

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL - VII - ITAQUERA - COMARCA DA  
CAPITAL - SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0006966-65.2017.8.26.0007**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO SE SENTENÇA**, requerido por **MADALENA ALVES SANTOS**, em face de **EDER RODRIGUES DE SOUZA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para a metade ideal (50%) do imóvel situado na **Rua Gabriel Maciel, esquina com a Rua Jorge Carlos de Almeida, Lote 01 da Quadra 21, São Rafael, São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**RESUMO****VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 131.231, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Gabriel Maciel, esquina com a Rua Jorge Carlos de Almeida

Lote 01 da Quadra 21, São Rafael, São Paulo.

R\$ 250.000,00

*(Duzentos e cinquenta mil reais)***VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:**

R\$ 125.000,00

*(Cento e vinte e cinco mil reais)*

FEVEREIRO / 2019

**FOTO 01****FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO SE SENTENÇA**, requerido por **MADALENA ALVES SANTOS**, em face de **EDER RODRIGUES DE SOUZA**:

Um terreno situado na Rua 21, designado como lote nº 01 da quadra 21, do Jardim Santo André, situado na Fazenda Oratório ou Juta, nos Distrito de Itaquera, medindo 20,40 metros de frente para a Rua 21; 14,00 metros em curva, na confluência das Ruas 21 e 22; 10,00 metros de frente para a Rua 22; 25,00 metros pelo lado esquerdo de quem da Rua 22 olha para o lote, fazendo divisa com o lote nº 2; e nos fundos termina em ângulo, encerrando uma área de 250,00 m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 131.231, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

**2.1 - LOCAL****2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

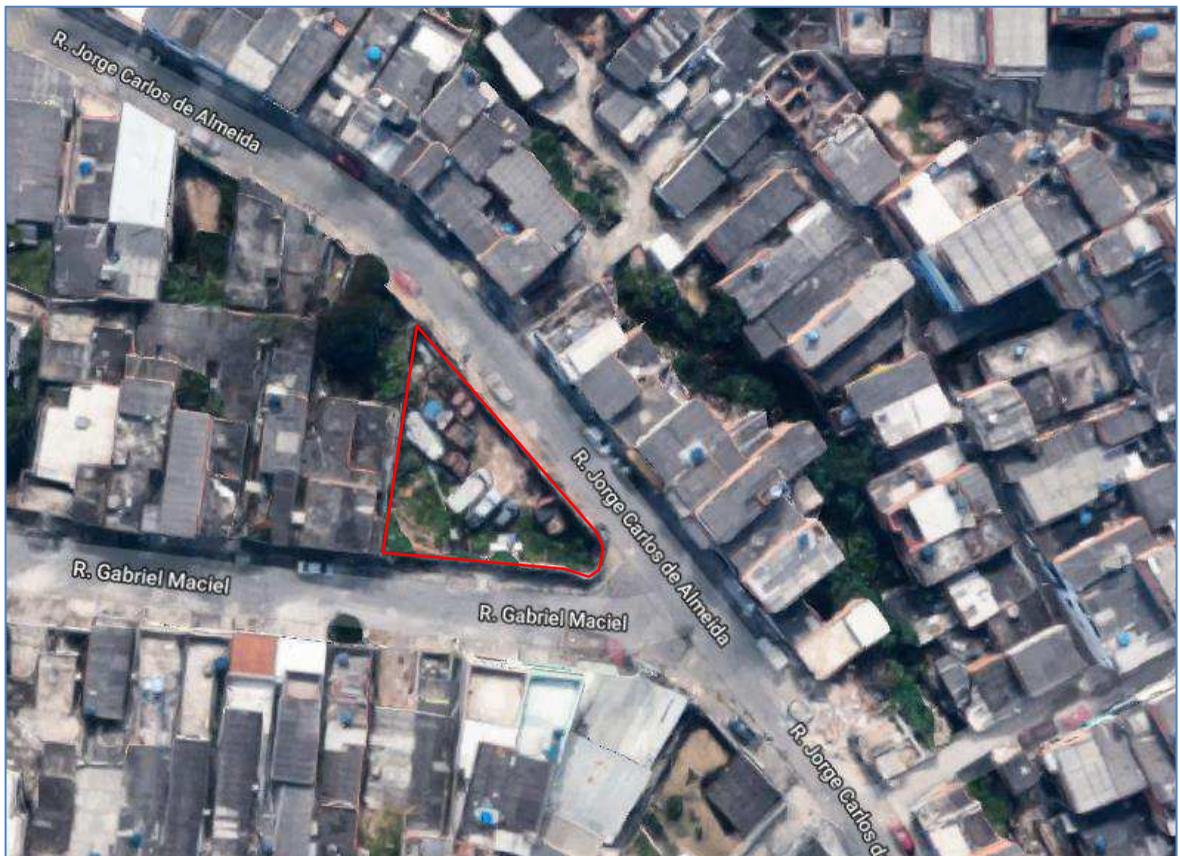
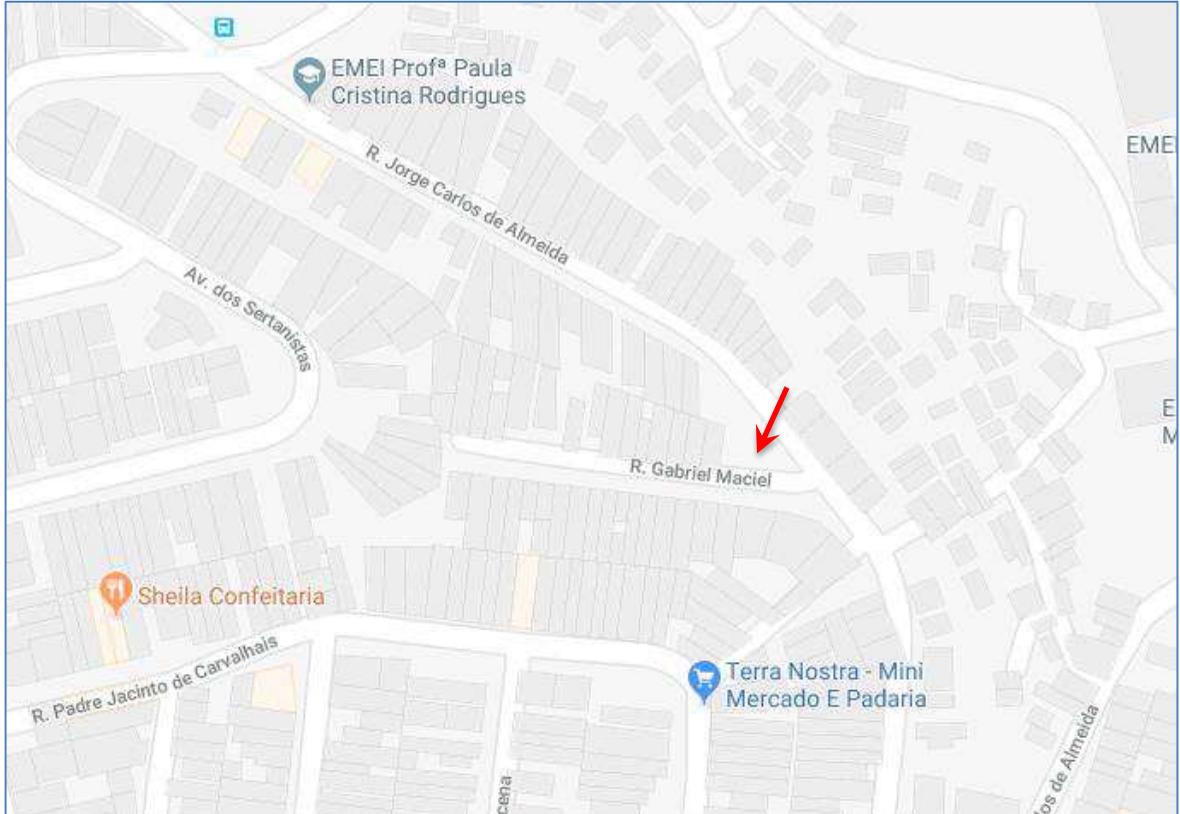
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA GABRIEL MACIEL,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

## FOTOS 04/05



RUA JORGE CARLOS DE ALMEIDA,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Gabriel Maciel, Lote 01 da Quadra 21:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZMa</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>195</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>016</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>195.016.0059-8</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 130,00</b>

Os dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, são mostrados a seguir:

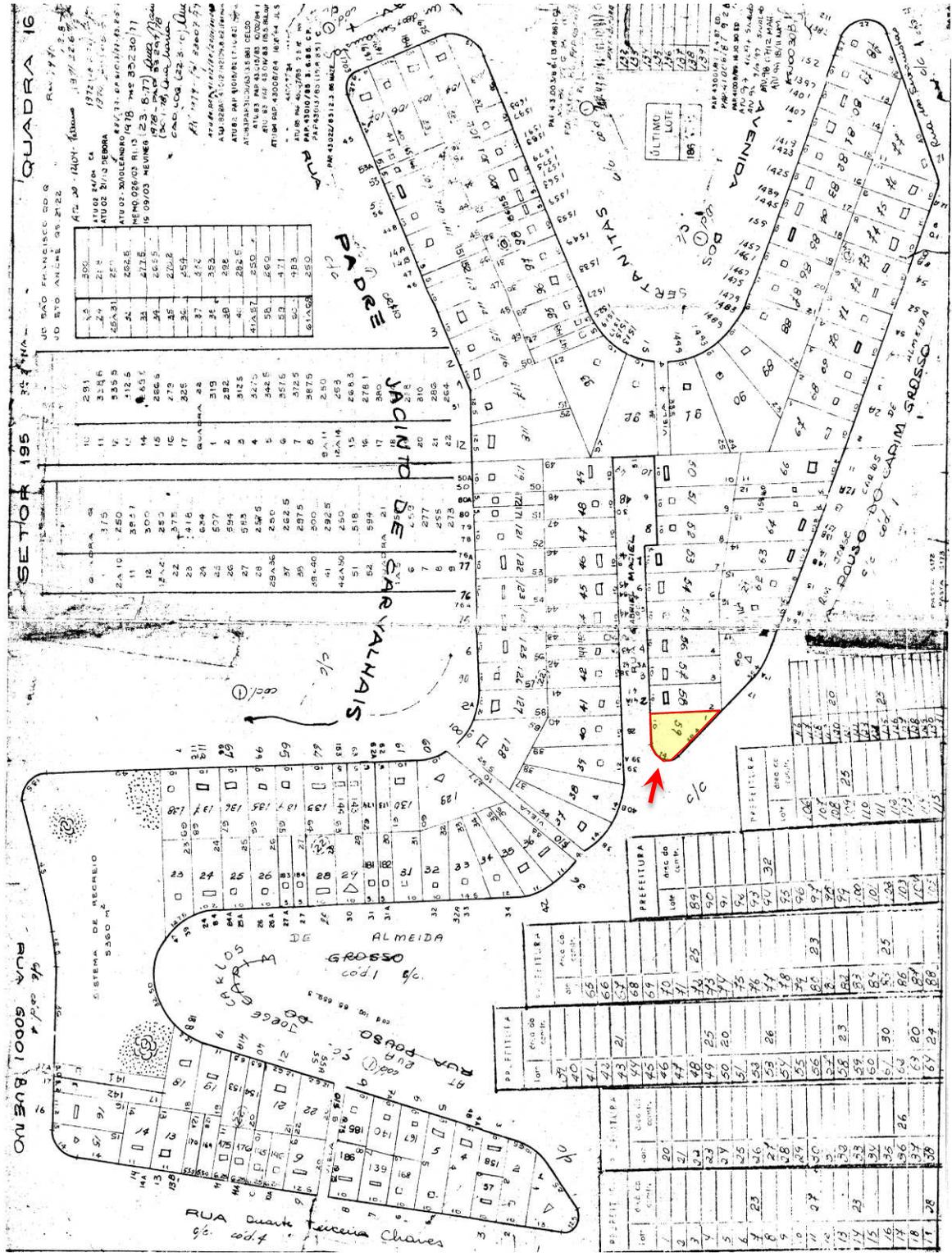
		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b>		<b>FAZENDA</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 195.016.0059-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R GABRIEL MACIEL, S/N - LT 1 QD 21 JD STO ANDRE CEP 08390-357 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R GABRIEL MACIEL, 9 - CASA 04 JARDIM SANTO ANDRE SAO PAULO CEP 08390-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 161.362.818-80	EDER RODRIGUES DE SOUZA		
CPF 190.672.178-59	SANDRA REGINA PEREIRA DE SOUZA		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	23,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	159,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	30.918,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	30.918,00		
			
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/05/2019, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	28/02/2019		
<b>Número do Documento:</b>	2.2019.000465086-0		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

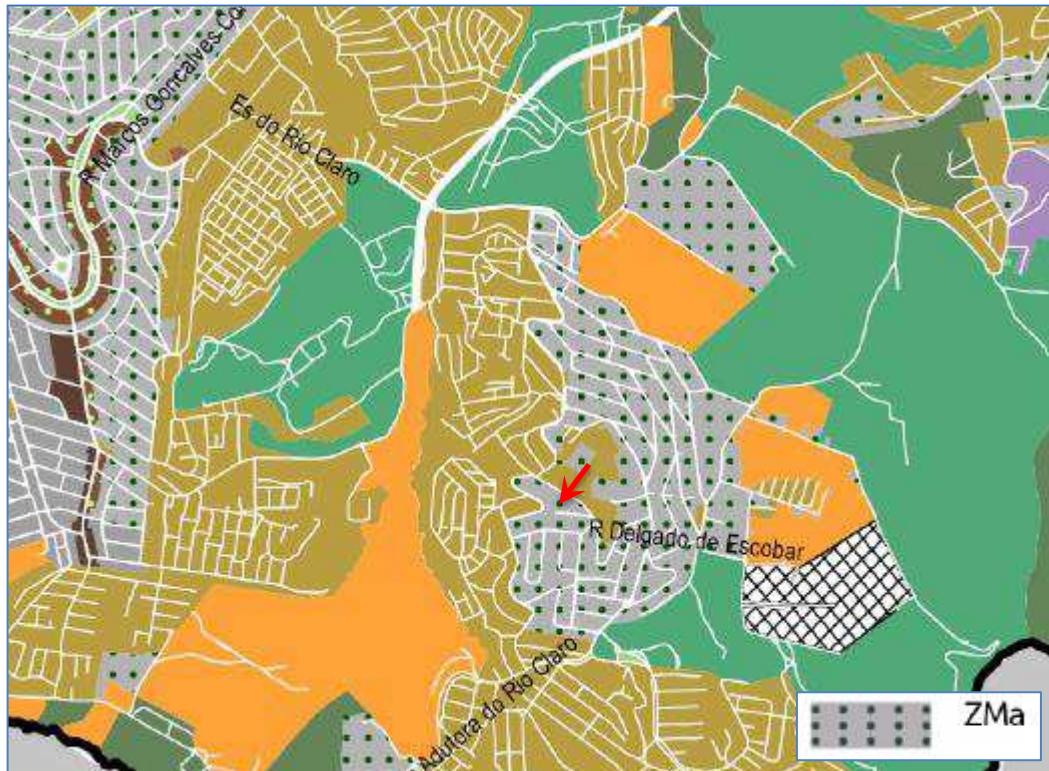
### 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinados a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Integra ainda a Zona Mista Ambiental (ZMa), porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida Macrozona.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
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)	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
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

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista Ambiental, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente residencial e densidade demográfica média.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Jacu Pêssego, Rua Miguel Ferreira de Melo e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

**2.2 - DO IMÓVEL****2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Frente múltiplas: Sim - esquina;
Formato: Irregular;
Frente: 20,40 m;
Profundidade equivalente: 12,25 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .

**2.2.2 - BENFEITORIAS**

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se limpo (sem vegetação), terraplanado, com fechamento em telas metálicas e muro de arrimo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

## FOTOS 06/07

**RUA GABRIEL MACIEL, LOTE 01 DA QUADRA 21,  
ESQUINA COM A RUA JORGE CARLOS DE ALMEIDA**



**FACHADA DO IMÓVEL.**

**FOTOS 08/09**

**RUA GABRIEL MACIEL, LOTE 01 DA QUADRA 21,  
ESQUINA COM A RUA JORGE CARLOS DE ALMEIDA**



**ASPECTOS DO IMÓVEL.**

## FOTOS 08/09

**RUA GABRIEL MACIEL, LOTE 01 DA QUADRA 21,  
ESQUINA COM A RUA JORGE CARLOS DE ALMEIDA**



**ASPECTOS DO IMÓVEL.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela I - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais	
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	f <sup>r</sup>	f <sup>p</sup>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I Zonas de uso residencial (proprietário)	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥900 (1)²	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 terrenos múltiplos. (1)² - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	1500	900 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)²	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais	
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	f <sup>r</sup>	f <sup>p</sup>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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 terrenos múltiplos.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

**3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 1.001,82/m^2$$

*(Um mil e um reais e oitenta e dois centavos por m<sup>2</sup>).*

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m<sup>2</sup>Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.001,82/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.001,82/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 250.455,00}$$

Ou, em números redondos:

<b>VT = R\$ 250.000,00</b>
----------------------------

*(Duzentos e cinquenta mil reais).***4.2 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Considerando-se que o imóvel não possui benfeitorias, o valor total do imóvel = valor do terreno.

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:****R\$ 250.000,00*****(Duzentos e cinquenta mil reais)*****FEVEREIRO / 2019**

*(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.001,82/m<sup>2</sup> (um mil e um reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

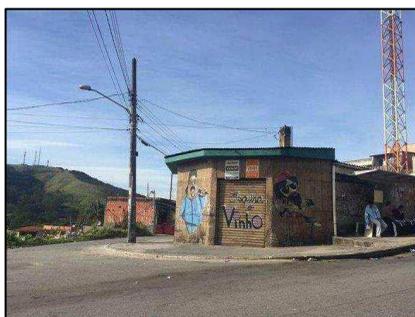
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Jardim Rodolfo Pirani		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 390.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:			
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-42520955	
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.170,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.170,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Jardim Santo André		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRIO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	265,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	22,08
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	ÁREA CONSTRUÍDA:	265,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,326	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE REAL:	20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K):	0,858
VAGAS:	0	CUSTO BASE (RS):	1.379,97
PAVIMENTOS:	1	VALOR CALCULADO (RS):	416.050,77
VALOR ARBITRADO (RS):		VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (RS):	800.000,00
IMOBILIÁRIA:	Amaral Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-29193157
OBSERVAÇÃO:			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.146,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.146,98
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Parque das Flores		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	477,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	53,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	585.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Max Gran Imóveis				
CONTATO:	corretor			TELEFONE: (11)-23416161	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.103,77
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.103,77
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ff:	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Parque São Rafael		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:					
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-49758080
OBSERVAÇÃO:	Com edificação sem valor comercial.				

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.152,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.152,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Parque São Rafael		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Evidência Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-49023666	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.080,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 6</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Dom Mateus de Abreu Pereira		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	208,00	TESTADA - (Cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe):			17,33
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Nuclear 35 Imóveis				
CONTATO:	corretor			TELEFONE:	(11)-20152000
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 735,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 817,31
		VARIAÇÃO : 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Jarda Ferreira dos Santos		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclave até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Olimann Imóveis		
CONTATO:	corretor		TELEFONE: (11)-34202200
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	792,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	833,68
		VARIAÇÃO :	1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Júlio César Moreira		NÚMERO: 802	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	135,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	27,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Ester Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-27611714	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.133,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.133,33
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 9</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
SETOR: 195	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Maria dos Anjos Ferreira		NÚMERO: 6	
COMP.:	BARRO: São Paulo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1,62,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	20,25
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	155.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Ollmann Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-34202200			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 861,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 861,11
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
<b>NÚMERO DA PESQUISA:</b> SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> <b>UTILIZADO</b> DATA DA PESQUISA: 28/2/2019	
<b>SETOR:</b> 195	<b>QUADRA:</b>	<b>ÍNDICE DO LOCAL:</b> 0,00	<b>CHAVE GEOGRÁFICA:</b>
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Mario Pavanello		<b>NÚMERO:</b> SN	
<b>COMP.:</b>	<b>BARRO:</b> São Paulo	<b>CIDADE:</b> SAO PAULO - SP	
<b>CEP:</b>	<b>UF:</b> SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAVIMENTAÇÃO</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE COLETA DE ESGOTO</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE GÁS</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>IV A CABO</b>			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (Ar) m²:</b>	250,00	<b>TESTADA - (Cf) m</b>	10,00
<b>PROF. EQUIV. (Pe):</b>			25,00
<b>ACESSIBILIDADE:</b>	Direta	<b>FORMATO:</b>	Regular
<b>ESQUINA:</b>			Não
<b>TOPOGRAFIA:</b>	em aclive de 10% até 20%		
<b>CONSISTÊNCIA:</b>	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

<b>ADICIONAL 01:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 02:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 03:</b>	1,00
<b>ADICIONAL 04:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 05:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 06:</b>	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

<b>NATUREZA:</b> Oferta	<b>VALOR VENDA (R\$):</b> 180.000,00	<b>VALOR LOCAÇÃO (R\$):</b> 0,00
<b>IMOBILIÁRIA:</b> Juca Neto Imóveis		
<b>CONTATO:</b> corretor		<b>TELEFONE:</b> (11)-34105490
<b>OBSERVAÇÃO:</b>		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
<b>LOCALIZAÇÃO Floc :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL01 :</b> 0,00
<b>TESTADA Cf :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL02 :</b> 0,00
<b>PROFUNDIDADE Cp :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL03 :</b> 0,00
<b>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL04 :</b> 0,00
<b>CONSISTÊNCIA Fc :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL05 :</b> 0,00
<b>ÁREA Ca :</b>	0,00	<b>FT ADICIONAL06 :</b> 0,00
<b>TOPOGRAFIA Ft :</b>	0,11	
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 648,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 720,00
		<b>VARIAÇÃO :</b> 1,1111
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0002



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Rua Gabriel Maciel

**DATA:** 28/2/2019

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

**OBSERVAÇÃO:**

## ZONA DE AVALIAÇÃO

**Descrição da Zona de Avaliação:** RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

## FATORES

**FATOR** **ÍNDICE**

<input type="checkbox"/> Localização	130,00
<input type="checkbox"/> Testada	20,40
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

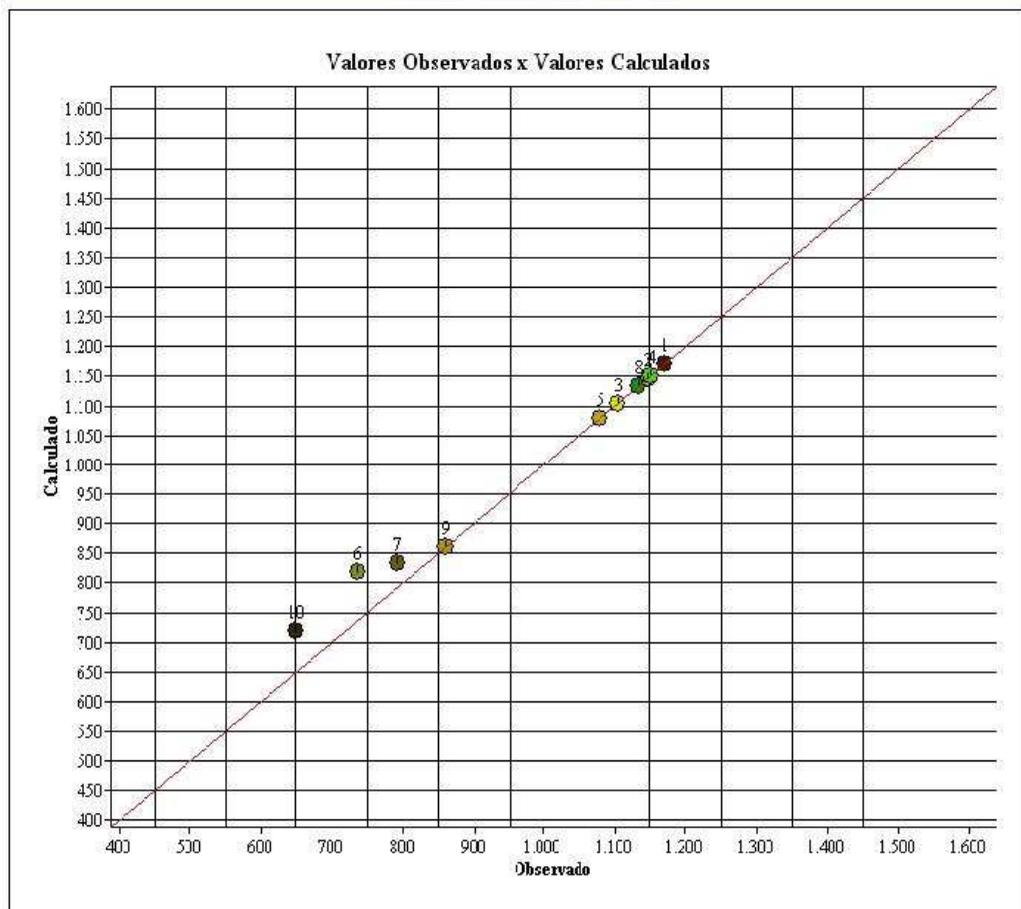
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Jardim Rodolfo Pirani ,SN	1.170,00	1.170,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Jardim Santo André ,SN	1.146,98	1.146,98	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Parque das Flores ,SN	1.103,77	1.103,77	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Parque São Rafael ,SN	1.152,00	1.152,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Parque São Rafael ,SN	1.080,00	1.080,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Dom Mateus de Abreu Pereira ,SN	735,58	817,31	1,1111	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Jarda Ferreira dos Santos ,SN	792,00	833,68	1,0526	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Júlio César Moreira ,802	1.133,33	1.133,33	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Maria dos Anjos Ferreira ,6	861,11	861,11	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Mario Pavanello ,SN	648,00	720,00	1,1111	1,0002

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.170,00	1.170,00
2	1.146,98	1.146,98
3	1.103,77	1.103,77
4	1.152,00	1.152,00
5	1.080,00	1.080,00
6	735,58	817,31
7	792,00	833,68
8	1.133,33	1.133,33
9	861,11	861,11
10	648,00	720,00

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno      **Local:** Rua Gabriel Maciel L01 - Q21 esq c/ R. Jorge Carlos de Almeida São      **Data:** 28/2/2019  
**Cliente:** Avaliação  
**Área m²:** 250,00      **Modalidade:** Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 982,28  
 Desvio Padrão : 200,50  
 - 30% : 687,59  
 + 30% : 1.276,96

Coefficiente de Variação : 20,4100

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.001,82  
 Desvio Padrão : 172,32  
 - 30% : 701,27  
 + 30% : 1.302,36

Coefficiente de Variação : 17,2000

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados referidos a fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ conj. de fatores	0,80 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.001,82

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.001,82000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 250.454,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 926,46

INTERVALO MÍNIMO: 914,15

INTERVALO MÁXIMO: 1.077,18

INTERVALO MÁXIMO: 1.089,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO SE SENTENÇA**, requerido por **MADALENA ALVES SANTOS**, em face de **EDER RODRIGUES DE SOUZA**, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 131.231, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua Gabriel Maciel, esquina com a Rua Jorge Carlos de Almeida  
Lote 01 da Quadra 21, São Rafael, São Paulo.

**R\$ 250.000,00**

*(Duzentos e cinquenta mil reais)*

**VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:**

**R\$ 125.000,00**

*(Cento e vinte e cinco mil reais)*



**FEVEREIRO / 2019**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D