresentadas pelo Requerido, como tem-se a seguir:



Acima, tem-se sobreposição da ortofoto com a planta fornecida, onde nota-se em destaque as edificações não contempladas pela referida planta.

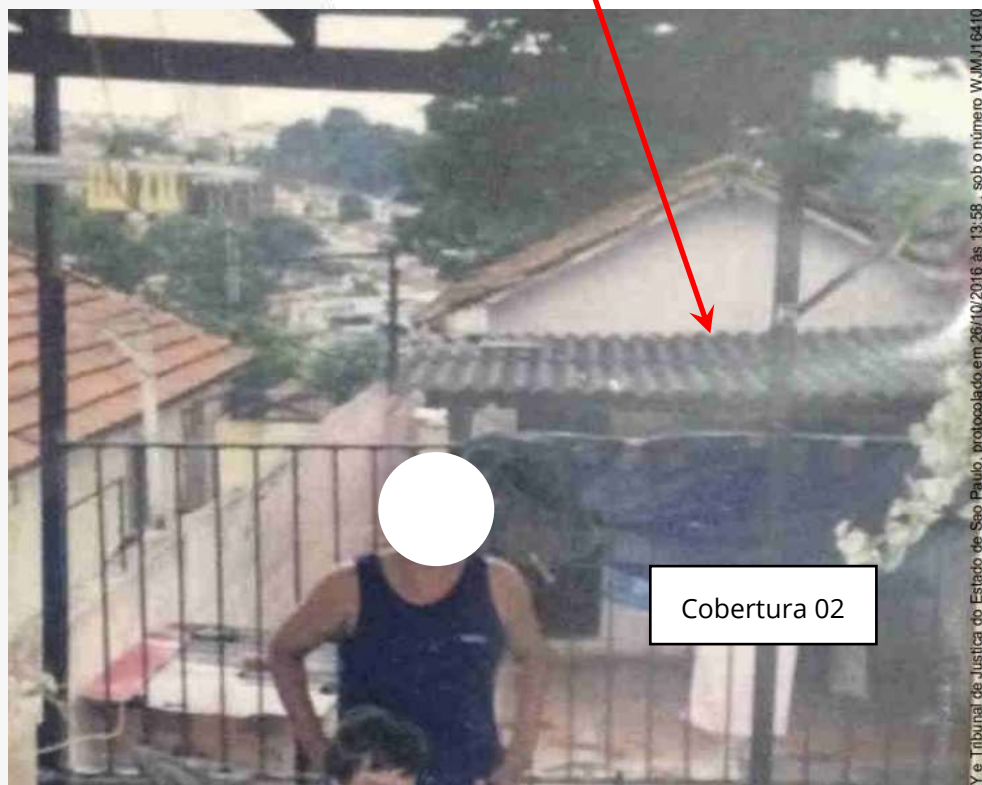
A seguir tem-se reproduzidas as fotografias fornecidas pelo Requerido, as quais ilustram a situação original do avaliando, onde pode-se notar que as benfeitorias em questão já encontravam-se inseridas no imóvel objeto:

- Cobertura 01



Cobertura 01

- Cobertura 02



OY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2016 às 13:58, sob o número WJMJI 6410

- Oficina





- Edícula





- Cobertura 03



Portanto, conforme restou comprovado através das informações juntadas aos autos, existiam benfeitorias no imóvel objeto anteriores a reforma, as quais não encontram-se apresentadas na planta fornecida.

Ressalta-se, novamente, que a planta apresentada pelo Réu trata-se, em verdade, de um croqui ilustrativo, uma vez que não conta com assinatura do responsável técnico pela sua elaboração, bem como não está regularmente aprovada junto a Municipalidade.

Assim, quando da vistoria *in loco*, procedeu-se com a medição das benfeitorias, as quais foram confrontadas com a ortofoto do ano de 2004, como tem-se ilustrado abaixo:



Acima, tem-se sobreposição da ortofoto com o croqui realizado por este Signatário.



Conforme observa-se, com exceção da Cobertura 02 e do 2º pavimento da Residência Principal, as demais benfeitorias já apresentavam medidas similares as coletadas quando da realização da vistoria.

Portanto, identificou-se que a área edificada existente no imóvel era de **207,53 m² (duzentos e sete metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados)**, distribuídas em 3 (três) benfeitorias, as quais terão suas características apresentadas a seguir.



IV.1.i Residência Principal

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de reparos de simples a importantes

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

105,95m² (cento e cinco metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados)

- 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 em boço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

Residência

A residência possuía estrutura em alvenaria, paredes externas revestidas em massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, têm-se a residência, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





IV.1.ii Edícula

- Padrão

Casa Padrão Econômica

- Estado de conservação

Necessitando de reparos de simples a importantes

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

58,36m² (cinquenta e oito metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados)

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas 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 revestida. Cobertura 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 de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”

Edícula

A edícula possuía estrutura em alvenaria, paredes externas revestidas em massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima, tem-se a edícula, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV.1.iii Coberturas

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

43,22m² (quarenta e três metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados)

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

Cobertura 01

A cobertura apresenta fechamento em telhas de fibrocimento apoiada nos muros adjacentes, janelas em metal e vidro e portão em metal.



Acima, tem-se a cobertura 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Cobertura 02

A cobertura apresenta fechamento em telhas de fibrocimento sobre estrutura em madeira.



Acima e abaixo, têm-se a cobertura 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cobertura 03

A cobertura apresenta fechamento em telhas de fibrocimento sobre estrutura em madeira.

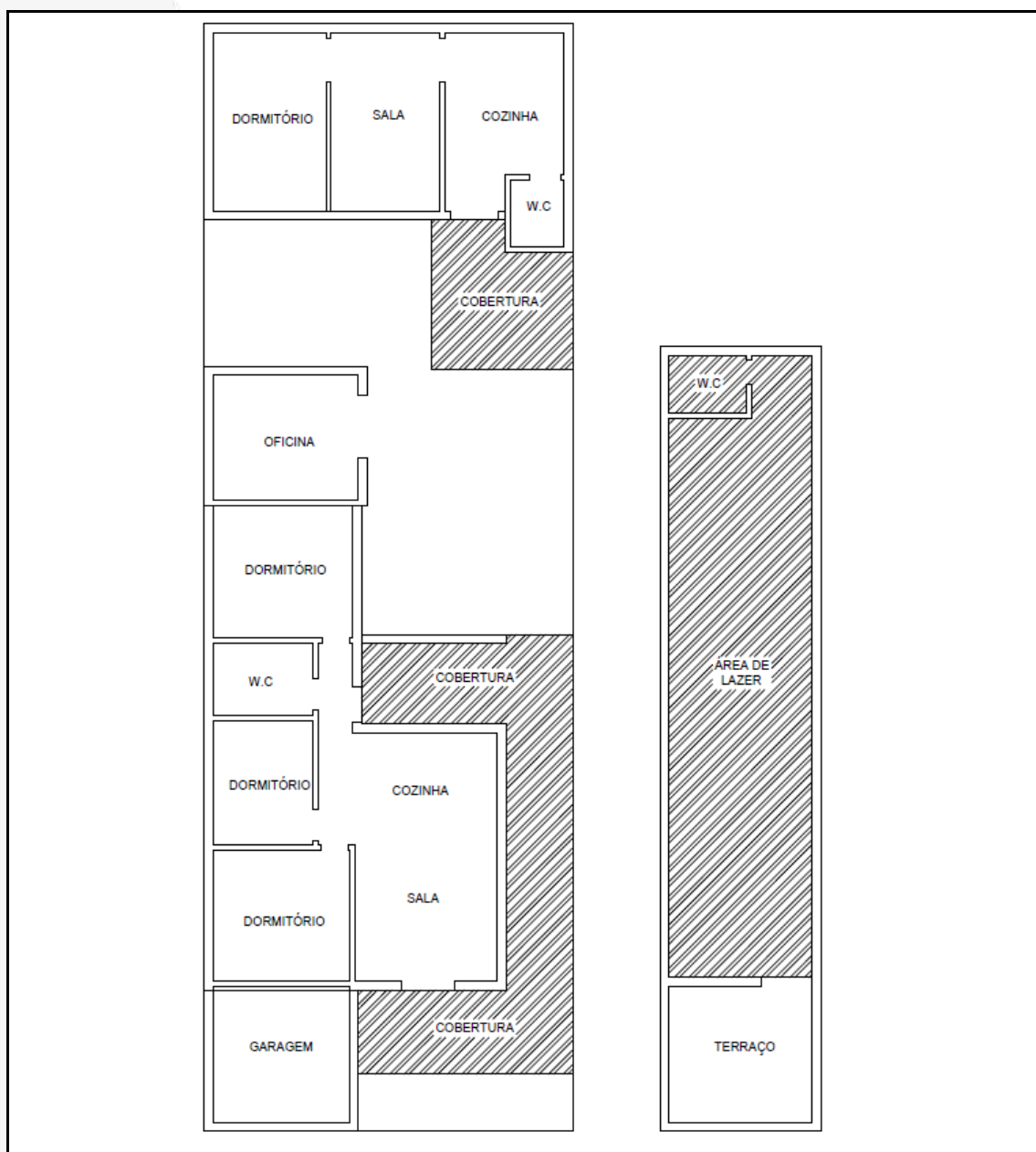


Acima, tem-se a cobertura 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

IV.2 Situação Atual

Assim, visando identificar as características atuais das edificações, procedeu-se a vistoria no imóvel objeto, onde foram coletadas informações fotográficas, além da medição das mesmas.

Deste modo, observou-se que o imóvel na condição atual apresenta a distribuição ilustrada no croqui abaixo:



Acima, tem-se ilustrada a disposição das edificações atualmente.



IV.2.i Residência Principal

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

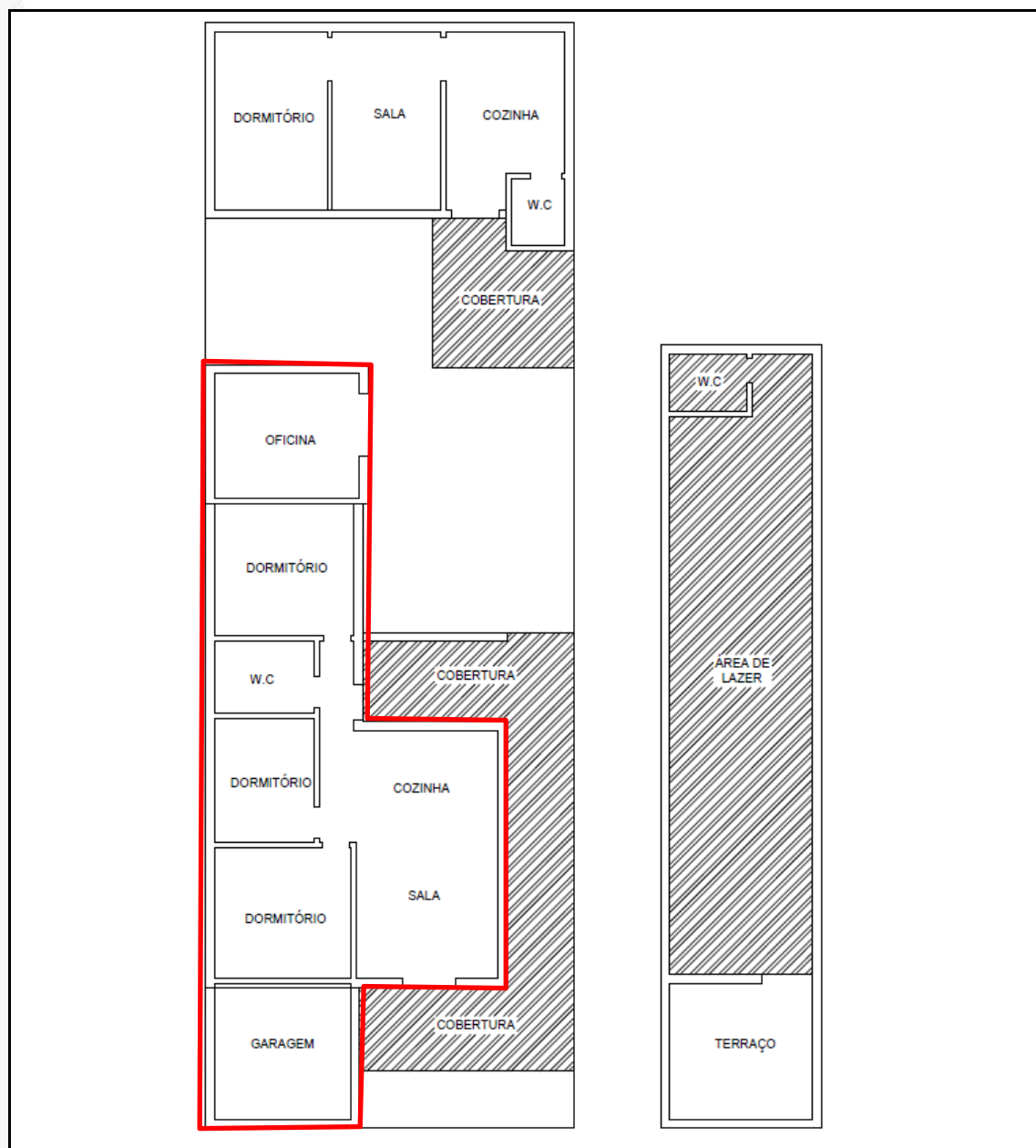
- Área construída

124,52m² (cento e vinte e quatro metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

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

A residência possui a distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Garagem

A garagem apresenta piso cimentício, teto e paredes em reboco e portão em ferro.



Acima e abaixo tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto em forro de PVC e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes em massa fina pintada, teto em forro de PVC e porta balcão em vidro e madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Oficina

A oficina apresenta piso cimentício, teto e paredes em reboco e portão em alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a oficina, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV.2.ii Edícula

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

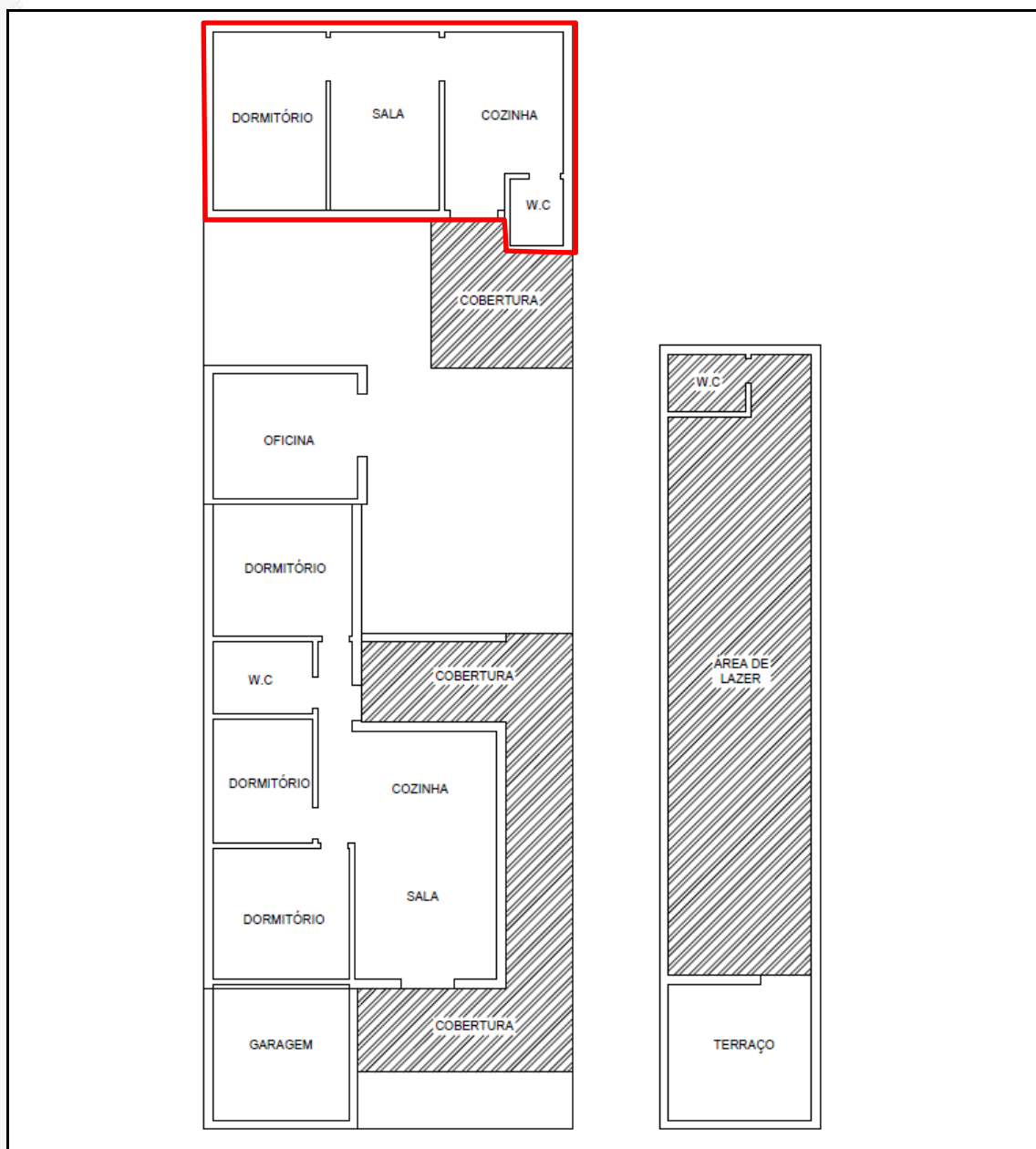
- Área construída

58,36m² (cinquenta e oito metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas 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 revestida. Cobertura 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 de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”

A edícula possui a distribuição, conforme croqui abaixo:



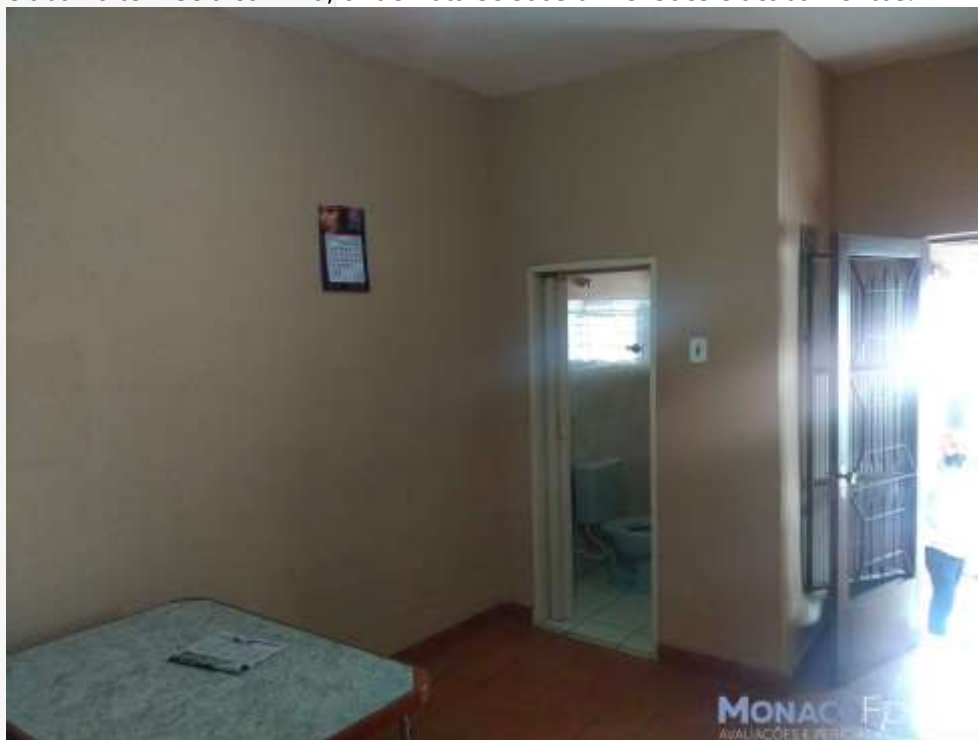
Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação, bem como sua distribuição interna.

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, teto e paredes em massa fina pintada e porta em ferro e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso cerâmico, teto e paredes em massa fina pintada e janela em ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, janela em ferro e vidro e porta camarão em PVC.



Acima e abaixo tem-se o banheiro onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório

O dormitório apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV.2.iii Coberturas 01 e 02

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

5 (cinco) anos

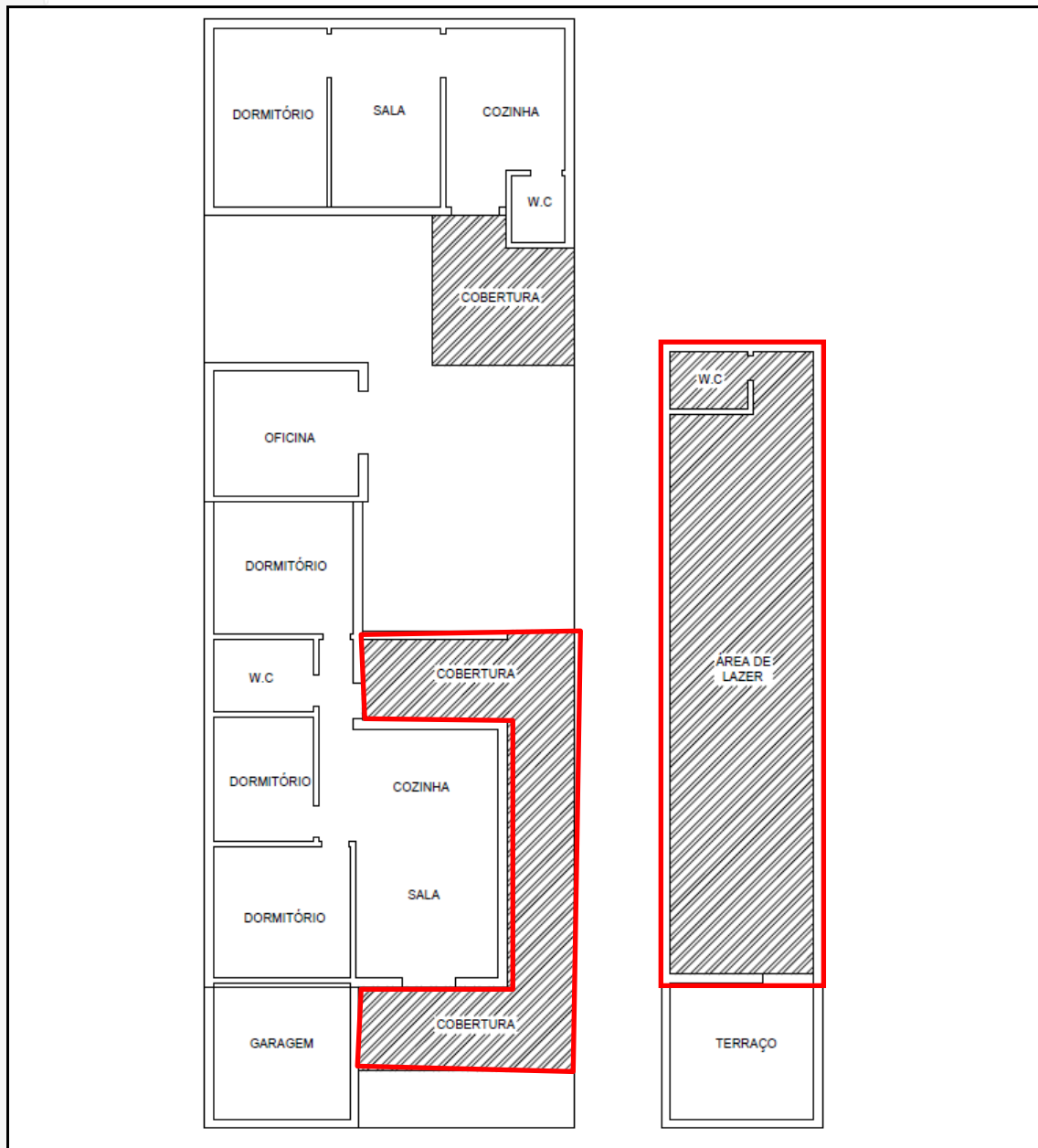
- Área construída

123,18m² (cento e vinte e três metros quadrados e dezoito décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

As coberturas possuem a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização das coberturas.

Cobertura 01

A cobertura apresenta piso cimentício, paredes em reboco, teto sob telhas em barro e fibrocimento e estruturas simples em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cobertura 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cobertura 01

A cobertura apresenta piso cimentício, paredes em reboco, teto sob telhas em barro e fibrocimento e estruturas simples em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cobertura 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV.2.iv Cobertura 03

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de reparos simples

- Idade aparente

20 (cinco) anos

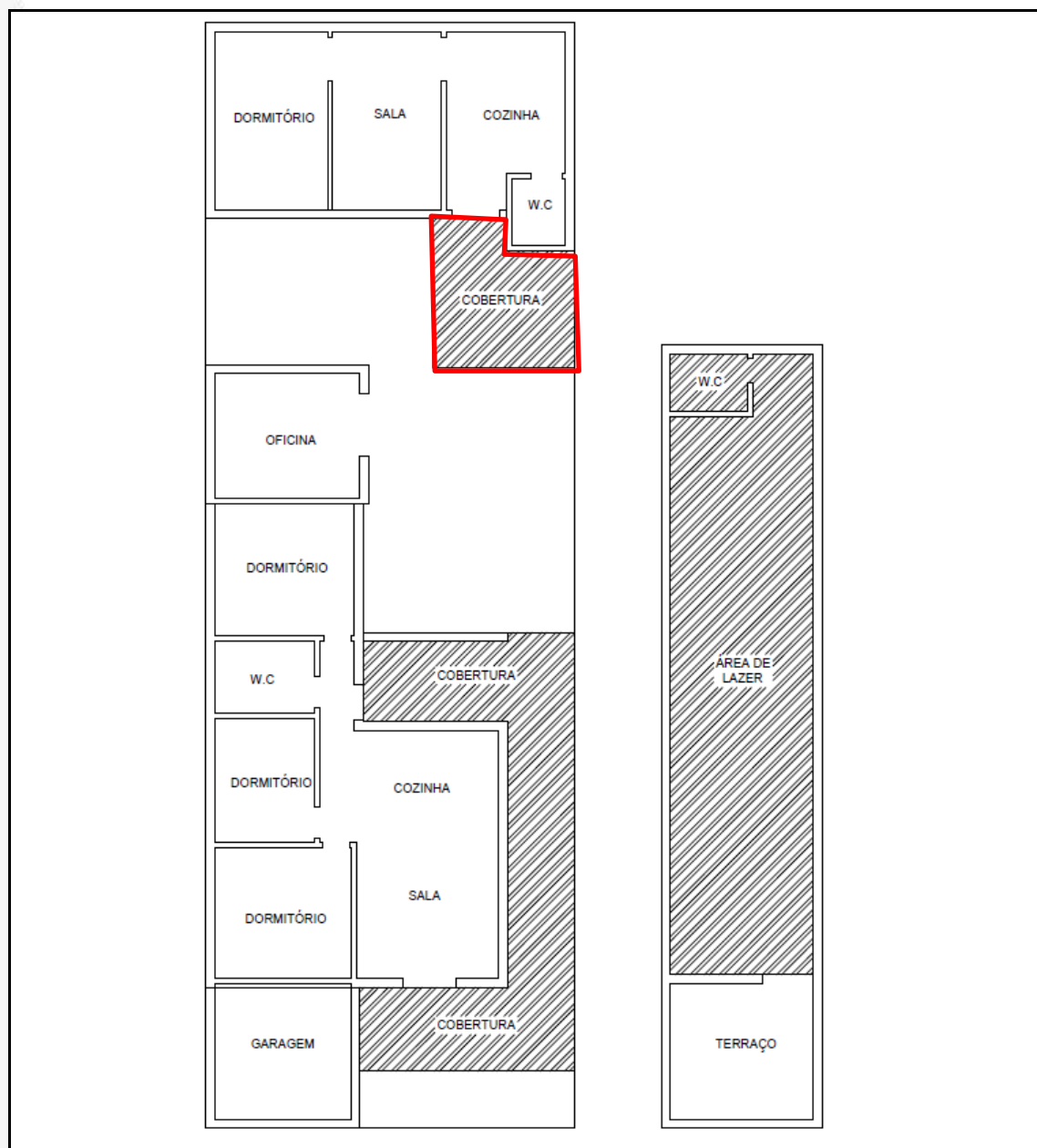
- Área construída

14,88m² (cento e vinte e três metros quadrados e dezoito décimos quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

A cobertura possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da cobertura.

Cobertura 03

A cobertura apresenta piso cimentício, paredes em reboco, teto sob telhas em barro e fibrocimento e estruturas simples em madeira.



Acima e abaixo, têm-se a cobertura 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



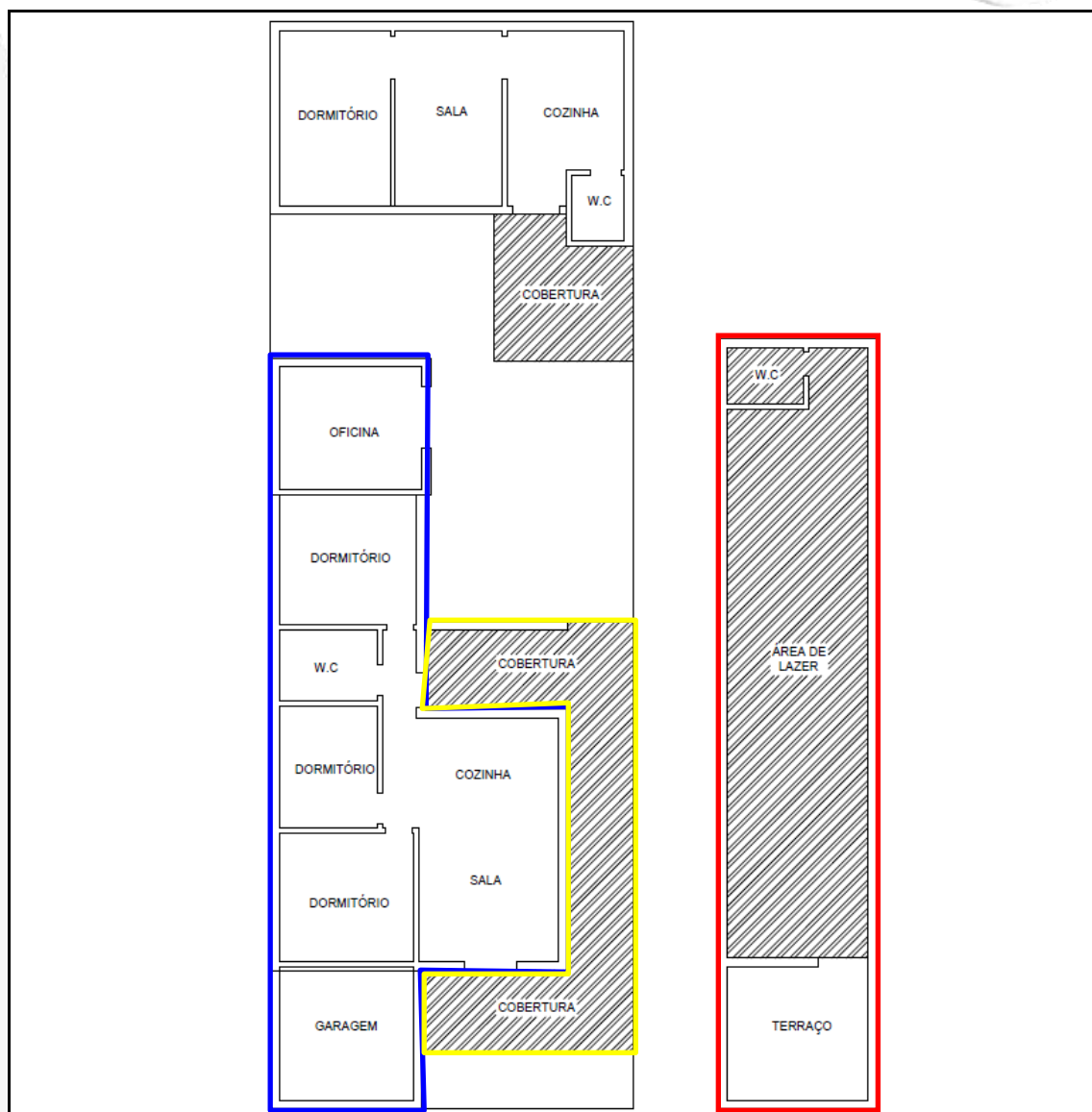
IV.3 Situação à Época x Situação Atual

De posse das informações coletadas na vistoria, descritas no item IV.1 Situação Anterior, bem como aquelas descritas no item IV.2 Situação Atual, constatou-se a realização de melhorias e ampliações nas edificações pré-existentes, as quais serão melhor caracterizadas nos tópicos seguintes:

IV.3.i Das Ampliações

Assim, efetuando-se uma comparação entre as edificações ilustradas nas fotografias e planta fornecida pelo Requerido, e, as edificações existentes no local, pode-se identificar o aproveitamento Residência Principal, pré-existente no pavimento térreo (linhas azuis), para a construção de cobertura na parte superior, (delimitada em vermelho).

Além disto, identificou-se a edificação de uma cobertura (delimitada em amarelo) no entorno da Residência, conforme ilustrado a seguir:



Acima tem-se a demonstração do aproveitamento da edificação pré-existente, representada pelas linhas azuis e ampliações, representadas pelas linhas em vermelho e amarelo.

Portanto, as ampliações realizadas foram as seguintes:

- 01 – Cobertura Residência – 42,63 m² (em amarelo)
- 02 – Cobertura da Churrasqueira – 80,55 m² (em vermelho)

Desta feita, será apurado o valor das benfeitorias acima, considerando-se a metragem apurada, padrões construtivos mencionados no item III.2 Situação Atual.

IV.3.ii Reforma – Edificação Existente

Com relação a edificação pré-existente, efetuando-se a comparação entre as características da mesma nas fotografias juntadas aos autos e as características da benfeitoria na situação atual, pode-se observar que a Residência Principal foi totalmente reformada.



Acima, tem-se a demonstração das características da benfeitoria pré-existente, apresentando estado de conservação *“Necessitando de reparos de simples a importantes”*.

Assim, considerando as características da benfeitoria à época nota-se que a mesma apresenta estado de conservação “*Necessitando De Reparos Simples a Importantes*”, conforme Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP:

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
---	---	-------	---

Já em relação a situação atual, observou-se a realização de reforma geral da benfeitoria, com trocas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, trocas de portas e janelas, conforme ilustrado abaixo:



Acima, tem-se a demonstração das características atuais da benfeitoria, apresentando estado de conservação “*Entre regular e necessitando reparos simples*”.

Sendo assim, a mesma se enquadra no estado de conservação *"Entre regular e necessitando de reparos simples"* do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP:

D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

Portanto, para determinação do valor das melhorias realizadas na edificação pré-existente, será adotado o Método Antes e Depois, que consiste em apurar o valor de mercado da benfeitoria na situação anterior à reforma, e, valor de mercado da benfeitoria após a reforma.

Desta feita, a diferença entre os valores determinará o valor das melhorias realizadas.

V CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

V.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo



Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

V.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da



parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3 P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

V.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.



A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _q	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	800	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio.

V.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2022 às 11:47, sob o número WJM22417104245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081187-82.2015.8.26.0100 e código DEC9C01.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

V.6 Grau de precisão

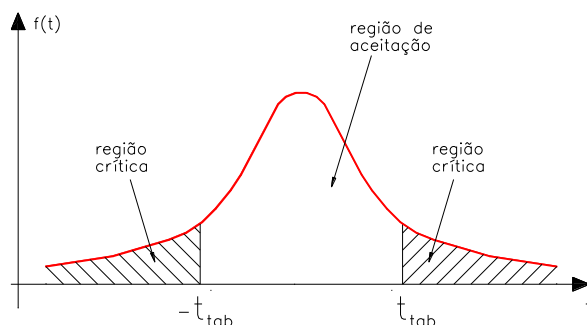
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

V.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de



venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.



$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.



VIVALORES DAS MELHORIAS REALIZADAS

VI.1 Ampliações

VI.1.i Coberturas 01 e 02

A benfeitoria vem classificada como “COBERTURA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Coberturas 01 e 02</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	0,21300 x R8N		
Conservação:-	C Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _a :-	5 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	$I_a/I_r * 100 =$	25%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,8225		
F_{oc}	= 0,1 + 0,8224875 *(1 - 0,1) 0,8402		
Valor das Benfeitorias			
V_B	Área	R8N	Faixa
	123,18 m ²	x R\$ 1908,33 /m ²	x 0,2130
V_B			x 0,8402
V_B	R\$ 42.071,19		

V = R\$ 42.071,19

(Quarenta e Dois Mil, Setenta e Um Reais e Dezenove Centavos)

Agosto/2022

VI.2 Reforma - Residência Principal

VI.2.i Características - Anteriores a Reforma

Considerando as características da benfeitoria existente anteriormente a reforma, temos o seguinte valor:

<u>Residência</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Simplex		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,49700 x R8N		
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes		
Fator Conservação	33,2		
Idade Aparente - I _c :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 43%		
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 20%		
K	= 0,4626		
F_{oc}	= 0,2 + 0,4626234 *(1 - 0,2) 0,5701		
Valor das Benfeitorias			
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 105,95 m ²	x R\$ 1908,33 /m ²	x 1,4970	x 0,5701
V_B = R\$ 172.554,51			

V = R\$ 172.554,51

(Cento e Setenta e Dois Mil, Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Agosto/2022

VI.2.ii Características – Atuais

Considerando as características da benfeitoria existente na condição atual, temos o seguinte valor:

<u>Residência</u>									
Ordem :-	6								
Classe :-	Residencial								
Tipo :-	Casa								
Padrão :-	Simplex								
Elevador :-	0								
Nível :-	3 Máximo								
Faixa de Valor :-	1,74300 x R8N								
Conservação:-	D Entre regular e necessitando reparos simples								
Fator Conservação	8,09								
Idade Aparente - I _c :-	15 Anos								
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 21%								
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação									
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)								
Onde:-									
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;								
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)								
Aplicação									
R	= 20%								
K	= 0,8023								
F_{oc}	= 0,2 + 0,802328345 *(1 - 0,8419)								
Valor das Benfeitorias									
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">R8N</th> <th style="text-align: center;">Faixa</th> <th style="text-align: center;">F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">124,52 m2</td> <td style="text-align: center;">x R\$ 1908,33 /m2</td> <td style="text-align: center;">x 1,7430</td> <td style="text-align: center;">x 0,8419</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	124,52 m2	x R\$ 1908,33 /m2	x 1,7430	x 0,8419
Área	R8N	Faixa	F _{oc}						
124,52 m2	x R\$ 1908,33 /m2	x 1,7430	x 0,8419						
V_B	R\$ 348.690,37								

V = R\$ 348.690,37

(Trezentos e Quarenta e Oito Mil, Seiscentos e Noventa Reais e Trinta e Sete Centavos)

Agosto/2022



VI.2.iii Valor das Melhorias

Assim, o valor das melhorias realizadas na edificação existente é de:

$$V_{\text{Melhorias}} = R\$ 348.690,37 - R\$ 172.554,51$$

$$V_M = R\$ 176.135,86$$

(Cento e Setenta e Seis Mil, Cento e Trinta e Cinco Reais e Oitenta e Seis Centavos)

Agosto/2022

VI.3 Valor Total - Melhorias

Com fulcro nos valores apurados anteriormente, tem-se a seguir o valor total das melhorias realizadas no imóvel:

Ampliação – Churrasqueira e Cobertura ----- R\$ 42.071,19

Reforma – Residência Principal ----- R\$ 176.135,86

Valor Total Apurado----- R\$ 218.207,05

Assim, o valor total do referido imóvel, considerando as condições da época é de:

$$V_I = R\$ 218.207,05$$

(Duzentos e Dezoito Mil, Duzentos e Sete Reais e Cinco Centavos)

Agosto/2022

VII VALOR DE MERCADO – SITUAÇÃO ATUAL

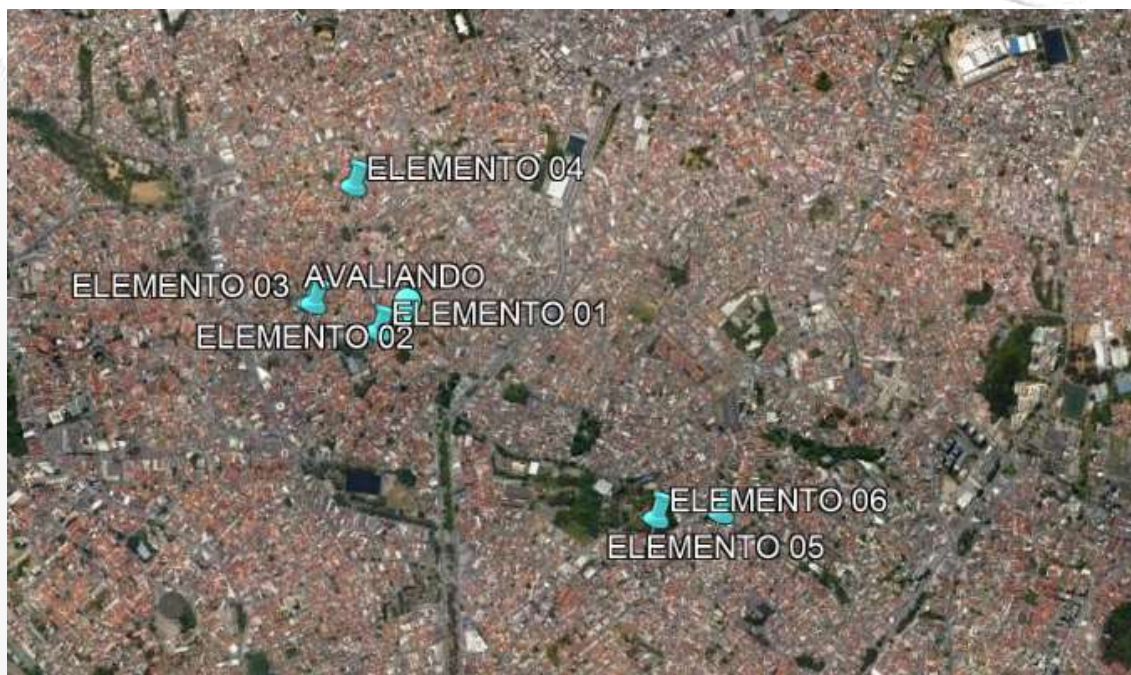
VII.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VII.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



ELEMENTO 01			
Endereço: Rua Doutor Edmundo Bitencourt, 307 Cidade: São Paulo Bairro: Jardim São José IF: 1259 Setor: 106 Quadra: 252 Lat: 23°29'5.78"S Long: 46°42'46.22"O		Ofertante: TO & SANTOS IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTI Informante: ROBERTO & SANTOS Tipo: oferta Telefone: (11) 3975-5411 Data: ago/22 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS750000-id-2505411113/	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	148,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	4,90m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	30,20m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	122,00m²	Especial Coberturas Simples	36,30m²
Idade	Idade	Idade	Idade
21		10	
Classe de Conservação		Classe de Conservação	
C		C	
Termo		Termo	
médio		máximo	
2		3	
Ir = 70		Ir = 20	
%vida: 0		%vida: 1	
K = 0,785	R = 20	K = 0,609	R = 10
Foc:		Foc:	
0,8277712		0,648325	
Fator - ponderação do padrão:		Fator de ponderação do padrão:	
2,154		0,213	
R8N:		R8N:	
R\$ 1.908,33/m²		R\$ 1.908,33/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 415.115,85		R\$ 9.566,05	
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação			
0			
Termo			
0			
Ir = 0			
%vida:			
K = 0,000	R = 0		
Foc:			
0			
Fator de ponderação do padrão:			
0			
R8N:			
R\$ 1.908,33/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 750.000,00			R\$ 2.198,10/m²



ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Norte / Jardim São José
 / Rua Doutor Edmundo Bitencourt

Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 750.000 COD. 11816

Rua Doutor Edmundo Bitencourt - Jardim São José, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 750.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 243

ANUNCIANTE
 ROBERTO & SANTOS
 IMOVEIS E
 ADMINISTRACAO LTDA -
 ME

250m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 6 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.



ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Doutor João Toniolo, 343</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim São José</u> IF: <u>1298</u> Setor: <u>106</u> Quadra: <u>122</u> Lat: <u>23°29'4.03"S</u> Long: <u>46°42'52.73"O</u>		Ofertante: <u>TO & SANTOS IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTI</u> Informante: <u>ROBERTO & SANTOS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3975-5411</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-RS420000-id-2544996321/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²):	105,00m²	Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	5,00m	Uso predominante na região: Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra: Meio
Profundidade Equivalente (m):	21,00m	
Topografia:	Declive até 5%	
Consistência do terreno:	Terreno Seco	
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	91,80m²	35
Classe de Conservação	E	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,512	R = 20	
Foc:		0,6095
Fator - ponderação do padrão:		1,743
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 186.108,95		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	38,70m²	10
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,574	R = 10	
Foc:		0,61699375
Fator de ponderação do padrão:		0,142
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 6.470,44		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
ELEMENTO		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 420.000,00		R\$ 2.165,91/m²



ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Norte / Jardim São José / Rua Doutor João Torralvo

Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 123 m² por R\$ 420.000 (R\$ 3.378)

Rua Doutor João Torralvo - Jardim São José, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

123m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Casa Sobrado em Jardim Sao jose (Zona Norte) - São Paulo


COMPRA
R\$ 420.000
 Preci^o abaixo do mercado

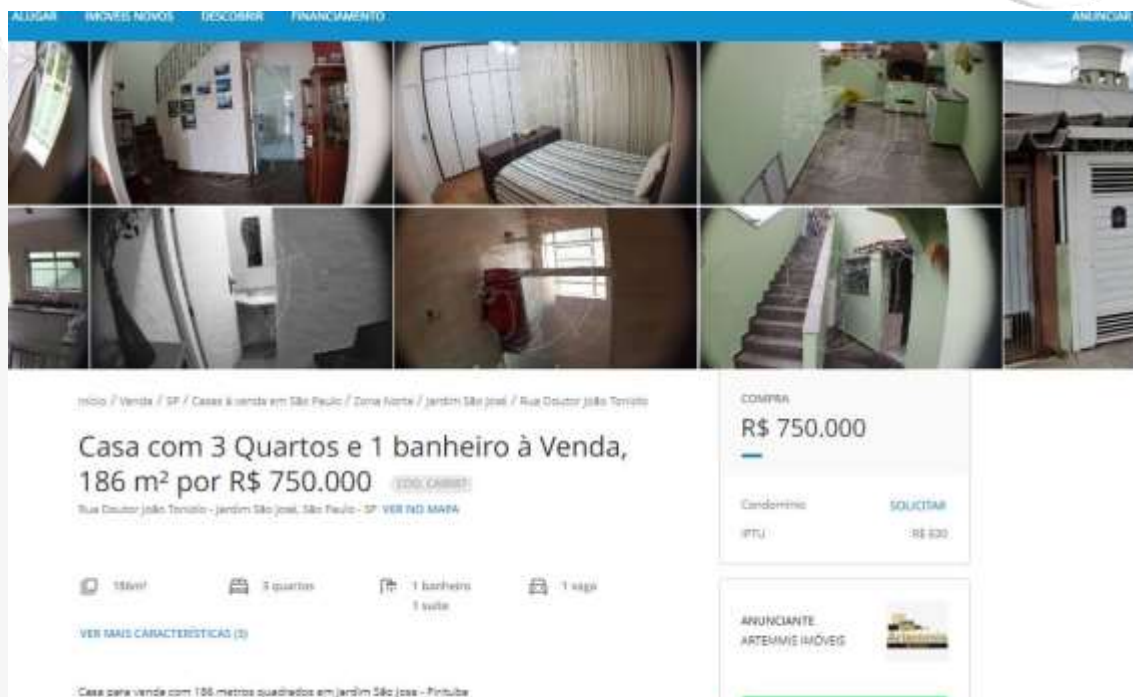
Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ROBERTO B.SANTOS
 IMOVEIS E

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.




ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Doutor João Toniolo, 351</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim São José</u> IF: <u>1298</u> Setor: <u>106</u> Quadra: <u>122</u> Lat: <u>23°29'4,03"S</u> Long: <u>46°42'52,43"O</u>		Ofertante: <u>ARTEMMIS IMÓVEIS</u> Informante: <u>ARTEMMIS IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3205-2251 (11) 9490</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-RS750000-id-2562416621/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²) :	156,00m²	Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	5,00m	Uso predominante na região: Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	Localização na Quadra: Meio
Profundidade Equivalente (m) :	31,20m	
Topografia :	Declive até 5%	
Consistência do terreno :	Terreno Seco	
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	158,30m²	35
Classe de Conservação	D	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator - ponderação do padrão:		1,903
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 379.158,60		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	27,70m²	10
Classe de Conservação	D	
Termo	máximo	3
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,574	R = 10	
Foc:		0,61699375
Fator de ponderação do padrão:		0,213
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 6.946,94		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
ELEMENTO		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 750.000,00		R\$ 2.332,66/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.



ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Doutor João Toniolo, 869</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim São José</u> IF: <u>1280</u> Setor: <u>106</u> Quadra: <u>97</u> Lat: <u>23°28'53.82"S</u> Long: <u>46°42'49.88"O</u>		Ofertante: <u>Meu Imóvel Imobiliária</u> Informante: <u>Meu Imóvel Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3978-1000(11) 9323</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-295m2-venda-RS849000-id-2558878886/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	295,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	29,50m		
Topografia:	Declive até 5%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	0	Classe de Conservação	0
Termo	0	Termo	0
Ir = 0	%vida:	Ir = 0	%vida:
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc:	0	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	0	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.908,33/m²	R8N:	R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.908,33/m²	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$ 2.877,97/m²	
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 849.000,00			



COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Norte / Jardim São José
 / Rua Doutor João Toraldo

Lote/Terreno à Venda, 295 m² por R\$ 849.000

COD: T10031

Rua Doutor João Toraldo, 888 - Jardim São José, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

295m² Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 295 m² por R\$ 849.000,00 - Jardim São José - São Paulo-SP

ATENÇÃO CONSTRUTORES

COMPRA
R\$ 849.000


Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Meu Imóvel | Imóveis

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.



ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Doutor Estevão Montebello, 673</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Nossa Sra do Ó</u> IF: <u>912</u> Setor: <u>104</u> Quadra: <u>21</u> Lat: <u>23°29'18.06"S</u> Long: <u>46°42'13.16"O</u>	Ofertante: <u>CIZINO IMOVEIS</u> Informante: <u>CIZINO IMOVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3831-0858(11) 9830</u> Data: <u>ago/22</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-picininin-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS850000-id-2575400056/	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²) :	240,00m²	Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal
Testada Principal (m) :	12,00m	Médio
Testada Secundária (m) :	-	Uso predominante na região: Zona Urbana
Profundidade Equivalente (m) :	20,00m	Localização na Quadra: Meio
Topografia :	Em aclive até 10%	
Consistência do terreno :	Terreno Seco	
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	170,00m²	40
Classe de Conservação	D	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,508	R = 20	
Foc:		0,606278964
Fator - ponderação do padrão:		1,903
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 374.294,71		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	47,30m²	15
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,282	R = 10	
Foc:		0,353378125
Fator de ponderação do padrão:		0,142
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 4.529,42		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
VALOR TOTAL		ELEMENTO
R\$ 850.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		R\$ 1.963,23/m²



ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Pismon / Rua Doutor Estanão Montebello

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 850.000 (COT. CON 18)

Rua Doutor Estanão Montebello, 673 - Vila Pismon, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

120m² 4 quartos 2 banheiros 3 vagas

Casa 04 dorm 02 WC 02 vagas armários Vila Cavaton - São Paulo - SP
 Ótima casa no bairro Vila Cavaton Freguesia Do Ó possui 120m² área construída 220m² terreno com 4 quartos 2 banheiros 02 vagas com armários portão automático quintal laterais. Venha conferir!

COMPRA
R\$ 850.000

Condomínio SOLICITAR
 IPTU R\$ 33

AMUCIANTE
 CIZINO IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.



ELEMENTO 06		
Endereço: <u>Rua Rio Verde, 1101</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Freguesia do Ó</u> IF: <u>904</u> Setor: <u>104</u> Quadra: <u>21</u> Lat: <u>23°29'19.02"S</u> Long: <u>46°42'19.04"O</u>		Ofertante: <u>CECÍLIA BOLOGNA</u> Informante: <u>CECÍLIA BOLOGNA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3935-0312</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-108m2-venda-RS400000-id-2576559957/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²):	129,00m²	Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	5,00m	Uso predominante na região: Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra: Meio
Profundidade Equivalente (m):	25,80m	
Topografia:	Terreno Plano	
Consistência do terreno:	Terreno Seco	
BENFEITORIAS		
Construção 1		Construção 2
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	87,00m²	40
Classe de Conservação	D	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,508	R = 20	
Foc:		0,606278964
Fator - ponderação do padrão:		1,497
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 150.683,96		R\$ 7.022,18
Construção 3		ELEMENTO
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 400.000,00		R\$ 1.878,25/m²



ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / Freguesia do Ó / Rua Rio Verde

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 108 m² por R\$ 400.000 COD. EMBS149

Rua Rio Verde, 1101 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

108m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Casa para venda possui 108 metros quadrados com 2 quartos em Vila Bruna - São Paulo - SP

COMPRA: **R\$ 400.000**
 Preço abaixo do mercado

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 11

ANUNCIANTE: CECÍLIA BOLOGNA

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.



VII.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	4,90	1,15	251,50	0,15	R\$ 1.942,84/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	5,00	1,15	262,59	0,15	R\$ 2.028,50/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	5,00	1,15	275,37	0,15	R\$ 2.127,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.590,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	12,00	0,96	-57,62	-0,04	R\$ 1.551,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	5,00	1,15	233,18	0,15	R\$ 1.801,35/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	148,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	105,00	1,09	160,86	0,09	R\$ 1.926,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	156,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.851,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	295,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.590,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	240,00	1,12	189,92	0,12	R\$ 1.798,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	129,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.568,17/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	1,05	88,30	0,05	R\$ 1.854,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	1,05	92,59	0,05	R\$ 1.944,48/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	1,05	129,51	0,05	R\$ 2.719,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	1,05	80,45	0,05	R\$ 1.689,52/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.568,17/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.691,34/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.765,91/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.851,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.590,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.609,07/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.568,17/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	1,01	20,15	0,01	R\$ 1.711,49/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	0,98	-32,65	-0,02	R\$ 1.733,26/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	0,98	-34,24	-0,02	R\$ 1.817,65/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	1,00	-12,14	0,00	R\$ 2.578,03/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	1,40	638,69	0,40	R\$ 2.247,75/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	1,41	641,84	0,41	R\$ 2.210,01/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

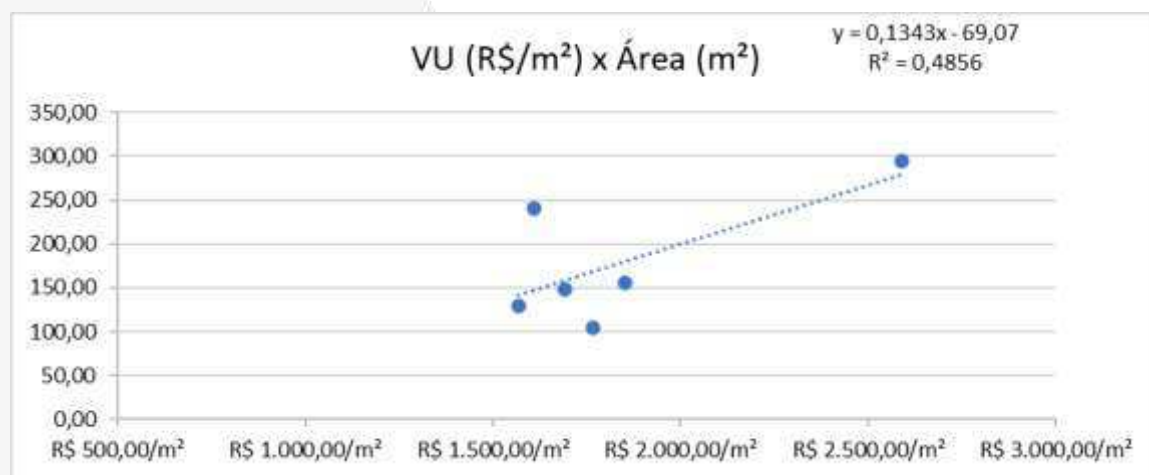


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.



Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui uma correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R² se aproximou de 1 (0,4856), razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

Ref.	Valor Unitário	Área				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.691,34/m ²	148,00	0,91	-149,31	-0,09	R\$ 1.542,03/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.765,91/m ²	105,00	0,87	-223,51	-0,13	R\$ 1.542,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.851,89/m ²	156,00	0,92	-152,33	-0,08	R\$ 1.699,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.590,17/m ²	295,00	0,99	-31,92	-0,01	R\$ 2.558,25/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.609,07/m ²	240,00	0,94	-99,73	-0,06	R\$ 1.509,34/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.568,17/m ²	129,00	0,90	-162,78	-0,10	R\$ 1.405,39/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2022.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:



Ref.	Combinação
1	R\$ 1.813,68/m ²
2	R\$ 2.021,49/m ²
3	R\$ 2.033,28/m ²
4	R\$ 2.675,62/m ²
5	R\$ 2.360,78/m ²
6	R\$ 2.280,41/m ²
média	R\$ 2.197,54/m²
desvio	R\$ 305,74/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 1538,28/m²
Lsuperior	R\$ 2856,81/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 2.197,54/m² (Dois Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

VII.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 2197,54/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 305,74/m ²	
Erro-Padrão		184,22	
IC(significância=20%)	R\$ 2013,32/m ²	< VUmed <	R\$ 2381,76/m ²
Amplitude do IC		17%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VII.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.691,34	1.813,68	1,07
2	1.765,91	2.021,49	1,14
3	1.851,89	2.033,28	1,10
4	2.590,17	2.675,62	1,03
5	1.609,07	2.360,78	1,47
6	1.568,17	2.280,41	1,45

Onde:

Ref = elemento de referência;

Vu = valores unitários não homogeneizados;

Combinação = valores unitários homogeneizados;

FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

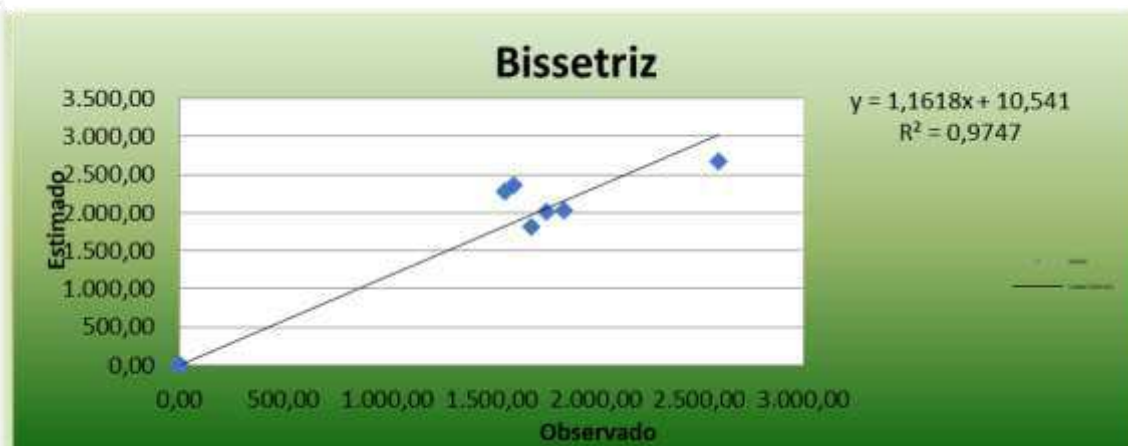


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA JARDIM SÃO JOSÉ - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = R\$ 2.197,54/m^2$$

(Dois Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Quarenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2022

VII.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	310,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 2.197,54 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Em aclive até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclive até 10%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
310,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 2.092,90/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 648.798,74	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_T = R\$ 648.798,74$$

(Seiscentos e Quarenta e Oito Mil, Setecentos e Noventa e Oito Reais e Setenta e Quatro Centavos)

Agosto/2022

VII.4 Valor Das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.



VII.4.i Residência

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência</u>	
Ordem :-	6
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	3 Máximo
Faixa de Valor :-	1,74300 x R8N
Conservação:-	D Entre regular e necessitando reparos simples
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 21%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R = 20%	
K = 0,8023	
F_{oc} = 0,2 + 0,802328345 *(1 - 0,8419)	
Valor das Benfeitorias	
	<i>Área</i> <i>R8N</i> <i>Faixa</i> <i>F_{oc}</i>
V_B =	124,52 m2 x R\$ 1908,33 /m2 x 1,7430 x 0,8419
V_B =	R\$ 348.690,37

V_{B1} = R\$ 348.690,37

(Trezentos e Quarenta e Oito Mil, Seiscentos e Noventa Reais e Trinta e Sete Centavos)

Agosto/2022



VII.4.ii Edícula

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Edícula</u>			
Ordem :-	5		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Econômico		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N		
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	35 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r *100 = 50%		
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 20%		
K	= 0,5119		
F_{oc}	= 0,2 + 0,511875 *(1 - 0,2) = 0,6095		
Valor das Benfeitorias			
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 58,36 m ²	x R\$ 1908,33 /m ²	x 1,0700	x 0,6095
V_B = R\$ 72.631,71			

V_{B2} = R\$ 72.631,71
(Setenta e Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Setenta e Um Centavos)
Agosto/2022



VII.4.iii Coberturas 01 e 02

A benfeitoria vem classificada como “COBERTURA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Coberturas 01 e 02</u>	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	3 Máximo
Faixa de Valor :-	0,21300 x R8N
Conservação:-	C Regular
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I _c :-	5 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _c /I _r *100 = 25%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R	= 10%
K	= 0,8225
F_{oc}	= 0,1 + 0,8224875 *(1 - 0,1) 0,8402
Valor das Benfeitorias	
<i>Área</i>	<i>R8N</i>
<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 123,18 m2 x R\$ 1908,33 /m2 x 0,2130 x 0,8402	
V_B = R\$ 42.071,19	

V_{B3} = R\$ 42.071,19
(Quarenta e Dois Mil, Setenta e Um Reais e Dezenove Centavos)
Agosto/2022

VII.4.iv Cobertura 03

A benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura 03</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N		
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _c :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _c /I _r *100 = 100%		
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coefficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coefficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,0000		
F_{oc}	= 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000		
Valor das Benfeitorias			
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 14,88 m ²	x R\$ 1908,33 /m ²	x 0,1420	x 0,1000
V_B = R\$ 403,22			

V_{B4} = R\$ 403,22

(Quatrocentos e Três Reais e Vinte e Dois Centavos)

Agosto/2022



VII.5 Valor Total - Atual

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Terreno -----	R\$ 648.798,74
Residência Principal -----	R\$ 348.690,37
Edícula -----	R\$ 72.631,71
Coberturas 01 e 02 -----	R\$ 42.071,19
Coberturas 03 -----	R\$ 403,22
Valor Total Apurado-----	R\$ 1.112.595,23

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_1 = R\$ 1.112.595,23$

(Um Milhão, Cento e Doze Mil, Quinhentos e Noventa e Cinco Reais e Vinte e Três Centavos)

Agosto/2021

VIII VALOR DE MERCADO - SITUAÇÃO À ÉPOCA

VIII.1 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	310,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 2.197,54 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Em aclave até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 10%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
310,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 2.092,90/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 648.798,74	



Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 648.798,74$

(Seiscentos e Quarenta e Oito Mil, Setecentos e Noventa e Oito Reais e Setenta e Quatro Centavos)

Agosto/2022



VIII.2 Valor das Benfeitorias

VIII.2.iResidência

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,49700 x R8N		
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes		
Fator Conservação	33,2		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 =	43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,4626		
	F _{oc} = 0,2 + 0,4626234 *(1 - 0,2) 0,5701		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	105,95 m2	x R\$ 1908,33 /m2	x 1,4970
			x 0,5701
V _B =	R\$ 172.554,51		

V_{B1} = R\$ 172.554,51

(Cento e Setenta e Dois Mil, Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Agosto/2022



VIII.2.ii Edícula

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Edícula</u>	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _c :-	30 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 43%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R	= 20%
K	= 0,4626
F_{oc}	= 0,2 + 0,4626234 *(1 - 0,2) 0,5701
Valor das Benfeitorias	
<i>Área</i>	<i>R8N</i>
<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 58,36 m2 x R\$ 1908,33 /m2 x 1,0700 x 0,5701	
V_B = R\$ 67.936,41	

V_{B2} = R\$ 67.936,41
(Sessenta e Sete Mil, Novecentos e Trinta e Seis Reais e Quarenta e Um Centavos)
Agosto/2022



VIII.2.iii Coberturas

A benfeitoria vem classificada como “COBERTURA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Coberturas</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N		
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	$I_e/I_r * 100 =$	75%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 10%		
	K = 0,2815		
	$F_{oc} = 0,1 + 0,28153125 *(1 - 0,10,3534)$		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V_B =	43,22 m2	x R\$ 1908,33 /m2	x 0,1420
V_B =	R\$ 4.139,13		

V_{B3} = R\$ 4.139,13

(Quatro Mil, Cento e Trinta e Nove Reais e Treze Centavos)

Agosto/2022



VIII.3 Valor Total - À Época

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Terreno -----	R\$ 648.798,74
Residência Principal -----	R\$ 172.554,51
Edícula -----	R\$ 67.936,41
Coberturas -----	R\$ 4.139,13
Valor Total Apurado-----	R\$ 893.428,79

Assim, o valor total do referido imóvel, considerando as condições da época é de:

$V_1 = R\$ 893.428,79$

(Oitocentos e Noventa e Três Mil, Quatrocentos e Vinte e Oito Reais e Setenta e Nove Centavos)

Agosto/2022

IX DA VALORIZAÇÃO

Para determinar a valorização sofrida pelo imóvel após as ampliações e reformas realizadas pelo Requerido, procedeu-se inicialmente à apuração do valor de mercado do imóvel, considerando as características atuais, e, posteriormente a apuração do valor de mercado do imóvel, considerando as características anterior a reforma.

Sendo assim, a diferença entre os valores resultará na valorização sofrida pelo imóvel, sendo este de:

$$\text{Valorização} = \text{R\$ } 1.112.595,23 - \text{R\$ } 893.428,79$$

$$\mathbf{V_1 = \text{R\$ } 219.166,44}$$

**(Duzentos e Dezenove Mil, Cento e Sessenta e Seis
Reais e Quarenta e Quatro Centavos)**

Agosto/2022



IX.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

X CONCLUSÃO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, Nº 154 - Jardim São José, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 183.574, junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis, bem como apurar o valor da benfeitoria útil realizada pelo Requerido.

Assim, visando atender ao objetivo da perícia procedeu-se a análise das informações constantes nos autos, em confronto com aquelas coletadas quando da vistoria, onde constatou-se a realização de ampliações e reformas na residência principal, construção de uma cobertura no pavimento superior, e, construção de uma cobertura no entorno da edificação, as quais totalizaram o valor de R\$ 218.207,05 (Duzentos e Dezoito Mil, Duzentos e Sete Reais e Cinco Centavos), para agosto de 2022.

Por fim, constatou-se que as ampliações e reformas resultaram na valorização do imóvel ocasionaram a valorização do imóvel, no importe de R\$ 219.166,44(Duzentos e Dezenove Mil, Cento e Sessenta e Seis Reais e Quarenta e Quatro Centavos), para agosto de 2022.



XI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 118 (cento e dezoito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1081187-82.2015.8.26.0100**
Ação :- **Procedimento Comum Cível**
Requerente :- **Suzana Majer dos Santos**
Requerido :- **Maria Majer**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou às fls. 1491/1500, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



SUMARIO

I	TÓPICOS CONTESTADOS.....	3
II	ESCLARECIMENTOS	4
II.1	Das Benfeitorias.....	4
II.2	Dos Elementos Comparativos	5
III	VALOR DE MERCADO.....	12
III.1	Valor Total - Atual.....	13
IV	ENCERRAMENTO	14



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 1491/1500, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Afirma que o valor unitário por metro quadrado obtido se aproxima de apenas um elemento comparativo, o qual em nada se assemelha ao imóvel objeto;
- Alega que o Elemento 04 trata-se de mero terreno, sem benfeitoria, ao contrário do avaliando que possui 03 (três) benfeitorias em bom estado de conservação;
- Afirma que o acórdão transitado em julgado, manteve a negativa do pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas, diante da falta de comprovação;
- Por fim, requer que o Laudo Pericial seja retificado, tanto no que tange as benfeitorias, quanto aos critérios de eleição dos elementos paradigmas de avaliação;

Às fls. 1504, encontra-se juntado o Acórdão, no qual restou determinado o seguinte: *“indeferido o pedido de indenização pelas benfeitorias na fase de conhecimento por acórdão transitado em julgado, descabida a determinação da realização de perícia para avaliação das benfeitorias realizadas pelos executados em cumprimento de sentença.*

Por conseguinte, de rigor a reforma da r. decisão agravada, para intimação do perito a fim de que se apure o valor de mercado do imóvel, com base nas informações constantes nos autos e coletadas quando da vistoria”



II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arnaldo Alvernaz Nunes, Nº 154 - Jardim São José, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 183.574, junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis, bem como apurar o valor da benfeitoria útil realizada pelo Requerido.

Assim, em face à manifestação apresentada pelos Requerentes, bem como r. Acórdão, este Signatário vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Das Benfeitorias

Às fls. 1504, encontra-se juntado o Acórdão, no qual restou determinado o seguinte:

“indeferido o pedido de indenização pelas benfeitorias na fase de conhecimento por acórdão transitado em julgado, descabida a determinação da realização de perícia para avaliação das benfeitorias realizadas pelos executados em cumprimento de sentença.

Por conseguinte, de rigor a reforma da r. decisão agravada, para intimação do perito a fim de que se apure o valor de mercado do imóvel, com base nas informações constantes nos autos e coletadas quando da vistoria”

Desta feita, diante da determinação será apresentado tão somente o valor de mercado do imóvel, considerando as benfeitorias existentes quando da realização da vistoria.

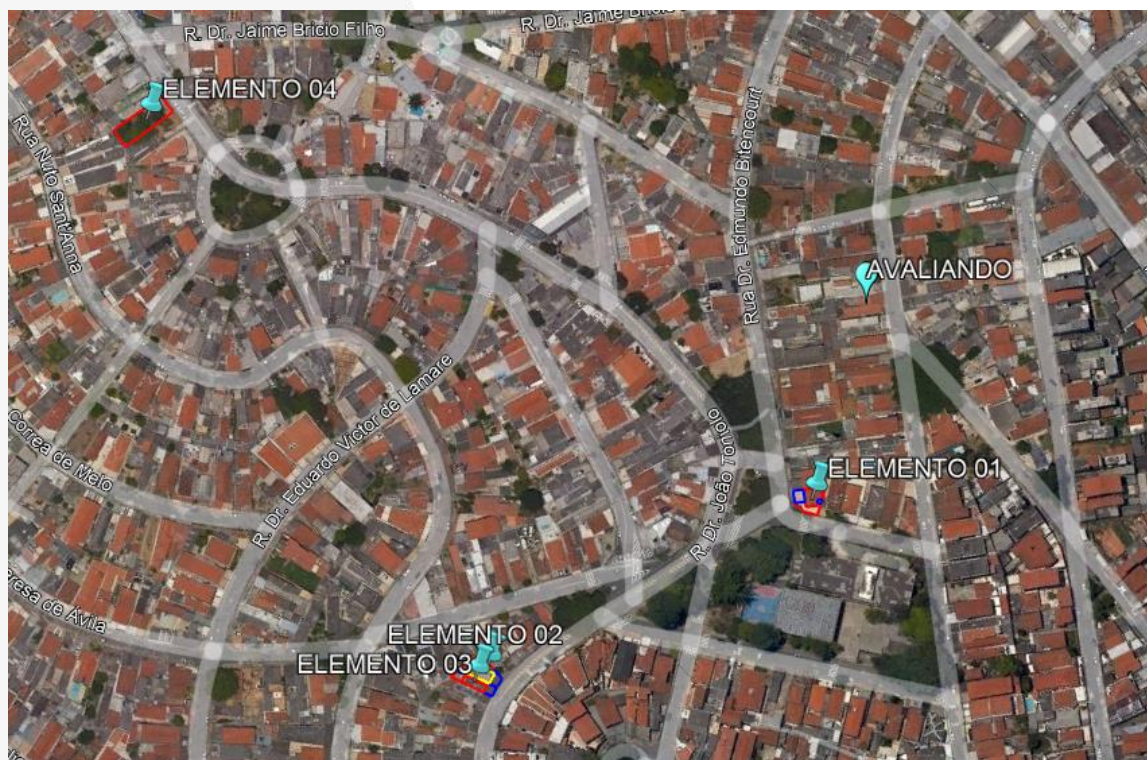
II.2 Dos Elementos Comparativos

A Autora em sua manifestação alega o valor unitário por metro quadrado obtido está equivocado, tendo em vista que não foram utilizadas amostras semelhantes, bem como um dos elementos refere-se apenas a terreno, sendo este totalmente divergente do imóvel avaliando, que possui 03 (três) benfeitorias em bom estado de conservação;

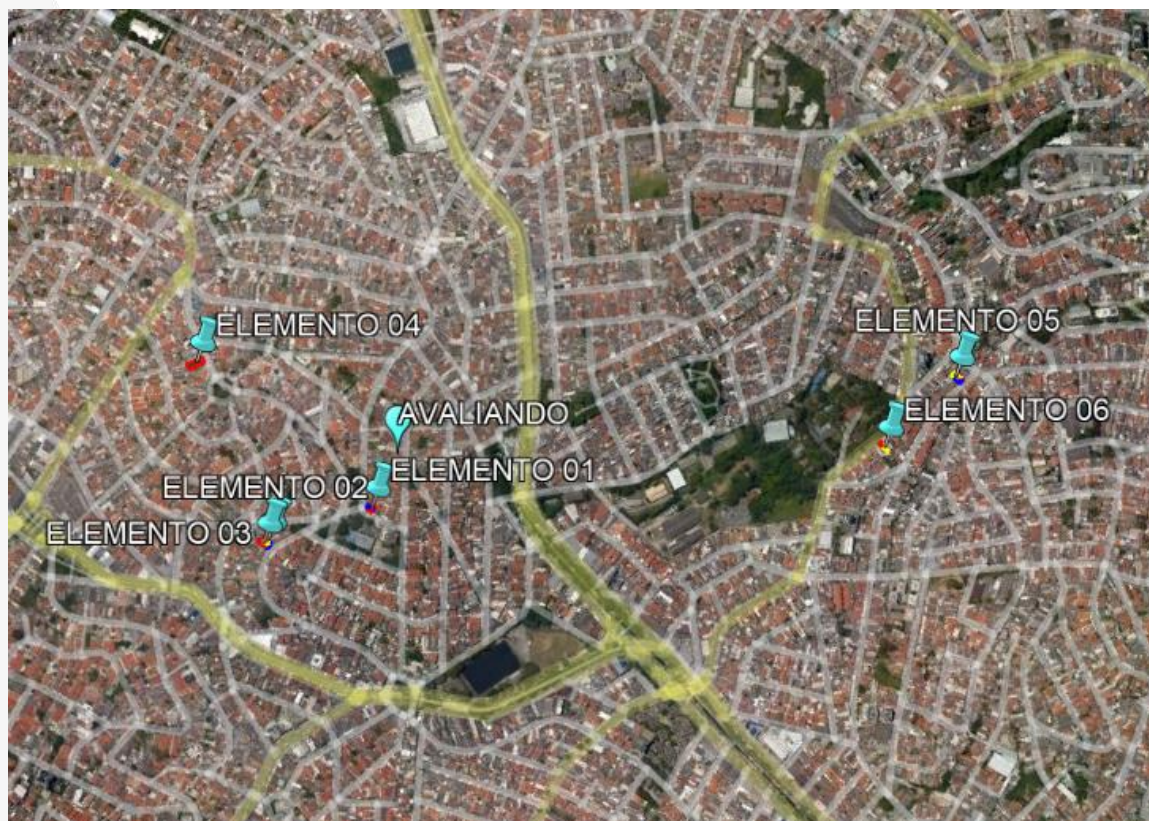
No entanto, equivocava-se por completo os Autores, por várias razões.

Ao contrário do alegado pelos Autores, os elementos comparativos utilizados para DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO, estão compatíveis com a realidade, senão vejamos:

Conforme nota-se na imagem abaixo, os Elementos 01, 02, 03 e 04 encontram-se extremamente próximos do imóvel avaliando.



Os elementos comparativos 05 e 06, embora um pouco mais distantes, estão situados na mesma região geoeconômica.




Com relação à menção de que o imóvel avaliando se trataria de um imóvel mais valorizado em relação aos elementos comparativos, por conter 03 (três) benfeitorias, este também não procede!!!

Isto porque, conforme demonstrado no item V.1 Método Evolutivo, o valor de mercado de um imóvel corresponde a soma do valor do terreno com os valores das benfeitorias.

Portanto, os elementos comparativos são utilizados para determinação da cota parte terreno, e, utilizando-se do Método Hoss Heidecke, determina-se os valores das benfeitorias:

A título de exemplo, temos o elemento 01:

ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Doutor Edmundo Bitencourt, 307</u>			Ofertante: <u>TO & SANTOS MOVEIS E ADMINISTRACAO LTI</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>ROBERTO & SANTOS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Jardim São José</u>			Telefone: <u>(11) 3975-5411</u> Data: <u>ago/22</u>		
IF: <u>1259</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-oom-paragem-250m2-venta-RS750000-id-2505411113/</u>		
Setor: <u>106</u> Quadra: <u>252</u>					
Lat: <u>23°29'5.78"S</u> Long: <u>46°42'46.22"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m ²): <u>148,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal Médio</u>		
Testada Principal (m): <u>4,90m</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Localização na Quadra: <u>Esquina ou Frontes Múltiplas</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>30,20m</u>					
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	122,00m ²	21	Especial Coberturas Simples	36,30m ²	10
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	C	
Tempo	médio	2	Tempo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,785	R = 20		K = 0,609	R = 10	
Foc:		0,8277712	Foc:		0,648325
Fator - ponderação do padrão:		2,154	Fator de ponderação do padrão:		0,213
RSN:		R\$ 1.908,33/m ²	RSN:		R\$ 1.908,33/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 415.115,85			R\$ 9.566,05		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Tempo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
RSN:		R\$ 1.908,33/m ²	R\$ 2.198,10/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 750.000,00					


No elemento 01, nota-se a existência de 02 (duas) construções, cujos valores foram deduzidos do valor da oferta, para obtenção do valor de terreno, e, conseqüentemente, valor unitário por metro quadrado de terreno, conforme demonstrado a seguir:

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 750.000,00 - (415.115,85 + 9.566,05)$$

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 325.318,10$$

$$V_{\text{Unitário bruto}} = R\$ 325.318,10 / 148,00\text{m}^2$$

$$V_{\text{Unitário bruto}} = R\$ 2.198,10/\text{m}^2$$

Construção 3			ELEMENTO			
Padrões	Área	Idade				
Sem Edificação	0,00	0				
Classe de Conservação	0					
Tempo	0					
Ir = 0	%vida:					
K = 0,000	R = 0					
Foc: 0						
Fator de ponderação do padrão: 0						
RSN: R\$ 1.908,33/m ²						
VALOR DA CONSTRUÇÃO						
R\$ 0,00						
VALOR TOTAL					VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 750.000,00					R\$ 2.198,10/m ²	

Ademais, é importante destacar que, ao contrário do alegado pelos Autores, as benfeitorias existentes no imóvel avaliando, não possuem características superiores em relação aos Elementos Comparativos:



ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Doutor Edmundo Bitencourt, 307</u>			Ofertante: <u>TO & SANTOS MOVEIS E ADMINISTRACAO LTM</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>ROBERTO & SANTOS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Jardim São José</u>			Telefone: <u>(11) 3975-5411</u> Data: <u>ago/22</u>		
IF: <u>1259</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R5750000-id-2505411113/</u>		
Setor: <u>106</u> Quadra: <u>252</u>					
Lat: <u>23°29'5.78"S</u> Long: <u>46°42'46.22"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): <u>148,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal</u>		
Testada Principal (m): <u>4,90m</u>			Médio		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>30,20m</u>			Localização na Quadra: <u>Esquina ou Frentes Múltiplas</u>		
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	123,00m²	21	Especial Coberturas Simples	36,30m²	10
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	C	
Tempo	médio	2	Tempo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,785	R = 20		K = 0,609	R = 10	
Foc: <u>0,8277712</u>			Foc: <u>0,648325</u>		
Fator - ponderação do padrão: <u>2,154</u>			Fator de ponderação do padrão: <u>0,213</u>		
RSN: <u>R\$ 1.908,33/m²</u>			RSN: <u>R\$ 1.908,33/m²</u>		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 415.115,85			R\$ 9.566,05		

Acima, nota-se que o Padrão Construtivo da benfeitoria principal do Elemento 01, é superior ao Padrão Construtivo da benfeitoria principal do Avaliando. Já o elemento 02, possui benfeitoria principal de mesma característica daquela existente no imóvel avaliando.

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua Doutor João Tomiolo, 343</u>			Ofertante: <u>TO & SANTOS MOVEIS E ADMINISTRACAO LTM</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>ROBERTO & SANTOS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Jardim São José</u>			Telefone: <u>(11) 3975-5411</u> Data: <u>ago/22</u>		
IF: <u>1298</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-R5420000-id-2544996321/</u>		
Setor: <u>106</u> Quadra: <u>122</u>					
Lat: <u>23°29'4.03"S</u> Long: <u>46°42'52.73"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): <u>105,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal</u>		
Testada Principal (m): <u>5,00m</u>			Médio		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>21,00m</u>			Localização na Quadra: <u>Meio</u>		
Topografia: <u>Declive até 5%</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	91,80m²	35	Especial Coberturas Simples	38,70m²	10
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação	d	
Tempo	mínimo	3	Tempo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,512	R = 20		K = 0,574	R = 10	
Foc: <u>0,6095</u>			Foc: <u>0,61699375</u>		
Fator - ponderação do padrão: <u>1,743</u>			Fator de ponderação do padrão: <u>0,142</u>		
RSN: <u>R\$ 1.908,33/m²</u>			RSN: <u>R\$ 1.908,33/m²</u>		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 186.108,95			R\$ 6.470,44		



ELEMENTO 03					
Endereço: <u>Rua Doutor João Toniolo, 351</u>			Ofertante: <u>ARTEMIS IMÓVEIS</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>ARTEMIS IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Jardim São José</u>			Telefone: <u>(11) 3205-2251(11) 9490</u> Data: <u>ago/22</u>		
IP: <u>1288</u>			Site: <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quarto-jardim-sao-jose-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-R5750000-id-2562416621/</u>		
Setor: <u>106</u>		Quadra: <u>122</u>			
Lat: <u>23°29'4.03"S</u>		Long: <u>46°42'52.43"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 156,00m²			Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal		
Testada Principal (m): 5,00m			Médio		
Testada Secundária (m): -			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Profundidade Equivalente (m): 31,20m			Localização na Quadra: Meio		
Topografia: Declive até 5%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	158,30m²	35	Especial Coberturas Simples	27,70m²	10
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	D	
Termo	mínimo	1	Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,574	R = 20		K = 0,574	R = 10	
Foc: 0,65955			Foc: 0,61699375		
Fator - ponderação do padrão: 1,903			Fator de ponderação do padrão: 0,213		
RSN: R\$ 1.908,33/m²			RSN: R\$ 1.908,33/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 379.158,60			R\$ 6.946,94		

Tanto o Elemento 03, quanto o Elemento 05 possuem benfeitorias com Padrão Construtivo superior em relação a benfeitoria principal do Avaliando.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Doutor Estevão Montebello, 673</u>			Ofertante: <u>CIZINO IMOVEIS</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>CIZINO IMOVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Nossa Sra do Ó</u>			Telefone: <u>(11) 3831-0858(11) 9830</u> Data: <u>ago/22</u>		
IP: <u>212</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quarto-vila-picinin-zona-oste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-R5850000-id-2575400056/</u>		
Setor: <u>104</u>		Quadra: <u>21</u>			
Lat: <u>23°29'18.06"S</u>		Long: <u>46°42'13.16"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 240,00m²			Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal		
Testada Principal (m): 12,00m			Médio		
Testada Secundária (m): -			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Profundidade Equivalente (m): 20,00m			Localização na Quadra: Meio		
Topografia: Em aclive até 10%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	170,00m²	40	Especial Coberturas Simples	47,30m²	15
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	E	
Termo	mínimo	1	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,508	R = 20		K = 0,282	R = 10	
Foc: 0,606278964			Foc: 0,353378125		
Fator - ponderação do padrão: 1,903			Fator de ponderação do padrão: 0,142		
RSN: R\$ 1.908,33/m²			RSN: R\$ 1.908,33/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 374.294,71			R\$ 4.529,42		



ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Rio Verde, 1101</u>			Ofertante: <u>CECÍLIA BOLOGNA</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>CECÍLIA BOLOGNA</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Freguesia do Ó</u>			Telefone: <u>(11) 3935-0312</u> Data: <u>ago/22</u>		
IF: <u>904</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-108m2-venda-R.5400000-id-2576559957/</u>		
Setor: <u>104</u> Quadra: <u>21</u>					
Lat: <u>23°29'19.02"S</u> Long: <u>46°42'19.04"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): <u>129,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal</u>		
Testada Principal (m): <u>5,00m</u>			Médio		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>25,80m</u>			Localização na Quadra: <u>Meio</u>		
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	87,00m²	40	Especial Coberturas Simples	28,00m²	10
Classe de Conservação		D	Classe de Conservação		D
Tempo		médio 2	Tempo		máximo 3
Ir = 70		%cida: 1	Ir = 20		%cida: 1
K = 0,508		R = 20	K = 0,574		R = 10
Foc:		0,606278964	Foc:		0,61699375
Fator - ponderação do padrão:		1,497	Fator de ponderação do padrão:		0,213
RSN:		R\$ 1.908,33/m²	RSN:		R\$ 1.908,33/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 150.683,96			R\$ 7.022,18		

Acima, nota-se que o elemento 06, possui benfeitoria principal de mesma característica daquela existente no imóvel avaliando.

Portanto, as afirmações dos Autores não procedem!!!!

Já em relação ao Elemento Comparativo 04, que se trata de apenas terreno, tal condição, não impede a sua utilização. Muito pelo contrário.

Conforme demonstrado anteriormente, a pesquisa de mercado serve justamente para a determinação do valor da parcela terreno!!!!

Deste modo, não restam dúvidas de que as alegações dos Autores são infundadas, visto que a pesquisa de mercado é totalmente compatível com a realidade de mercado, motivo pelo qual ratifica-se tudo quanto foi exposto no Laudo Pericial.



III VALOR DE MERCADO

Este Signatário foi intimado para apresentar o valor de mercado do imóvel nas condições em que se encontrava quando da realização da vistoria.

Diante disso, ressalta-se que as condições do imóvel no momento da realização da vistoria, estão devidamente retratadas no Laudo Pericial, item IV. Situação Atual (fls. 1401/1426), motivo pelo qual não serão novamente apresentados.

Com relação ao valor de mercado do imóvel, considerando-se as condições no momento da vistoria, este também foi devidamente apresentado nos itens VII.3 Valor do Terreno e VII.4 Valor das Benfeitorias (fls. 1469/1475), cuja somatória encontra-se às fls. 1475.

No entanto, o valor será novamente apresentado a seguir:



III.1 Valor Total - Atual

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Terreno	R\$ 648.798,74
Residência Principal	R\$ 348.690,37
Edícula	R\$ 72.631,71
Coberturas 01 e 02	R\$ 42.071,19
Coberturas 03	R\$ 403,22
Valor Total Apurado.....	R\$ 1.112.595,23

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 1.112.595,23$

(Um Milhão, Cento e Doze Mil, Quinhentos e Noventa e Cinco Reais e Vinte e Três Centavos)

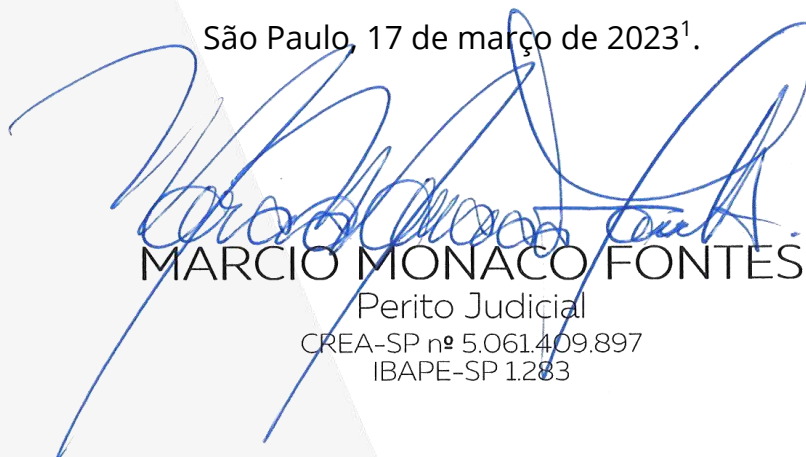
Agosto/2021



IV ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 14 (quatorze) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 17 de março de 2023¹.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o

documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

