

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - SÃO PAULO**

AUTOS Nº 0114943-96.2006.8.26.0009

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**, requerida por **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI**, em face de **MANOEL BARBOSA CORREIA E OUTRO**, 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 o imóvel situado na **Rua Silvestre Gayer, nº 25, Vila Libanesa - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de novembro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 73.831, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Silvestre Gayer, nº 25, Vila Libanesa - São Paulo

R\$ 348.000,00

(Trezentos e quarenta e oito mil reais)

NOVEMBRO / 2022

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**, requerida por **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI**, em face de **MANOEL BARBOSA CORREIA E OUTRO**:

Uma casa situada na Rua 8, forma retangular, Distrito de Ermelino Matarazzo, e seu terreno, medindo 6,00 m de frente, por 21,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com 126,00 m², confinando de um lado com a casa 17, de outro lado com a casa 29, e nos fundos com José Latorraca Filho, distante 18,00 metros da esquina da Rua Norma, matriculado no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 73.831.

II - VISTORIA

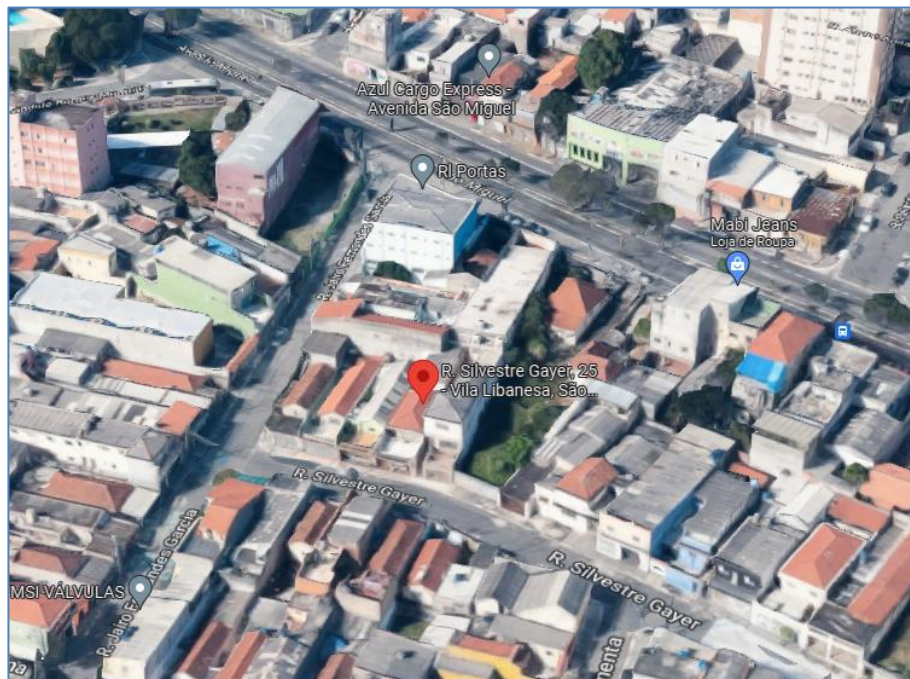
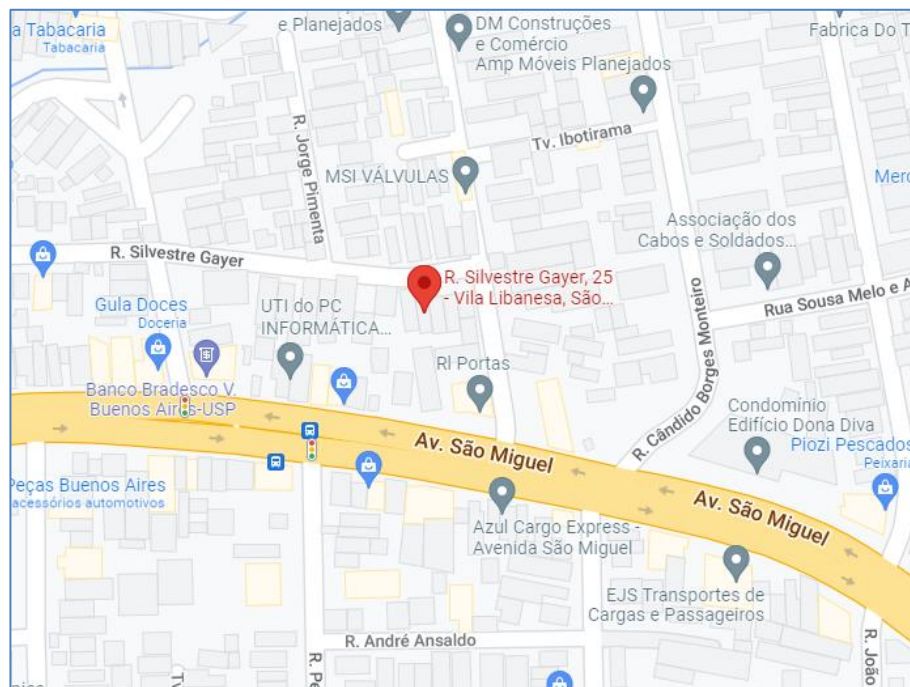
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 386.

Em diligência ao imóvel, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário encontrou o mesmo fechado, sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias.

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:



FOTOS 02/03



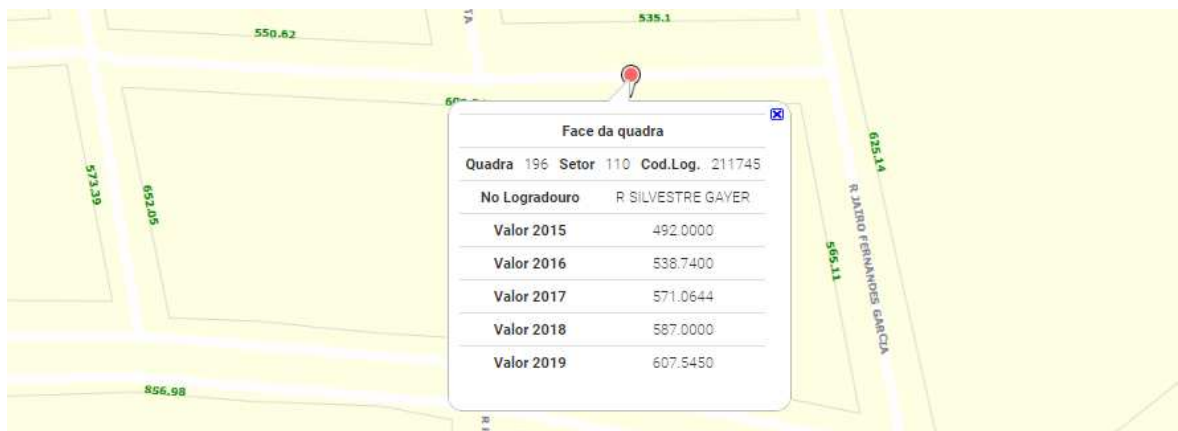
RUA SILVESTRE GAYER,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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 Silvestre Gayer, nº 25:


ZONA:	ZEUP
SETOR:	110
QUADRA:	196
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	110.196.0015-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 607,54



The image shows a cadastral map with a red pin marking a specific plot. A popup window titled "Face da quadra" displays the following data:

Face da quadra			
Quadra	196	Setor	110
Cod.Log.	211745		
No Logradouro	R SILVESTRE GAYER		
Valor 2015	492.0000		
Valor 2016	538.7400		
Valor 2017	571.0644		
Valor 2018	587.0000		
Valor 2019	607.5450		

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostradas a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 110.196.0015-1			
Local do Imóvel: R SILVESTRE GAYER, 25 PRQ PENHA CEP 03738-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SILVESTRE GAYER, 25 PRQ PENHA CEP 03738-020			
Contribuinte(s): CPF 520.843.458-04 TEOFILO BARBOSA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	126	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	126		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	102	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1972		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	906,00		
- da construção:	1.774,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	114.156,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	70.570,00		
Base de cálculo do IPTU:	184.726,00		
<p>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 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/02/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	13/11/2022		
Número do Documento:	2.2022.014260009-1		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM ELETRÔNICA CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

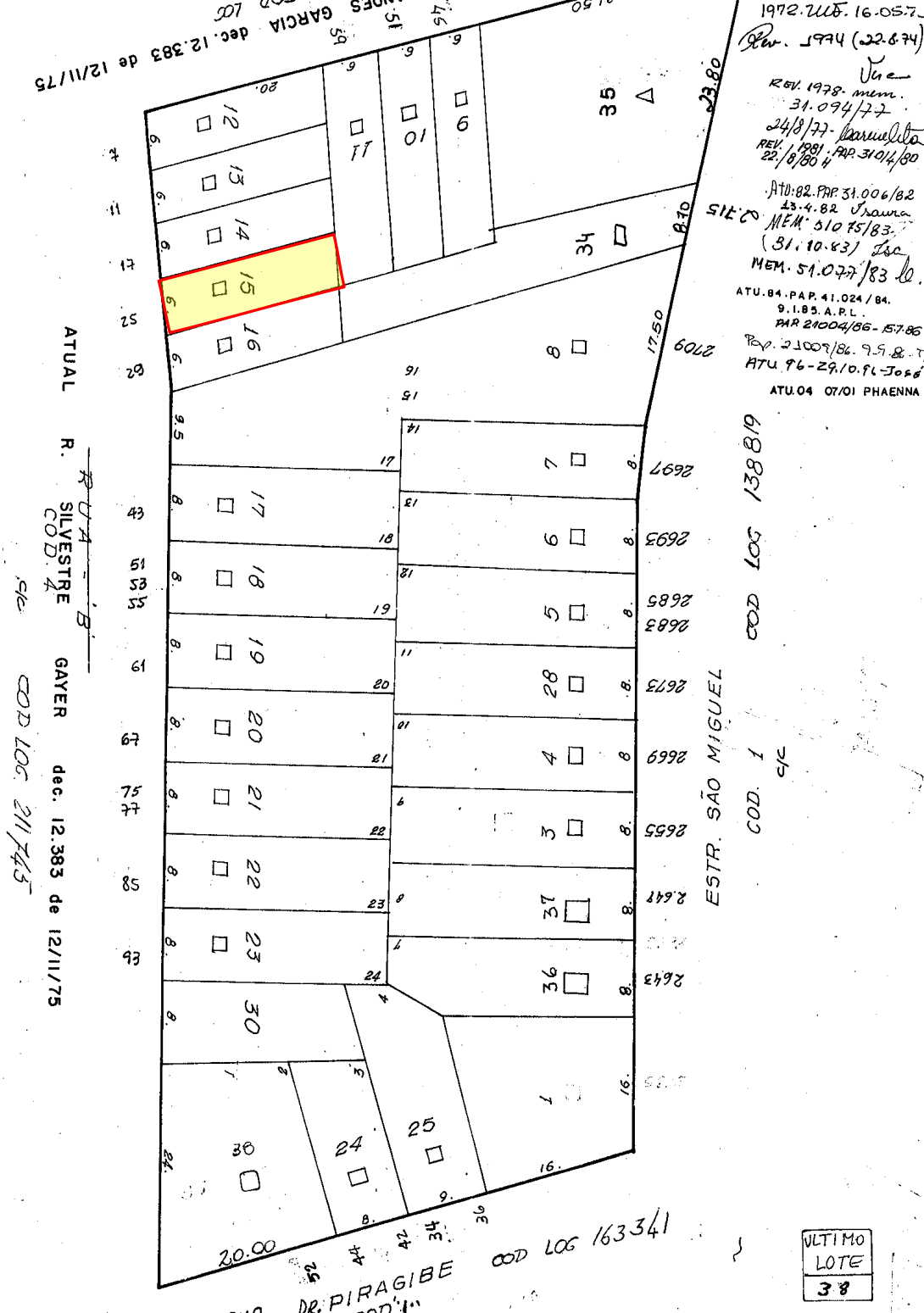
SETOR-110

Vila Sampaio q.2 3ª Zona

ESC. 1:500

QUADRA-196

Revisão de 1968 - Atual
R. JAIRO FERNANDES GARCIA dec. 12.383 de 12/11/75
COD. 1
R. SILVESTRE B. GAYER dec. 12.383 de 12/11/75
COD. LOG 211743



1971.10.03 (1713171)
1972.11.16.057
Rev. 1974 (22.674)
Rev. 1978. Mem. 31.094/77
24/8/77. Cancelado
REV. 1981. PAR. 31/04/80
22/6/80
ATU. 82. PAR. 31.006/82
25.4.82. J. Sampaio
MEM. 51075/83.
(31.10.83) Lda
MEM. 51.077/83 Lda
ATU. 84. PAR. 41.024/84.
9.1.85. A.P.L.
PAR. 21004/86-57.86
Rev. 21007/86. 9.5.86. T
ATU. 96-29.10.96-José
ATU.04 07/01 PHAENNA

ULTIMO LOTE 38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2022 às 13:08, sob o número WVIP22701567157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0114943-96.2006.8.26.0009 e código m3x6KYII.

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 institui 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 Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP), que são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

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



Uso Predominante do Solo Fiscal	
Código de quadra fiscal:	196
Código de setor fiscal:	110
Tipo de uso predominante 2015:	Residencial e Comercio/servicos
Área (m2):	6670.34
Lote	
Setor:	110
Quadra:	196
Lote:	0015
Dígito SQL:	1
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	211745
Nome logradouro:	R SILVESTRE GAYER
Número porta:	25
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	126
Área construída (m2):	102
Perímetro Zona de Uso (1)	
Zona de Uso:	ZEUP
Observações:	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	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

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 ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP	20	1.000	150	20.000		
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)	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida São Miguel, Rua João Fidélis Ribeiro e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - DO TERRENO

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

Topografia: Em aclive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 6,00 m;
Profundidade: 21,00 m;
Área: 126,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com a área

construída de 102,00 m², conforme dados cadastrais do imóvel - Prefeitura Municipal de São Paulo, idade física de 50 anos, podendo ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve:

1.2.4 - Casa Padrão Simples: *Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente composta 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 fibrocimento ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço e reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.*

As características construtivas do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 04/05

RUA SILVESTRE GAYER, Nº 25



FACHADA, EM PROJEÇÃO PARA A RUA SILVESTRE GAYER.

FOTOS 06/07

RUA SILVESTRE GAYER, Nº 25



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 08/09

RUA SILVESTRE GAYER, Nº 25



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 10/11

RUA SILVESTRE GAYER, Nº 25



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 12/13

RUA SILVESTRE GAYER, Nº 25



ASPECTOS GERAIS 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 Engenharias.

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 superestimativa 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 1 - 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 do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _a	C _a						
Grupo I: Zonas de uso residencial (proprietário)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	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	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas de uso residencial (incorporação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥900 (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 nível superior imediato.	
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-				Aplica-se Item 10.3.3		1500		900 - 2.500 (1)*
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-				Aplica-se Item 10.3.3		2500		1.200 - 4.000 (1)*

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 do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _a	C _a					
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 frentes múltiplas.
	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 - 900	
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	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	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	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_e" 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 à 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 12 (doze) 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:

$$V_u = R\$ 1.705,03/m^2$$

(um mil, setecentos e cinco reais e três centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na