

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR.**

Processo nº 0050939-43.2021.8.26.0100

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito judicial nomeado nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que

FABIANI CRISTINA PASCON

move contra

HAMILTON NERY JÚNIOR e OUTROS,

tendo se dirigido ao local do imóvel objeto do presente e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente de Cumprimento de Sentença da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO que FABIANI CRISTINA PASCON, propôs em face de HAMILTON NERY JUNIOR e Outros, visando a obtenção da parte que lhe cabe dos bens do requerido.

Às fls. 45 dos autos encontra-se a r. Decisão com a nomeação deste signatário para atuar como perito judicial com a incumbência de avaliar o imóvel sob matrícula nº 38.899 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, objeto de penhora na presente lide.

Através de mensagem eletrônica, cópia às fls. 80 dos autos, este signatário foi intimado a dar início aos trabalhos periciais.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar o imóvel sob matrícula nº 38.899 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Avenida do Cursino, nº 237 – Vila da Saúde – São Paulo/SP.

3. VISTORIA

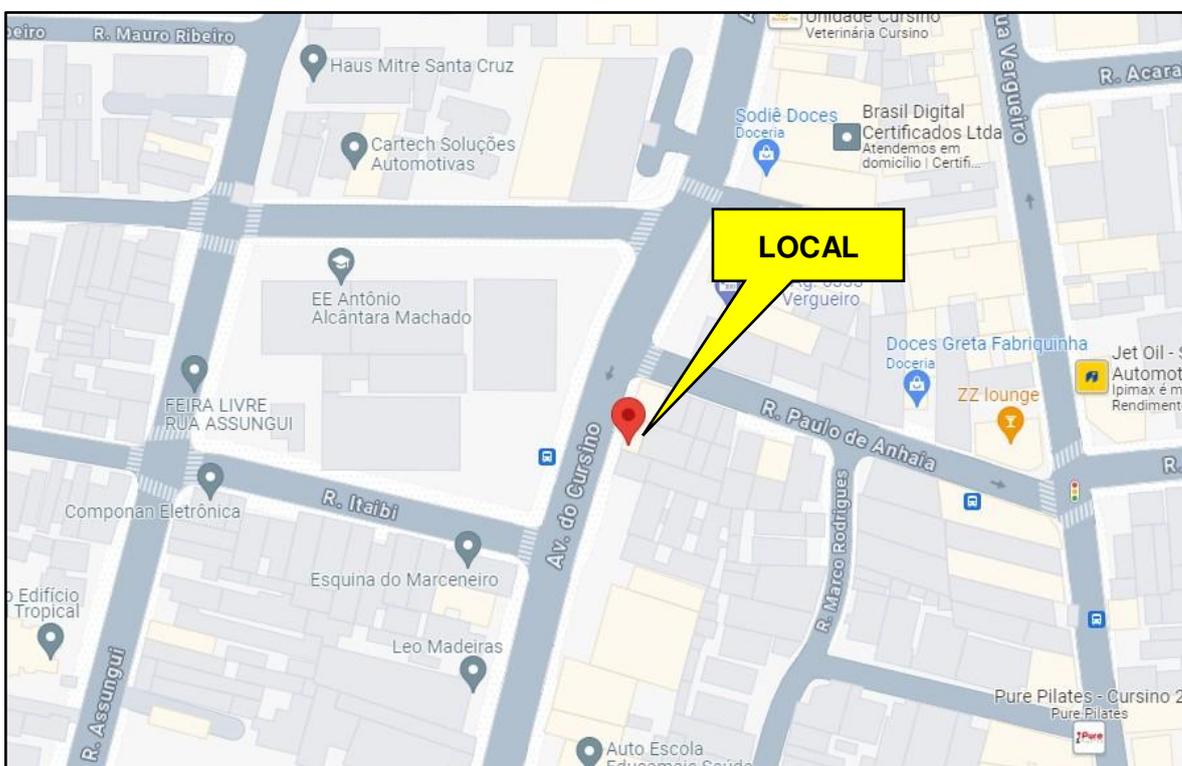
A vistoria ao imóvel objeto do presente foi realizada no dia **31/10/2023**, ocasião em que o signatário teve acesso ao interior da loja no pavimento térreo, às instalações de uso comum do edifício (corredores e escadas) e ao interior de um dos apartamentos, já que os outros 5 (cinco) apartamentos encontravam-se fechados.

Não obstante ao fato acima relatado, foi possível efetuar as observações necessárias, bem como coletar os dados do imóvel e de seu entorno, efetuar registros fotográficos, apresentados em item próprio a seguir,

comprobatórios de tal vistoria e que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, possibilitando assim sua adequada avaliação.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Avenida do Cursino, nº 237 – Vila da Saúde – São Paulo – SP, conforme assinalado no mapa e nas imagens aéreas abaixo:



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

IMAGEM DETALHE



Fonte: Google Maps

O referido imóvel está inserido na quadra delimitada pelas vias: Avenida do Cursino, Rua Dr. Octacílio Câmara Silveira, Rua Marco Rodrigues e Rua Paulo de Anhaia.

Os logradouros acima citados, dotados de todos os melhoramentos públicos, localizam-se na Zona Sudeste da cidade de São Paulo/SP.

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto, residencial/comercial.

3.2. ZONEAMENTO MUNICIPAL

Conforme se observa na planta de zoneamento, abaixo reproduzida parcialmente, constante da Lei de Uso e Ocupação - Lei Municipal nº 16.402/2016, o imóvel está inserido em Zona Eixo de Estruturação Urbana – ZEU, cujos parâmetros de ocupação encontram-se no Quadro 3, anexo à referida Lei e reproduzido, parcialmente, em seguida:



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo

MAPA DE ZONEAMENTO DA CIDADE (parcial)

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (j)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC ZCIS	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	
		ZCORu	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	1,5	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	1,5	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 (g)	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	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SPAVEIS (v)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIIa	NA	1	2	0,5	0,5	1,5	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

- NA - Não se aplica
- (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
- (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
- (d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecé, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.3.1. DO CADASTRO MUNICIPAL

Perante a municipalidade o imóvel é lançado sob nº 089-040.0088-2, conforme certidão de dados cadastrais abaixo:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 046.192.0003-4	
Local do Imóvel: AV DO CURSINO, 237 CEP 04133-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV DO CURSINO, 237 CEP 04133-000			
Contribuinte(s): CPF 561.766.278-34 ANTONIO PEREIRA DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	252	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	252		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	577	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	191	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.780,00		
- da construção:	2.518,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	700.560,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	537.568,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.238.128,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

3.3.2. DO TERRENO

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Avenida do Cursino, formato irregular, topografia planificada e solo aparentemente seco e firme.

Conforme Matrícula nº 38.899 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, na sequência reproduzida parcialmente, apresenta as seguintes dimensões:

Frente = 8,00 m;

Lateral direita (de quem de frente olha o imóvel) = 31,82 m;

Lateral esquerda (de quem de frente olha o imóvel) = 31,40 m;

Fundos = 8,04 m;

Área = 252,60 m²

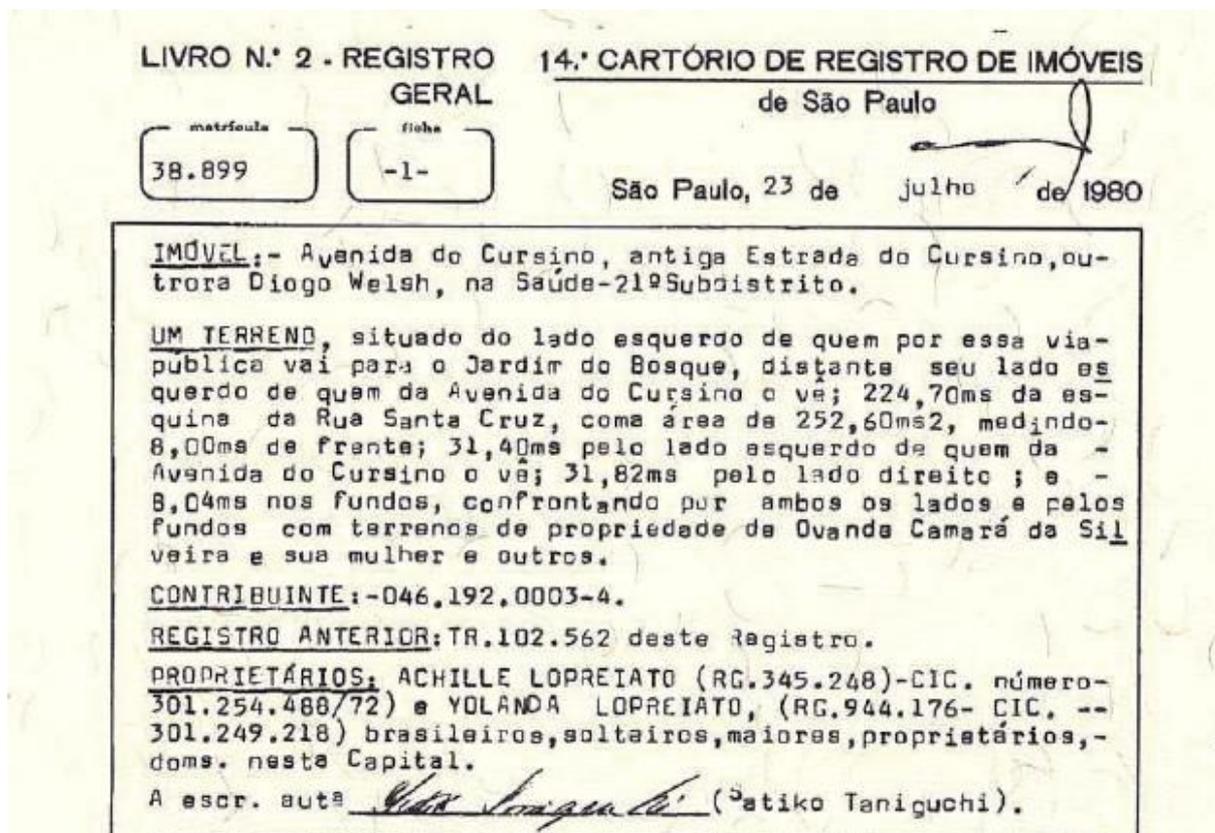


Figura 1 – Matrícula nº 38.899 (Parcial) – 14º CRI– SP.

3.3.3. DA BENFEITORIA

Sobre o terreno, encontra-se erigida uma edificação composta por 4 (quatro) pavimentos (Subsolo, Térreo, 1º Pav. e 2º Pav.), de uso misto, comercial (loja) e residencial (6 apartamentos), construída em estrutura convencional, concreto armado e alvenaria, com 577,00m², apresentando a seguinte distribuição:

- No piso térreo: Loja;
- Subsolo : 2 aptos;
- 1º Pavimento: 2 aptos;
- 2º Pavimento: 2 aptos

A seguir são listados os principais acabamentos observados:

Esquadrias:	<i>Ferro, alumínio e vidro</i>
Portas:	<i>Madeira, metálica com vidro</i>
Revestimentos Externos:	<i>Massa fina</i>
Revestimentos Internos:	<i>Massa fina e azulejos até o teto nas áreas molhadas</i>
Pisos Internos:	<i>Cerâmico</i>
Pintura Interna:	<i>Látex</i>
Instalações Elétricas:	<i>Embutidas e Aparentes</i>
Instalações Hidráulicas:	<i>Embutidas</i>
Aparelhos Hidráulico-Sanitários:	<i>Simplex</i>

Outros detalhes construtivos podem ser melhor observados nas diversas fotografias retro apresentadas.

3.3.3.1. Padrão Construtivo

Com base nos acabamentos e detalhes construtivos observados, o enquadramento mais adequado para a construção retro descrita é, segundo o trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, Apartamento Padrão Econômico – faixa médio (vide excerto abaixo)

INDICE - UNIDADES PADRONIZADAS


GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023

3.3.3.2. Estado de Conservação

Com base na observação *in loco*, por ocasião da vistoria, o estado de conservação da edificação em estudo corresponde, segundo o Quadro 1 do trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, à ref. “**E - Necessitando de Reparos Simples**”, como se observa da reprodução abaixo:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando 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.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Vista da fachada frontal do imóvel localizado na Avenida do Cursino, 237 – Vila da Saúde – São Paulo/SP, objeto da presente vistoria.



Foto nº 2 - Vista da numeração oficial do imóvel objeto da vistoria.

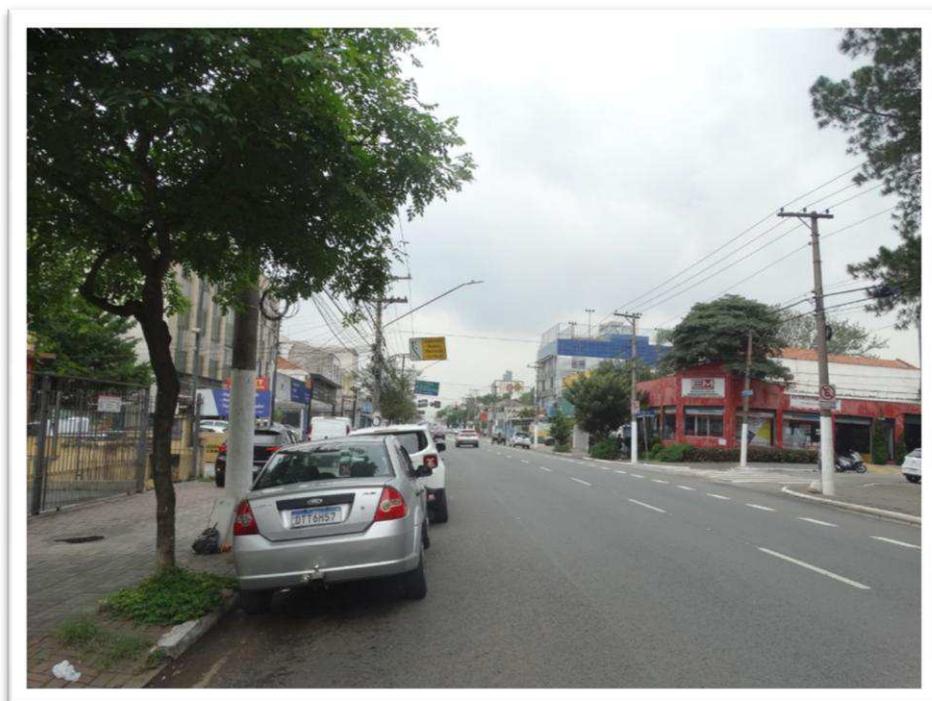


Foto nº 3 - Vista da Avenida do Cursino, defronte ao imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 4 - Vista da Avenida do Cursino, defronte ao imóvel objeto da vistoria, no sentido oposto ao da foto nº 3.



Foto nº 5 - Vista da porta de entrada da loja, localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria.

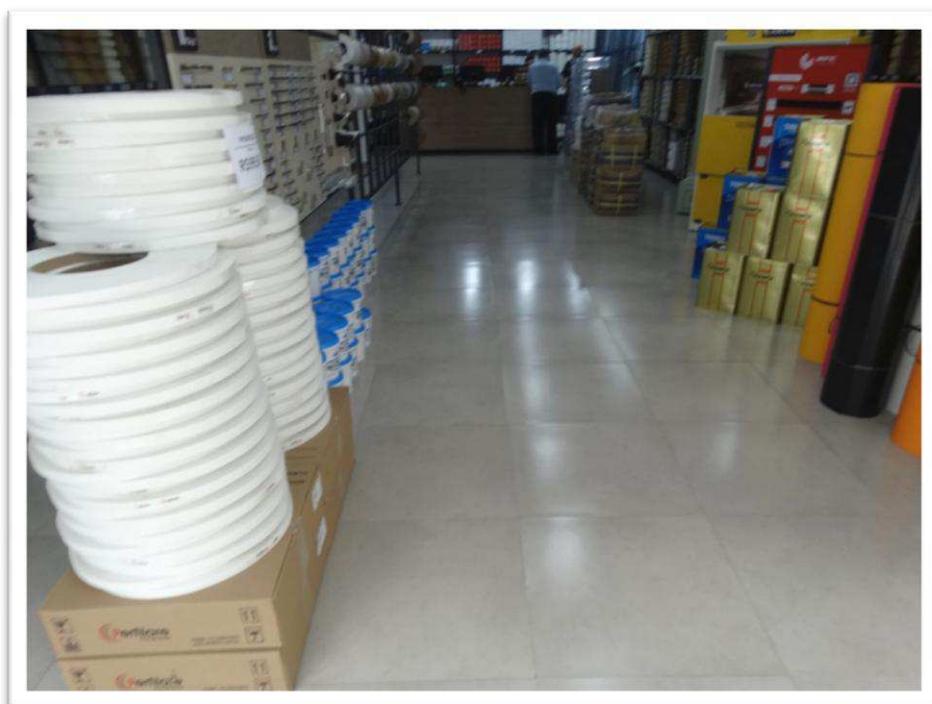


Foto nº 6 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Detalhe do piso na entrada da loja.



Foto nº 7 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Detalhe do piso na área de estoque nos fundos da loja.

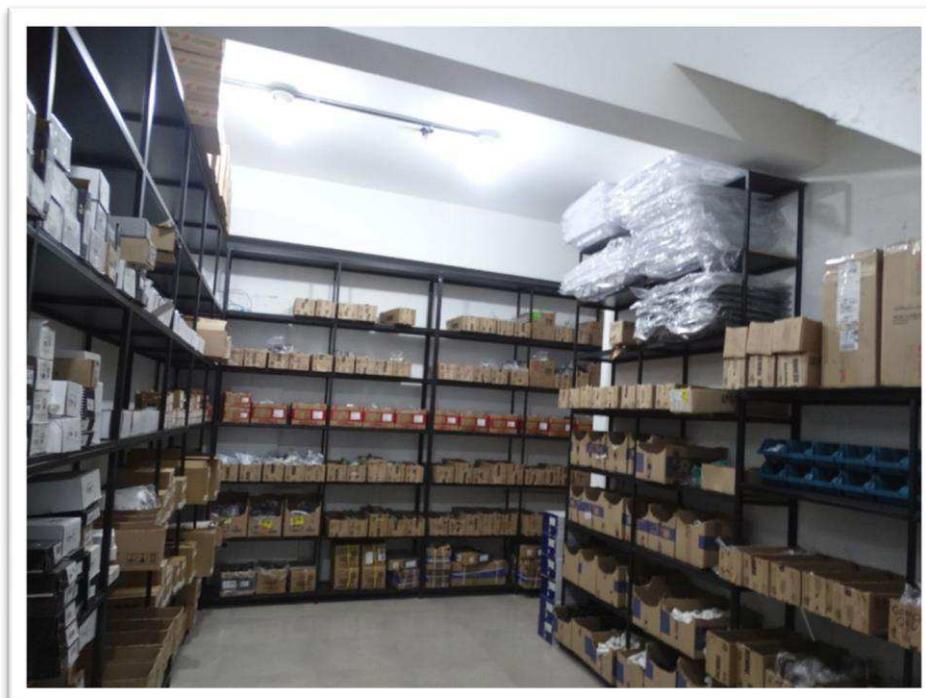


Foto nº 8 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Área de estoque.



Foto nº 9 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Portas dos sanitários no fundo da loja.

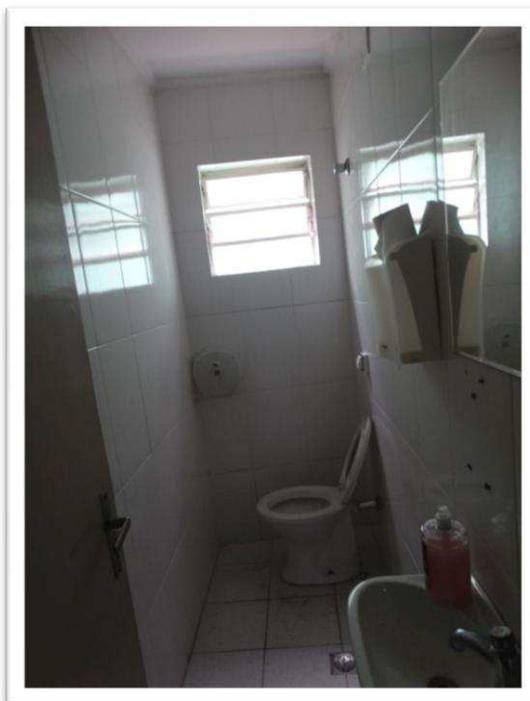


Foto nº 10 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Interior de um dos sanitários.

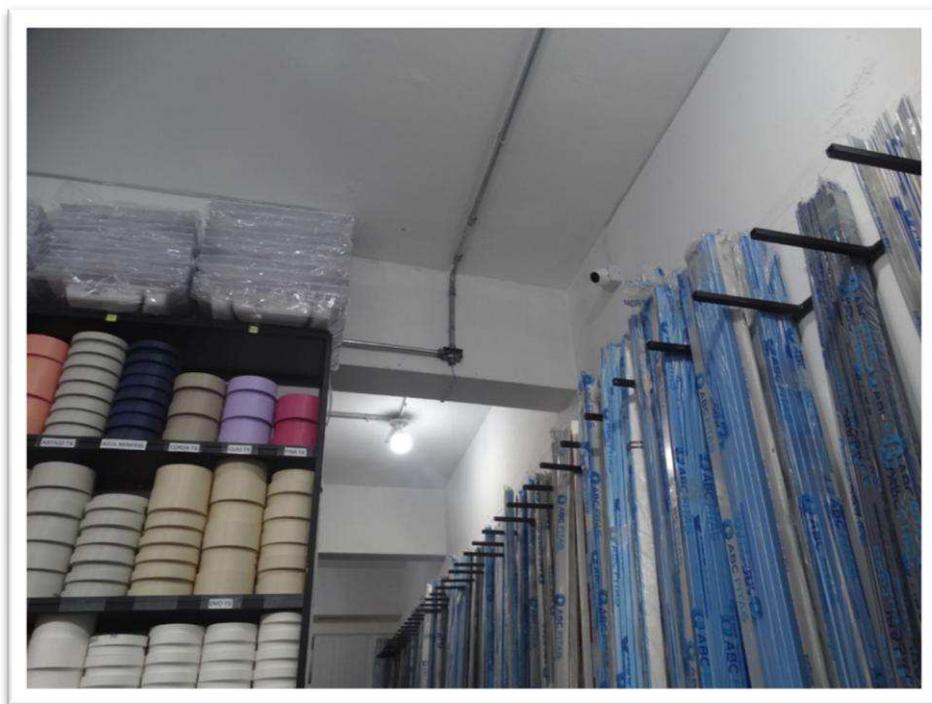


Foto nº 11 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Detalhes das instalações elétricas.



Foto nº 12 - Vista parcial da loja localizada no pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Detalhes da iluminação da loja.

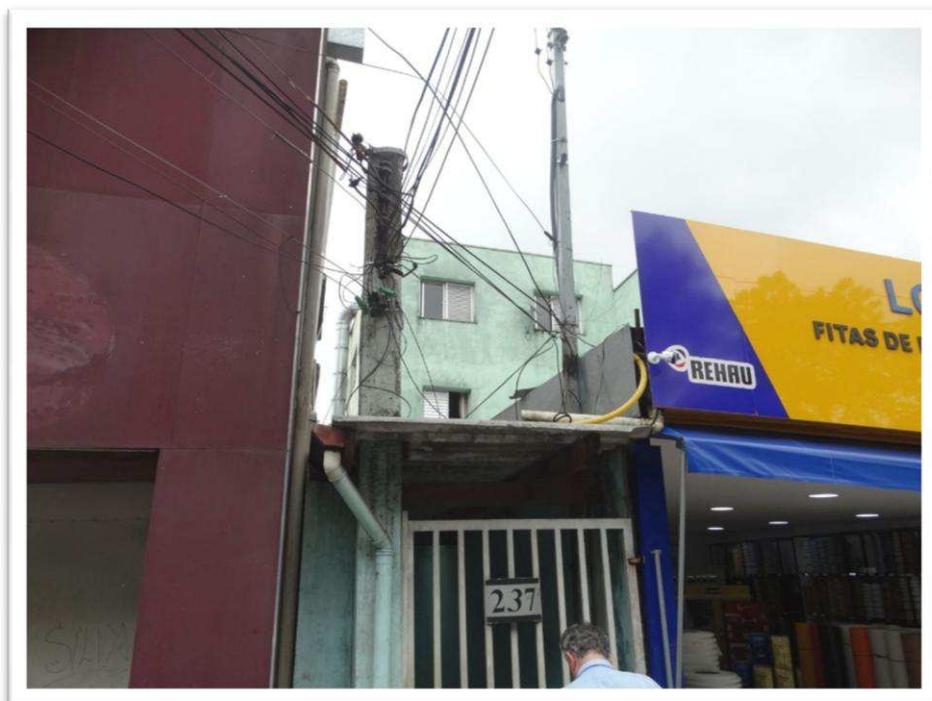


Foto nº 13 - Vista parcial externa do imóvel objeto da vistoria – Portão de acesso à área dos apartamentos.

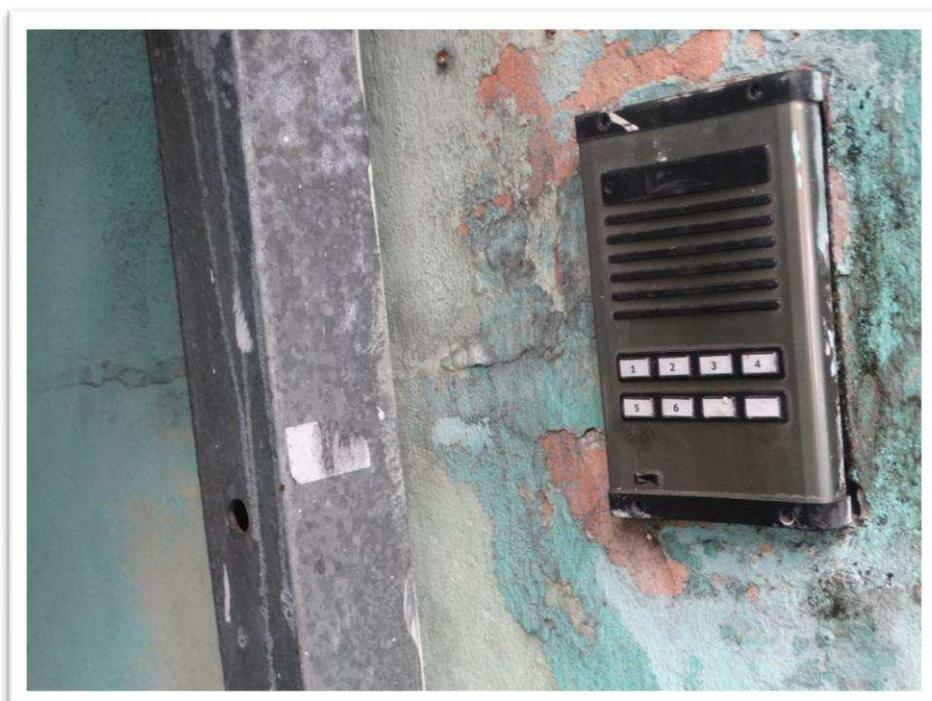


Foto nº 14 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Interfone de comunicação com os 6 (seis) apartamentos.

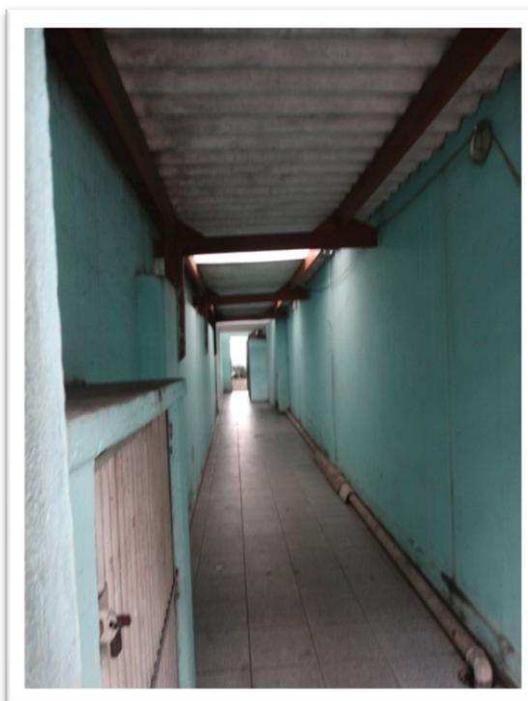


Foto nº 15 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Corredor na lateral esquerda do imóvel, de acesso aos 6 (seis) apartamentos.



Foto nº 16 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Corredor na lateral esquerda do imóvel, de acesso aos 6 (seis) apartamentos.

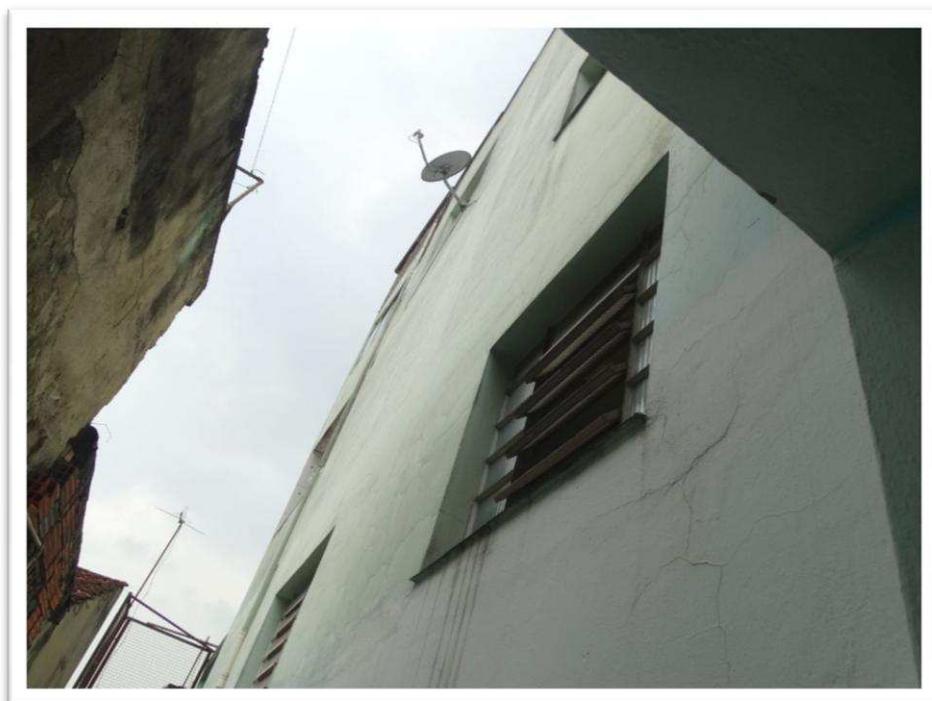


Foto nº 17 - Vista parcial da fachada lateral esquerda do imóvel objeto da vistoria.

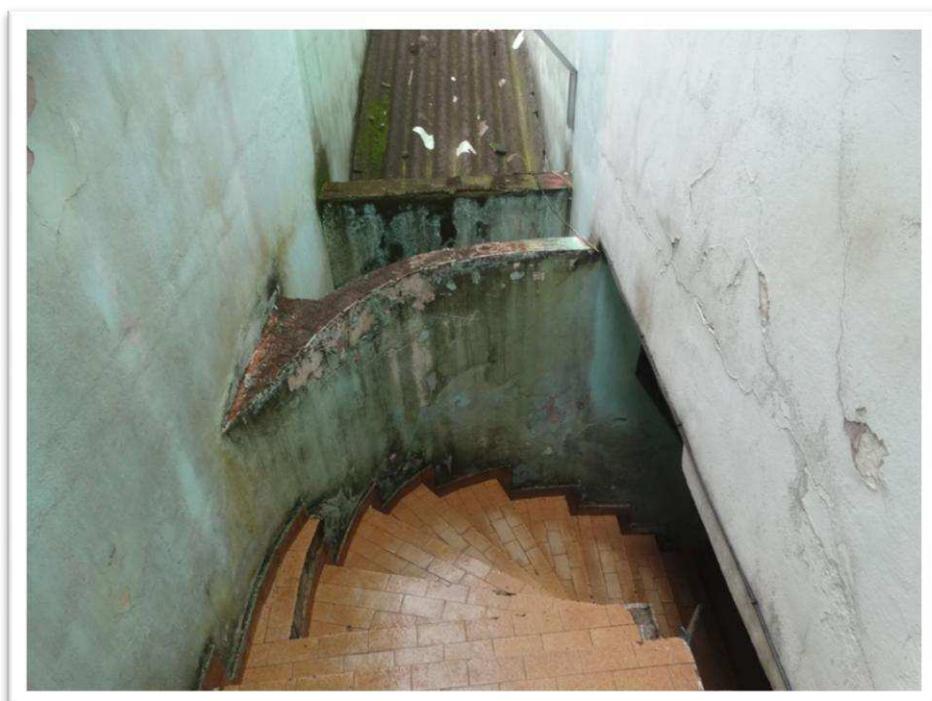


Foto nº 18 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Escada de acesso aos apartamentos do subsolo.

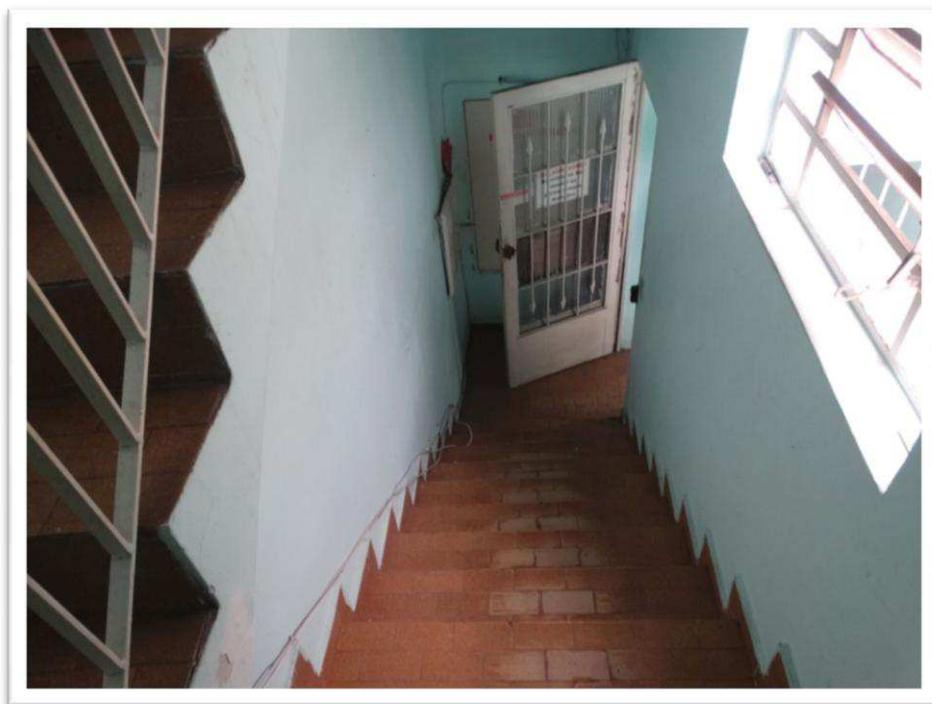


Foto nº 19 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Escada de acesso aos apartamentos dos pavimentos superiores.

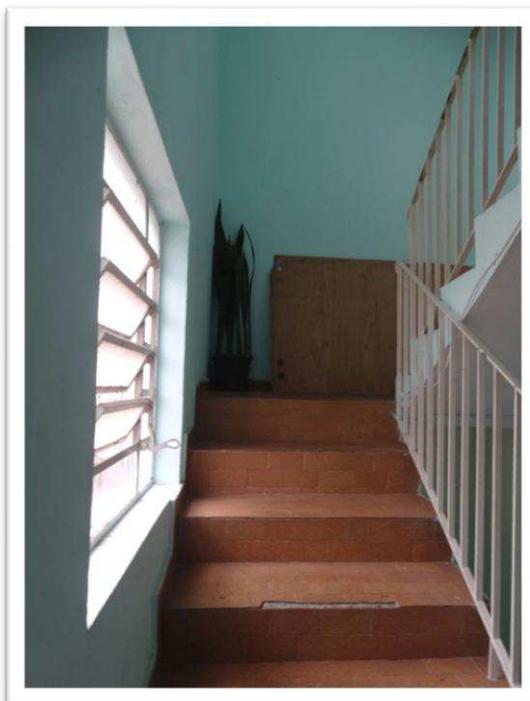


Foto nº 20 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Escada de acesso aos apartamentos dos pavimentos superiores.



Foto nº 21 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Portas de acesso aos 2 (dois) apartamentos do 2º pavimento.

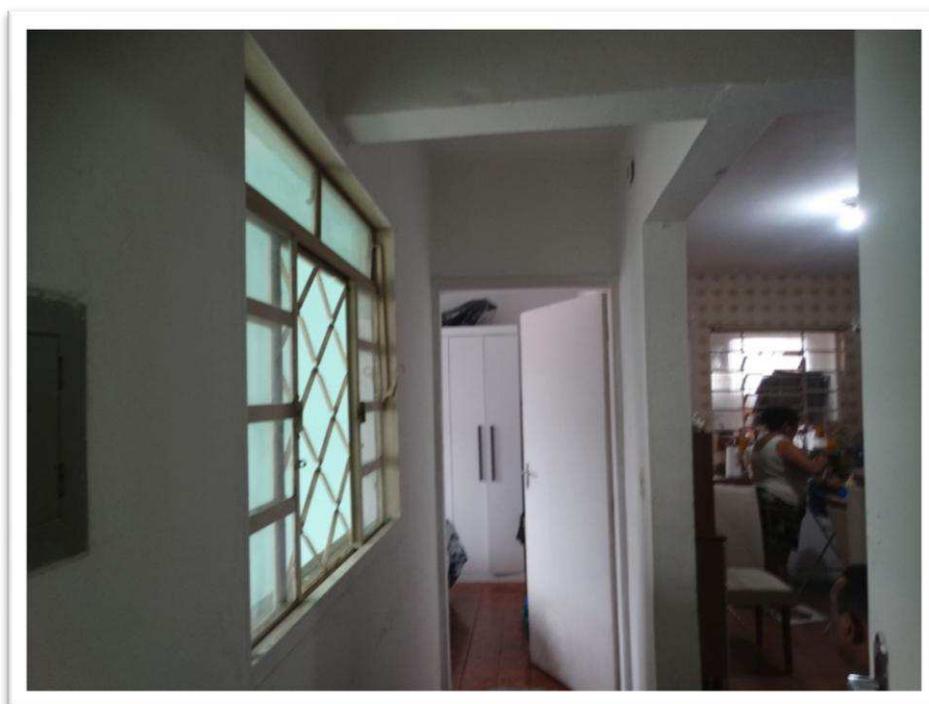


Foto nº 22 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

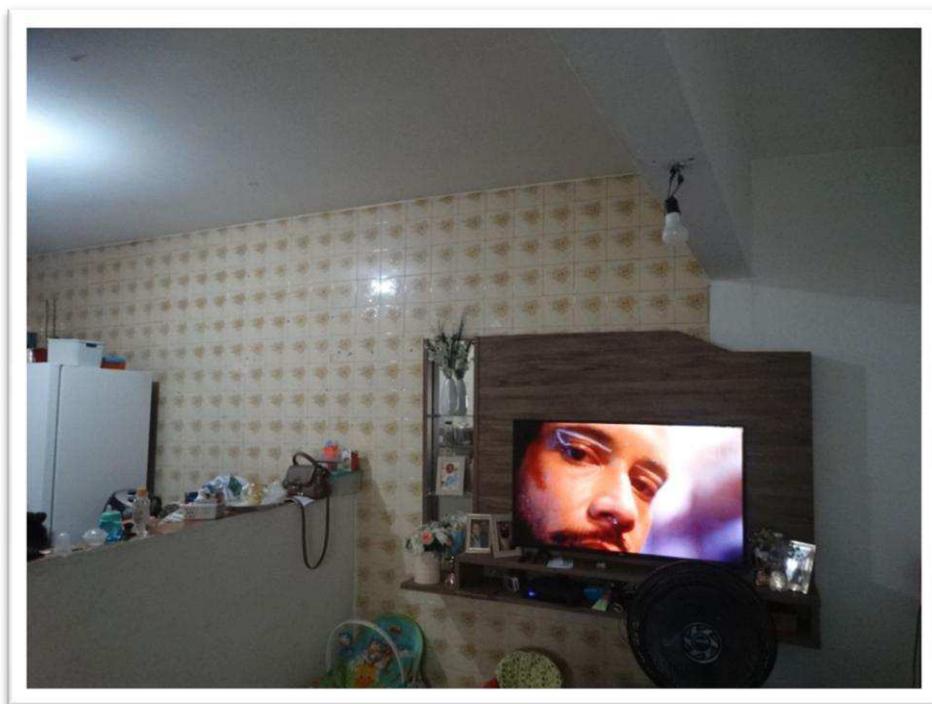


Foto nº 23 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

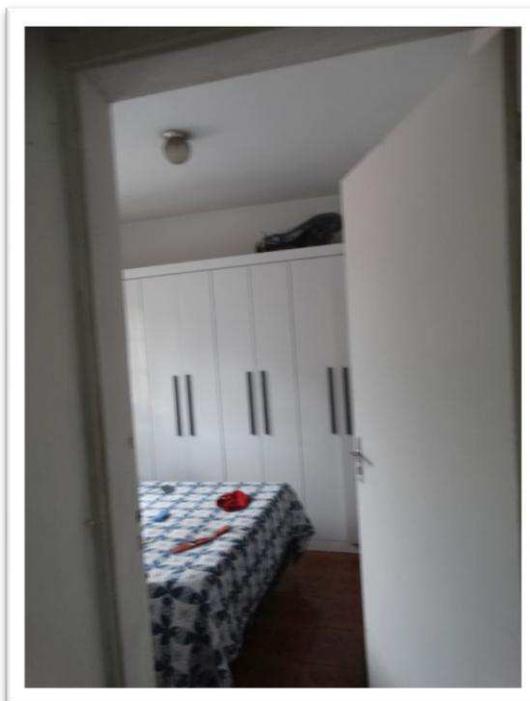


Foto nº 24 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.



Foto nº 25 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.



Foto nº 26 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

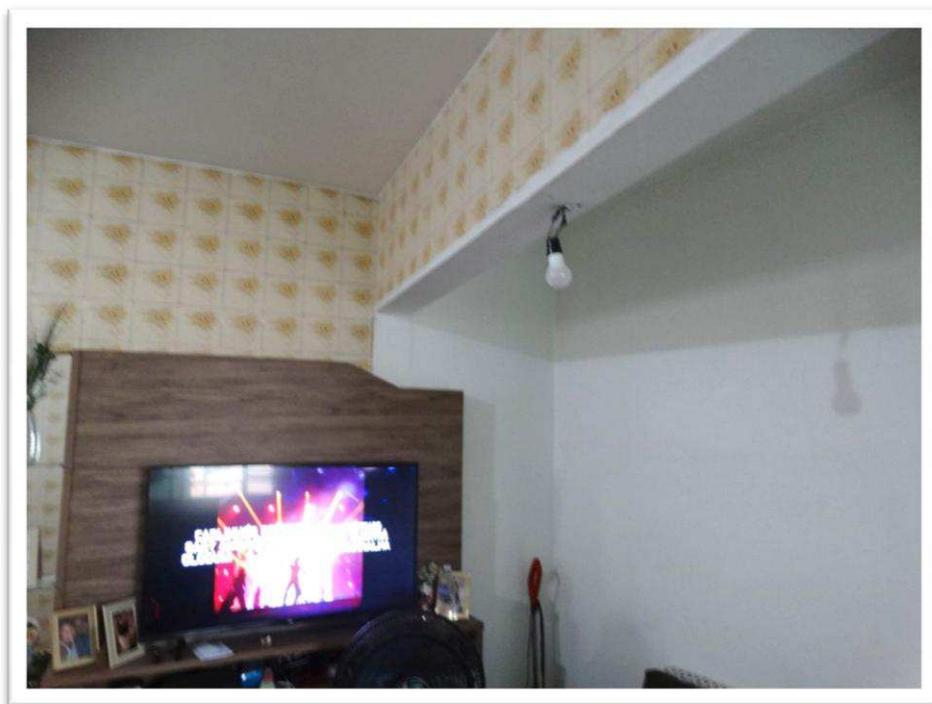


Foto nº 27 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.



Foto nº 28 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.



Foto nº 29 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

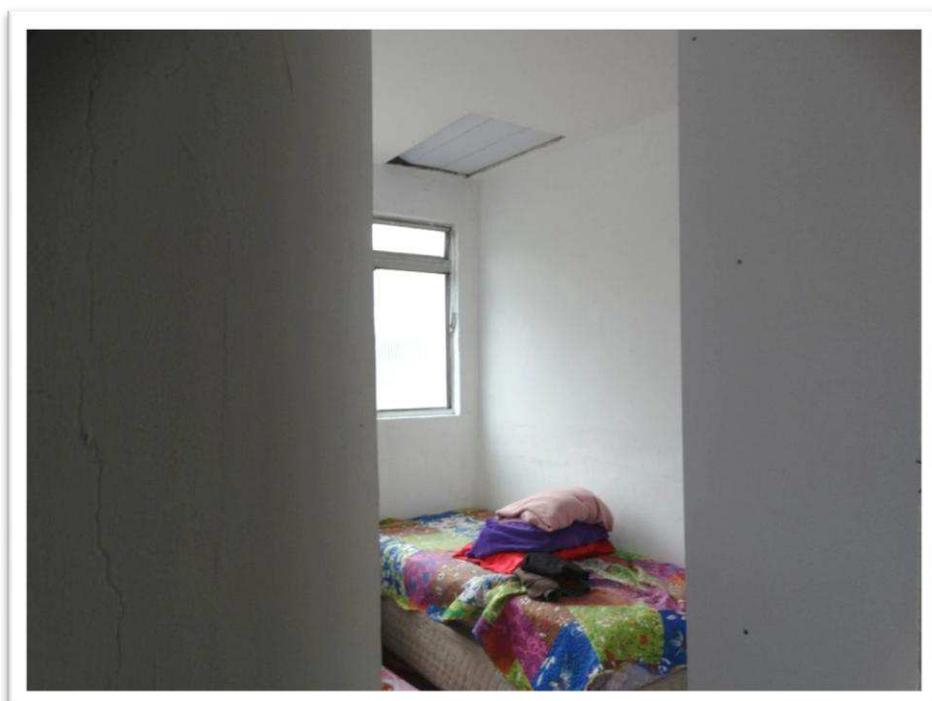


Foto nº 30 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

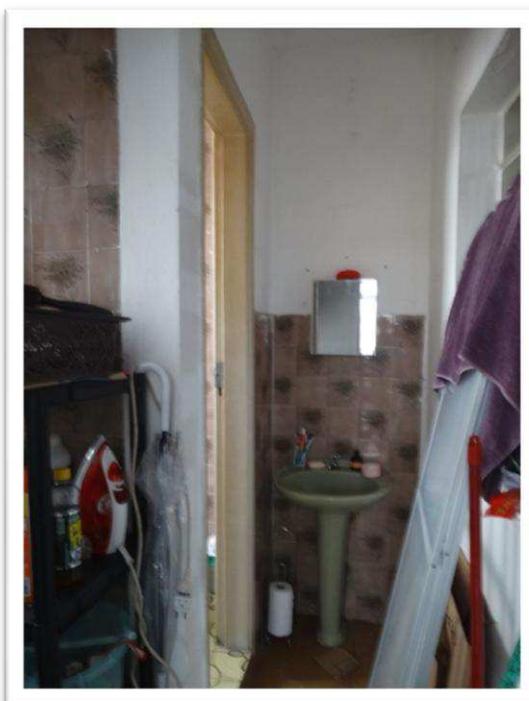


Foto nº 31 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.



Foto nº 32 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

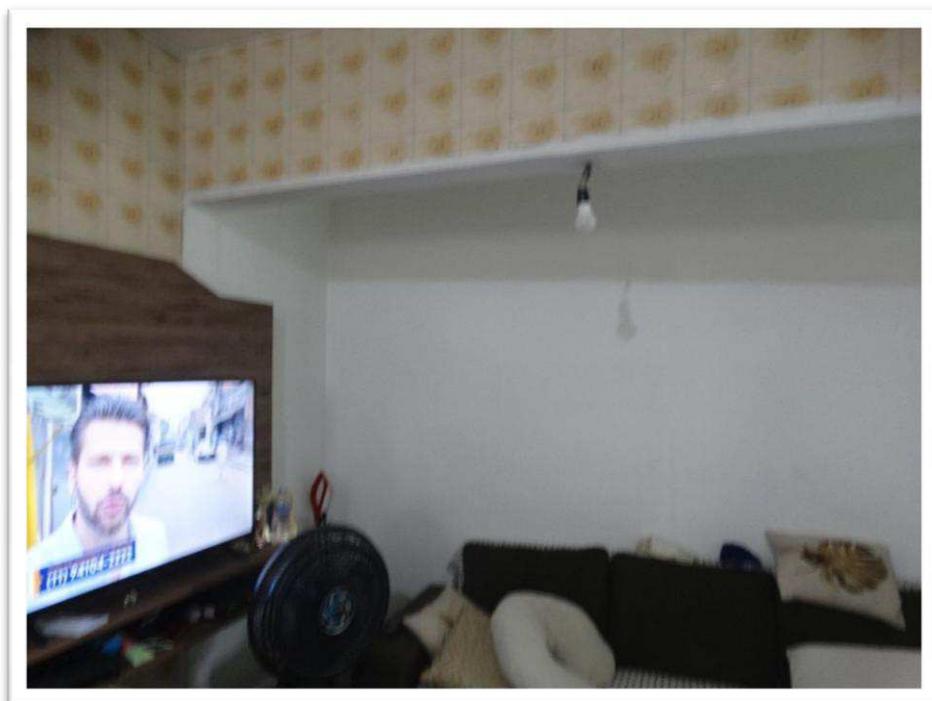


Foto nº 33 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

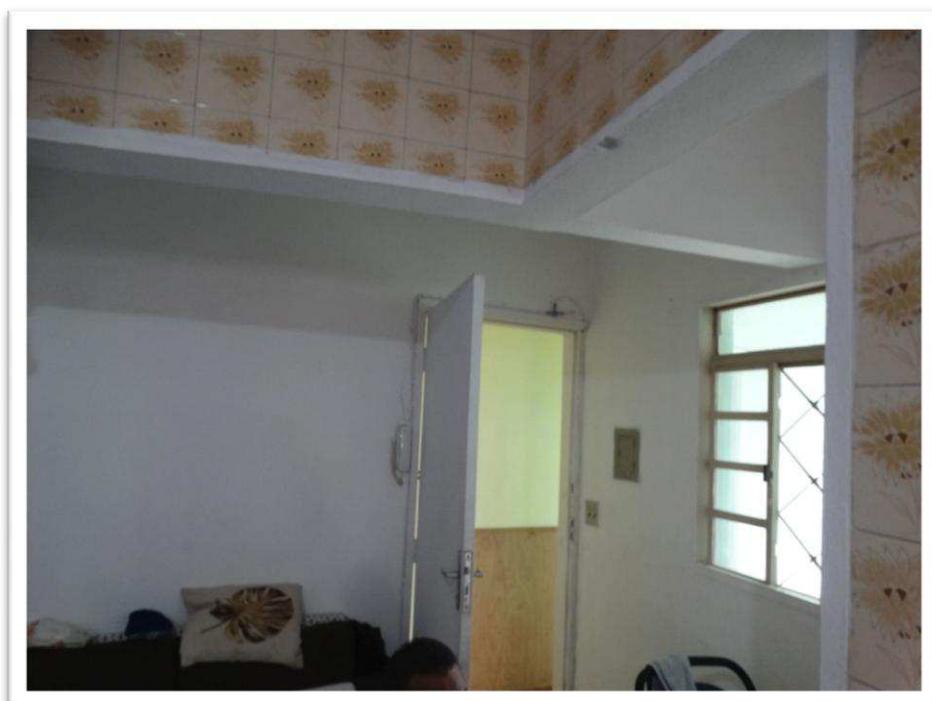


Foto nº 34 - Vista parcial do interior de um dos dois apartamentos do 2º pavimento.

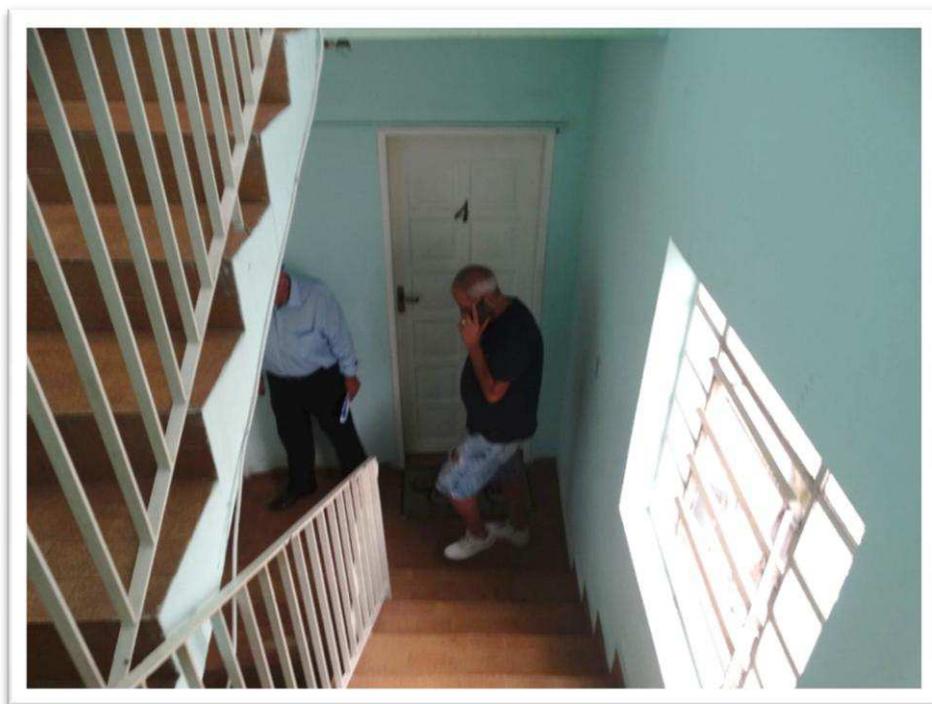


Foto nº 35 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Escada de acesso aos apartamentos dos pavimentos superiores.

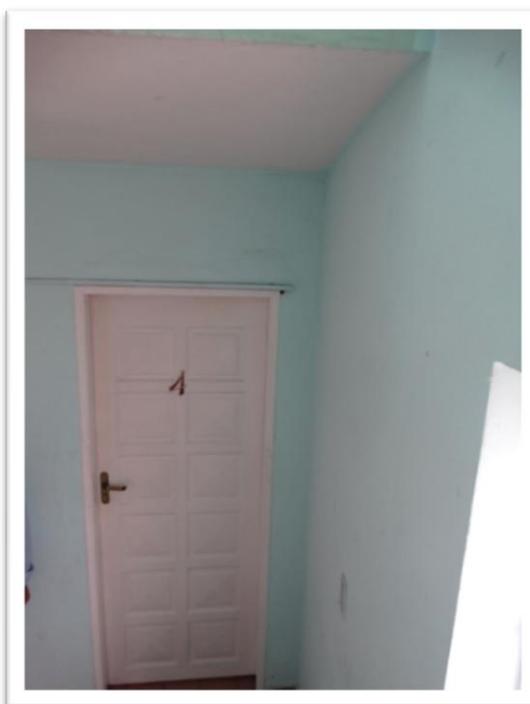


Foto nº 36 - Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Porta de acesso ao Apartamento nº 4.

4. AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do total do imóvel será adotado o Método Evolutivo, por meio do qual o valor do imóvel resulta da soma de valores do terreno e das benfeitorias e o valor do terreno será obtido pelo método comparativo direto, conforme a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, através de pesquisa de valores, apresentada em item próprio a seguir, homogeneizada mediante tratamento por fatores e saneada dentro dos limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio.

As benfeitorias serão avaliadas segundo os critérios preconizados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019.

A área do terreno considerada será aquela constante da matrícula do imóvel e a área da benfeitoria considerada será aquela constante da certidão de dados cadastrais do imóvel, vide itens 3.3.2 e 3.3.1 do presente, respectivamente.

4.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1.1. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 8 (oito) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda nas imediações, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, quanto ao número mínimo de comparativos, conforme abaixo:

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

- Local:** Avenida do Cursino, 237
Setor: 046 **Quadra:** 192
IF (PGV 2023) = 2.780,00
- Fator de oferta:** Será aplicada uma dedução de 10% (dez por cento) no valor das ofertas, com base na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** A transposição será efetuada através dos Unitários Fiscais, extraídos das Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis - IPTU 2023, à exceção quando verificada notória disparidade observada no índice oficial, sendo seu remanejamento de rigor.
- Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao unitário fiscal de 2.780,00 para o exercício de 2023.
- Coefficiente de frente:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a frente de referência (Fr) é igual a 10,00 metros.
- Coefficiente de profundidade:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 25,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 40,00 metros.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Benefitorias:** Serão avaliadas em conformidade com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019", segundo suas diversas tipologias construtivas.
- Data base:** Preços unitários homogêneos para o mês de novembro/2023 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (estimado) = 669,7890.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Lino Guedes, 290 - Vila Brasília Machado - São Paulo

Setor: 43 - Quadra: 180 Índice Fiscal: 1.408

Área: 440,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 44,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: Conservação:

Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Alexandra Consultoria de Imóveis

Fone: (11) 5068-0219 / 91348-1707

Condições: à vista

Preço: **R\$ 790.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,9744

Fator profundidade: 1,0042 Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 790.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 440,00 = R\$ 1.615,91/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_1 = 1.615,91 \times 1,0000 \times (1,9744 + 1,0042 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_1 = \mathbf{R\$ 3.197,24 /m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua São Daniel, 183 - Vila Brasília Machado - São Paulo

Setor: 43 - Quadra: 179 Índice Fiscal: 2.226

Área: 420,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 42,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: Conservação:

Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Nebraska Imóveis

Fone: (11) 5062-2036 / 96308-9672

Condições: à vista

Preço: **R\$ 1.300.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,2489

Fator profundidade: 1,0011 Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 1.300.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 420,00 = R\$ 2.142,86/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_2 = 2.142,86 \times 1,0000 \times (1,2489 + 1,0011 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_2 = \mathbf{R\$ 2.678,57 /m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vergueiro, 7553 - Vila Brasília Machado - São Paulo
 Setor: 43 - Quadra: 171 Índice Fiscal: 1.969
 Área: 377,00 m² Frente: 12,00 m Profund.equiv.: 31,42 m
 Declividade terreno plano Posição: frentes múltiplas
 Nível: em nível
 Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago
 Idade: Conservação:
 Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Trade Houseempreend. Imob. Ltda
 Fone: (11) 5061-9011 / 99249-7358 Condições: à vista
 Preço: **R\$ 1.950.000,00** Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
 Fator transposição: 1,4119
 Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 0,9642
 Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
 Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 1.950.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 377,00 = R\$ 4.655,17/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_3 = 4.655,17 \times 1,0000 \times (1,4119 + 1,0000 + 0,9642 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_3 = R\$ 6.405,98 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Dom Bernardo Nogueira, 672 - Vila Gumercindo - São Paulo

Setor: 46 - Quadra: 191 Índice Fiscal: 1.826

Área: 200,00 m² Frente: 5,00 m Profund.equiv.: 40,00 m

Declividade Declive de 10% até 20% Posição: meio de quadra

Nível: abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão econômico Faixa de valor: médio

Idade: 64 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 39,00 m² FOC: 0,2667

$V_b = 39,00 \times 1,07 \times 1.955,60 \times 0,27 = R\$ 21.764,64$

DADOS DA OFERTA

Informante: Trade Houseempred. Imob. Ltda

Fone: (11) 5061-9011 / 99249-7358

Condições: à vista

Preço: **R\$ 500.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,5225

Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 500.000,00 \times 0,90 - R\$ 21.764,64) / 200,00 = R\$ 2.141,18/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_4 = 2.141,18 \times 1,0000 \times (1,5225 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_4 = R\$ 4.113,63 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Abraham Bosse, 78 - Vila Gumerindo - São Paulo

Setor: 46 - Quadra: 210 Índice Fiscal: 2.362

Área: 180,00 m² Frente: 7,92 m Profund.equiv.: 22,73 m

Declividade Em aclive até 10% Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Construção sem valor comercial

Idade: Conservação:

Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Trade Houseempred. Imob. Ltda

Fone: (11) 5061-9011 / 99249-7358

Condições: à vista

Preço: **R\$ 550.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,1770

Fator profundidade: 1,0487 Fator frente: 1,0477

Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 550.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 180,00 = R\$ 2.750,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_5 = 2.750,00 \times 1,0000 \times (1,1770 + 1,0487 + 1,0477 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_5 = \mathbf{R\$ 3.639,35 /m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Dom Lúcio de Sousa, 234 - Vila Gumercindo - São Paulo

Setor: 46 - Quadra: 25 Índice Fiscal: 1.814

Área: 191,00 m²

Frente: 6,00 m

Profund.equiv.: 31,83 m

Declividade Declive de 5% até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão econômico

Faixa de valor: médio

Idade: 49 anos

Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 92,00 m²

FOC: 0,4164

$V_b = 92,00 \times 1,07 \times 1.955,60 \times 0,42 = R\$ 80.160,86$

DADOS DA OFERTA

Informante: Imobiliária Gennaro Mangone

Fone: (11) 5061-2717

Condições: à vista

Preço: **R\$ 585.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,5325

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1076

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 585.000,00 \times 0,90 - R\$ 80.160,86) / 191,00 = R\$ 2.336,85/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_6 = 2.336,85 \times 1,0000 \times (1,5325 + 1,0000 + 1,1076 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_6 = R\$ 4.089,73 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Vigário Albermaz, 753 - Vila Gumercindo - São Paulo

Setor: 46 - Quadra: 29 Índice Fiscal: 2.803

Área: 128,00 m²

Frente: 4,00 m

Profund.equiv.: 32,00 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 60 anos Conservação: g - Necessitando de reparos importantes

Área: 183,00 m²

FOC: 0,2774

$V_b = 183,00 \times 1,50 \times 1.955,60 \times 0,28 = R\$ 148.613,88$

DADOS DA OFERTA

Informante: Trade House empreend. Imob. Ltda

Fone: (11) 5061-9011 / 99249-7358

Condições: à vista

Preço: **R\$ 700.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 0,9918

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 700.000,00 \times 0,90 - R\$ 148.613,88) / 128,00 = R\$ 3.760,83/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_7 = 3.760,83 \times 1,0000 \times (0,9918 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_7 = R\$ 5.229,43 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Dom Lúcio de Sousa, 234 - Vila Gumercindo - São Paulo

Setor: 46 - Quadra: 245 Índice Fiscal: 1.843

Área: 320,00 m²

Frente: 8,00 m

Profund.equiv.: 40,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 63 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 110,00 m²

FOC: 0,2775

$V_b = 110,00 \times 1,50 \times 1.955,60 \times 0,28 = R\$ 89.362,95$

DADOS DA OFERTA

Informante: Alberto H Yoshida

Fone: (11) 5071-2679

Condições: à vista

Preço: **R\$ 1.000.000,00**

Data da coleta: 19/11/2023

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,5084

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0456

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 1.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 89.362,95) / 320,00 = R\$ 2.533,24/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_8 = 2.533,24 \times 1,0000 \times (1,5084 + 1,0000 + 1,0456 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_8 = R\$ 3.936,66 /m^2$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Rua Lino Guedes, 290 - Vila Brasília Machado - São Paulo	R\$ 3.197,24 /m²	R\$ 3.197,24 /m²
2	Rua São Daniel, 183 - Vila Brasília Machado - São Paulo	R\$ 2.678,57 /m²	discrepante
3	Rua Vergueiro, 7553 - Vila Brasília Machado - São Paulo	R\$ 6.405,98 /m²	discrepante
4	Rua Dom Bernardo Nogueira, 672 - Vila Gumercingo - São Paulo	R\$ 4.113,63 /m²	R\$ 4.113,63 /m²
5	Rua Abraham Bosse, 78 - Vila Gumercingo - São Paulo	R\$ 3.639,35 /m²	R\$ 3.639,35 /m²
6	Rua Dom Lúcio de Sousa, 234 - Vila Gumercingo - São Paulo	R\$ 4.089,73 /m²	R\$ 4.089,73 /m²
7	Rua Vigário Albernaz, 753 - Vila Gumercingo - São Paulo	R\$ 5.229,43 /m²	R\$ 5.229,43 /m²
8	Rua Dom Lúcio de Sousa, 234 - Vila Gumercingo - São Paulo	R\$ 3.936,66 /m²	R\$ 3.936,66 /m²
N:		8	6
Média aritmética:		R\$ 4.161,32 /m²	
Limite superior (+30%):		R\$ 5.409,72 /m²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 2.912,92 /m²	

6 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 4.034,34/m² - novembro/2023

4.1.2. VALOR DO TERRENO - Vt

Portanto, de posse do valor unitário básico de metro quadrado de terreno, de R\$ 4.034,34/m², e tendo em vista a área do terreno em tela, de 252,60 m², obteremos:

$$V_t = V_u \times A_t / [1 + (F_{test.-1}) + (F_{prof.-1}) + (F_{top.-1})] + (F_c-1)]$$

Onde:

- V_t – Valor do terreno
- V_u – Valor básico unitário
- A_t – Área do terreno
- $F_{test.}$ - Fator testada
- $F_{test.} = (F_r/F_p)^f$
- $F_{test.} = (F_r/F_p)^f$ sendo $F_r/2 < F_p < 2F_r$ e $f = 0,20$
- $F_{prof.}$ - Fator profundidade
- F_{top} - Fator topografia
- F_c – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = R\$ 4.034,34/m^2$$

$$A_t = 252,60 \text{ m}^2$$

$$F_{test.} = 1,04564$$

$$F_{prof.} = 1,00$$

$$F_{top} = 1,00$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_t = R\$ 4.034,34/m^2 \times 252,60 \text{ m}^2 / [1+(1,04564-1) +(1,00-1)+(1,00-1)+(1,00-1)]$$

Resultando no valor de:

$$\mathbf{V_t = R\$ 974.593,80}$$

data base nov/2023

4.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA - Vb

O valor das benfeitorias é obtido por meio da expressão abaixo, cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

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

V_b : Valor da benfeitoria

A_b :Área da benfeitoria

V_{ub} : valor unitário da benfeitoria = R8N x coeficiente de padrão de construção

Foc : fator de obsolescimento e conservação

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS							
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2019")							

Referência: nov/23

R-8N (R\$/m²) = 1.955,60

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m ²)	UNITÁRIO (R\$/m ²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	APT/ECON		34	60	e	0,5644	577,00	2.729,55	1.574.950,70
	Mínimo	2,473 x R-8N			reparos simples				
TOTAL (R\$)								1.574.950,70	

Área Total:	577 m²
--------------------	--------------------------

Sendo: FOC = R + K x (1 - R)

onde: K = 1 - 1/2 x (le / lr + le2 / lr2) x (1 - % de depreciação constante no Quadro 1 do citado estudo)

R - conforme constante na Tabela 1 do citado estudo.

Portanto, temos para o valor da benfeitoria:

$$\mathbf{V_b = R\$ 1.574.950,70}$$

data base nov/2.023

4.3. VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor do imóvel é obtido da soma dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias:

$$VI = Vt + Vb$$

$$VI = R\$ 974.593,80 + R\$ 1.574.950,70$$

Resultando no valor arredondado de:

$$VI = R\$ 2.550.000,00$$

(dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais)

data base: nov/2.023

5. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 43 (quarenta e três) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 23 de novembro de 2.023.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº A4253-6