

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA – SP****PROCESSO : 0003942-56.2024.8.26.0048****CARTÓRIO : 2º OFÍCIO CÍVEL****AÇÃO : CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA –
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA****EXEQUENTE : CLIFT RUSSO ESPERANDIO****EXECUTADA : ROMERA INCORPORADORA EIRELI ME**

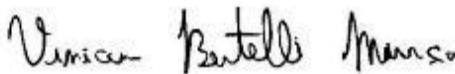
**VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho**, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito
Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, dando por
terminados seus estudos, exames, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à
presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas e
consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos

P. Deferimento.

Atibaia, 29 de dezembro de 2025.

**VINICIUS BERTELLI MURÇA**

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.480.000,00

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

Válido para **Dezembro de 2025**



**Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis -
Atibaia/SP**

**Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia -
SP**

Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206

OBS.: IMÓVEL OCUPADO

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**, movida por **CLIFT RUSSO ESPERANDIO**, em face de **ROMERA INCORPORADORA EIRELI ME**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP**.

Autos: 0003942-56.2024.8.26.0048

De forma geral, conforme informações contidas nos autos, foi determinada a apuração do valor de venda do imóvel objeto da **Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206)**, localizado na **Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP**.

Deferida a produção de prova pericial foi honrosamente nomeado, às **fls. 418/419**, como Perito Oficial do MM. Juízo de Direito, o signatário do presente Laudo para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a apuração do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

CAPÍTULO II – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a determinação do valor de venda do imóvel objeto da presente ação, localizado na Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP, objeto da Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206), descrito como:

fls. 470

QR CODE

Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Falcão, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 430569 - Mat.: 81161 - Página 01 de 04.

CNM: 120485.2.0081161-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 81.161 FOLHA: 1

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL: "UMA CASA DE MORADIA" sob nº. 124 da Avenida Major Alvim, edificada no LOTE 277 da QUADRA K, do plano de loteamento e arruamento denominado "ALVINÓPOLIS", perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área total de 500,00 m², medindo linearmente, 10,00 metros de frente para a Avenida Major Alvim; 10,00 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote 280; por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, com o lote 276 e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o lote 278.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 06.135.013.00/0023206.

PROPRIETÁRIOS: OLYNTHO PAZZETTO ou OLINTO PAZZETTO e s/mulher MARIA CARMEN MONTORO PAZZETTO, brasileiros, aposentados, RGs. ns. 11.750.594/SP. e 11.750.592/SP., ambos com o CIC. n. 127.595.898/20, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Guanabara, n. 385, Jardim Cerejeiras.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº. 48.972, às fls. 89 do Livro 3-AT, em 14 de fevereiro de 1975; e, Transcrição nº. 51.651, às fls. 145 do Livro 3-AU, em 24 de novembro de 1.975. Atibaia, 10 de outubro de 2001. O Escrevente

(Protocolo 164070, de 03.10/Rolô 3173)

Maerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

Documento gerado oficialmente pelo
COSTA DA SILVA, liberado nos autos em 30/10/2025 às 15:30:11.org.br
IniciaDocumento.do, informe o processo 0003942-56 2024 8 26 0048 e código nneO3L Po.

Figura 1 – Trecho extraído da Matrícula nº 81.161, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP, objeto da presente demanda.

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – ESCLARECIMENTOS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **12 de dezembro de 2025**, com início às **14h30min**, conforme agendamento prévio e avisos juntados às **fls. 485/486** dos autos.

As diligências técnicas foram acompanhadas pelos representantes de ambas as partes litigantes.

III.2 – DESCRIÇÃO DO LOCAL

III.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

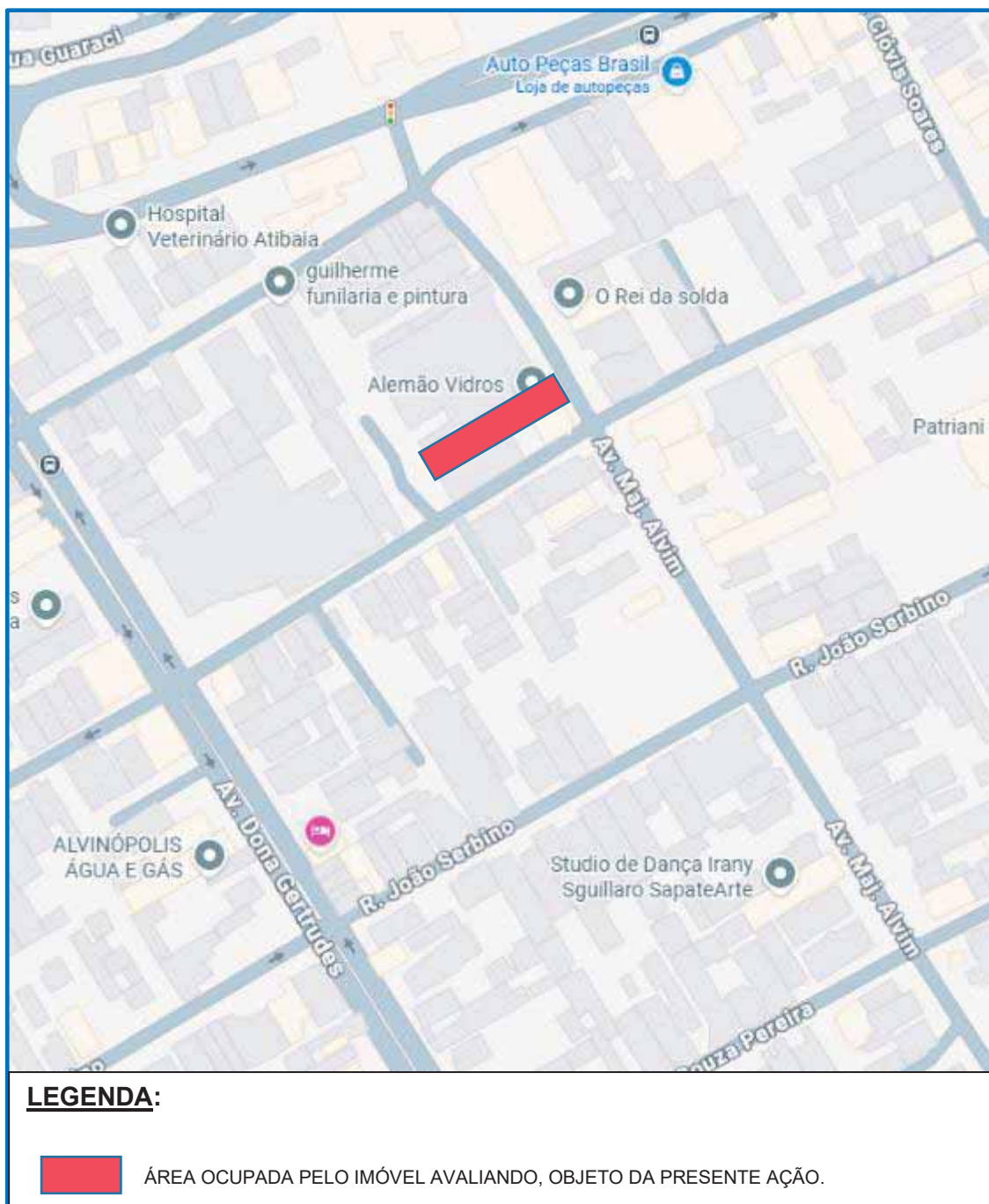
O imóvel avaliando, objeto da presente ação, está situado na **Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP, objeto da Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206).**

III.2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.2.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.



III.2.4 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.



III.2.5 – FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

As fotografias seguintes melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Foto 01 - Vista do imóvel avaliando, situado na Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP, indicado pelas **setas vermelhas**.



Foto 02 - Vista do imóvel avaliando, situado na Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra "K"), Alvinópolis - Atibaia/SP, indicado pelas **setas vermelhas**.



Foto 03 - Vista da frente do imóvel avaliando, situado na Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP.



III.2.6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado na região central do Município de Atibaia, distando aproximadamente 2 km (dois quilômetros), em linha reta, da prefeitura local.

Possui características de uso misto, observando-se a presença de imóveis residenciais e comerciais de renda média.

III.2.7 – ZONEAMENTO

Quanto ao zoneamento, o imóvel objeto da presente ação está localizado na zona de uso Z5M4 (Zona Mista), conforme imagem seguinte.



Figura 2 – Localização do imóvel avaliando em relação à planta de zoneamento do Município de Atibaia.

III.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.3.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato retangular, com testada de 10,00m e profundidade de 50,00m, perfazendo a área total de **500,00 m²**.

O terreno possui topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

III.3.2 – BENFEITORIAS:

Sobre o terreno que compõe o imóvel avaliando, encontram-se erigidas 03 benfeitorias, as quais foram denominadas no presente laudo de avaliação como *Edificação Principal*, *Área da Churrasqueira* e *Edícula*.



Figura 3 – Fotografia de drone do imóvel avaliando. A Edificação Principal, a área da Churrasqueira e a Edícula se encontram identificadas pelas hachuras em amarelo, azul e verde, respectivamente.

Ademais, considerando-se as características intrínsecas dessas benfeitorias, para efeitos dos cálculos avaliatórios, referidas edificações foram divididas em 06 benfeitorias, quais sejam:

- Benfeitoria 01 – Edificação Principal;
- Benfeitoria 02 – Área da Churrasqueira - Cobertura;
- Benfeitoria 03 – Área da Churrasqueira - Depósito;
- Benfeitoria 04 – Área da Churrasqueira - Banheiro;
- Benfeitoria 05 – Edícula;
- Benfeitoria 06 – Edícula - Coberturas;

Outrossim, é importante deixar consignado que as benfeitorias constatadas *in loco* não se encontram averbadas na matrícula do imóvel, tampouco possuem “Habite-se”, de forma que se encontram irregulares perante a Municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia.

Nada obstante, haja vista que até o momento da protocolização do presente Laudo de Avaliação nenhuma das partes litigantes havia disponibilizado as plantas do projeto do imóvel avaliando, com a indicação das áreas das benfeitorias, o Jurisperito promoveu a aferição das áreas construídas na oportunidade da diligência técnica *in loco*.

Dadas as considerações iniciais, as benfeitorias diligenciadas são classificadas, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como:

- **Benfeitoria 01 – Edificação Principal**

A edificação principal do imóvel avaliando possui 02 pavimentos, sendo o acesso feito por meio de uma escada fixa.

O pavimento térreo é composto por 01 corredor de circulação para veículos, 01 salão inferior com 02 banheiros e 01 depósito inferior com banheiro.

Ademais, o pavimento superior é composto por 01 corredor de circulação, 02 banheiros e 06 salas.

Outrossim, a área dos ambientes do salão inferior, dos banheiros inferiores, da escada, do corredor de circulação do pavimento superior, dos 02 banheiros superiores e das 06 salas superiores perfazem a área construída total de 189,36 m².

Ainda, a área construída total das áreas externas cobertas (corredor de circulação para veículos e depósito inferior), que não possuem a mesma tipologia dos acabamentos das áreas internas da edificação, é de 94,54 m².

Conforme estabelecido no *Capítulo 5.7 – Área equivalente da ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*, observa-se que o coeficiente de ajuste para que a área real das áreas externas cobertas (corredor de circulação para veículos e depósito inferior) do imóvel objeto da presente ação, correspondente à categoria “varandas”, esteja em consonância com o Custo Unitário Básico - SP R8-N está entre 0,75 e 1,00. Sendo assim, para determinar as áreas equivalentes das áreas externas cobertas (corredor de circulação para veículos e depósito inferior) para que as mesmas estejam em acordo com o CUB – SP R8-N, multiplica-se o presente fator pela área real desses ambientes.

Sendo assim, referida benfeitoria é classificada nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “***Casa Padrão Médio (-)***”, com área total construída equivalente de 260,26 m², idade estimada de 13 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples e importantes (“f”)**”.

- Classe 1 - Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 - Casa
- Padrão Construtivo 1.2.5 – Padrão Médio (-)
- Área real, excluindo varandas..... 189,36 m²
- Área real das varandas 94,54 m²
- Coeficiente utilizado para as varandas 0,75
- Área construída equivalente 260,26¹ m²
- Estado de Conservação.....Necessitando de reparos simples e importantes (“f”)

¹ 189,36m² + (0,75 x 94,54 m²) = 260,26 m².

• Benfeitoria 02 – Área da Churrasqueira - Cobertura

Referida benfeitoria é classificada, nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Cobertura Padrão Simples**”, com área total construída de 40,90 m², já excluindo a área do depósito e do banheiro, idade estimada de 25 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples (“e”)**”.

- Classe 3 – Especial
- Grupo/Tipo 3.1 – Cobertura
- Padrão Construtivo.....3.1.1 – Padrão Simples

• Benfeitoria 03 – Área da Churrasqueira - Depósito

Referida benfeitoria é classificada, nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa Padrão Econômico**”, com área total construída de 10,35 m², idade estimada de 25 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples (“e”)**”.

- Classe 1 – Residencial
- Grupo/Tipo 2.1 – Casa
- Padrão Construtivo.....2.1.3 – Padrão Econômico

• **Benfeitoria 04 – Área da Churrasqueira - Banheiro**

Referida benfeitoria é classificada, nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa Padrão Econômico**”, com área total construída de 4,58 m², idade estimada de 25 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples (“e”)**”.

- Classe 1 – Residencial
- Grupo/Tipo 2.1 – Casa
- Padrão Construtivo.....2.1.3 – Padrão Econômico

• **Benfeitoria 05 – Edícula**

A edícula possui tipologia térrea e é composta por 01 cozinha, 01 sala de estar, 01 corredor de circulação, 01 banheiro e 02 dormitórios, perfazendo a área construída total de 46,15 m².

No mais, referida benfeitoria é classificada, nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa Padrão Econômico**”, com área total construída de 46,15 m², já excluindo a área da cobertura da garagem e da área de serviço, idade estimada de 25 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples (“e”)**”.

- Classe 1 - Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 - Casa
- Padrão Construtivo 1.2.3 – Padrão Econômico
- Área real, excluindo coberturas 46,15 m²
- Estado de Conservação.....Necessitando de reparos simples (“e”)

• Benfeitoria 06 – Edícula - Coberturas

Referida benfeitoria se trata da cobertura da garagem e da área de serviços da *Edícula* e é classificada, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Cobertura Padrão Simples**”, com área total construída de 28,29 m², idade estimada de 25 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos simples (“e”)**”.

- Classe 3 – Especial
- Grupo/Tipo 3.1 – Cobertura
- Padrão Construtivo.....3.1.1 – Padrão Simples

III.3.3 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474 e 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria realizada, conforme agendamento prévio e avisos juntados às **fls. 485/486** dos autos.

As diligências técnicas foram acompanhadas pelos representantes de ambas as partes litigantes.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observada em **12 de dezembro de 2025**.

Foto 04 – Vista geral da fechada frontal da *Edificação Principal* erigida sobre o terreno.

Foto 05 - Vista do corredor de passagem para veículos da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Observam-se ainda sinais de infiltração e manchas de umidade pelo teto.



Foto 06 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do corredor de passagem para veículos da *Edificação Principal*.



Foto 07 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de passagem para veículos da *Edificação Principal*. Observam-se sinais de infiltração e manchas de umidade pelo teto.



Foto 08 - Vista do lado interno do portão para acesso de pedestres ao imóvel objeto da demanda.



Foto 09 - Vista da porta de acesso ao salão inferior da *Edificação Principal*, a partir do corredor de passagem para veículos.



Foto 10 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.

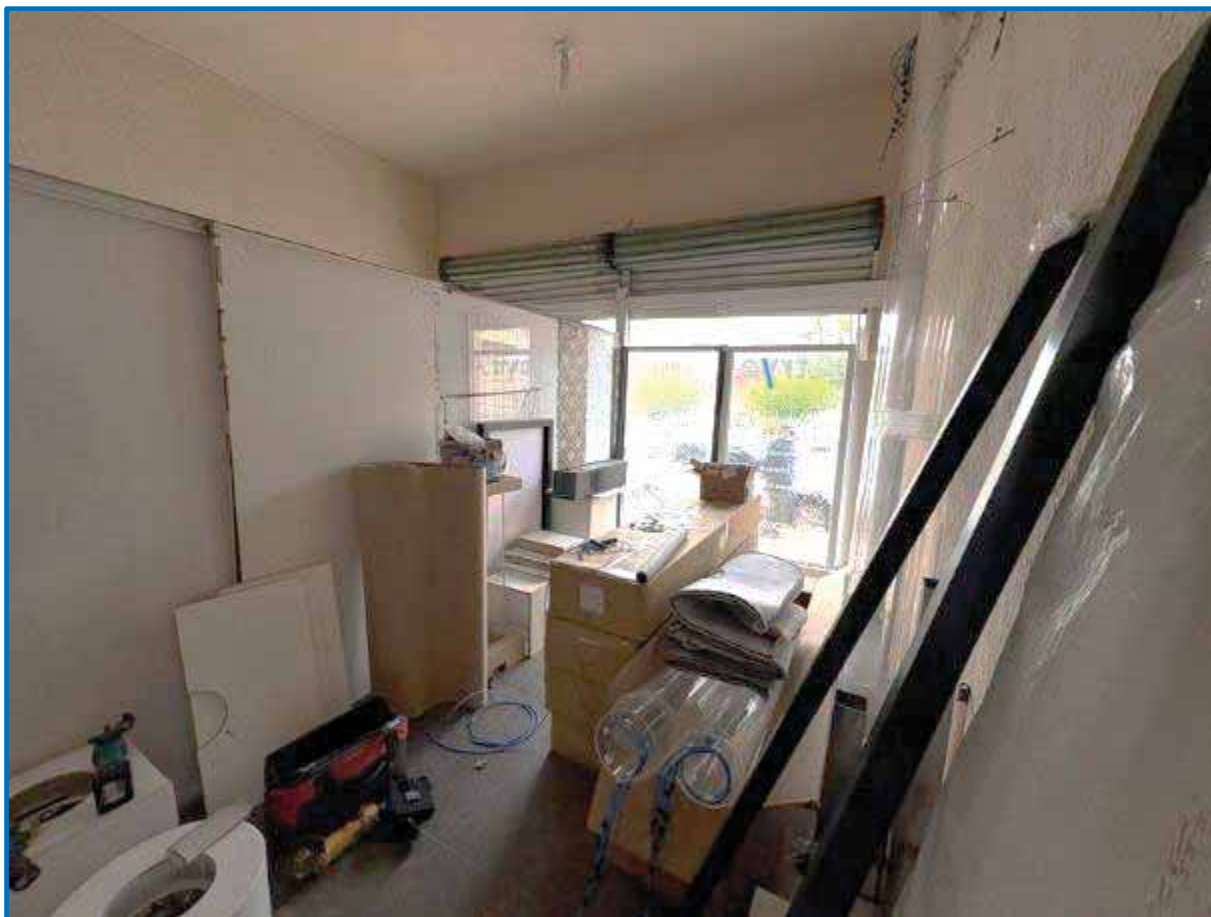


Foto 11 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do salão inferior da *Edificação Principal*.



Foto 12 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do salão inferior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de homogeneidade no acabamento do teto.



Foto 13 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.

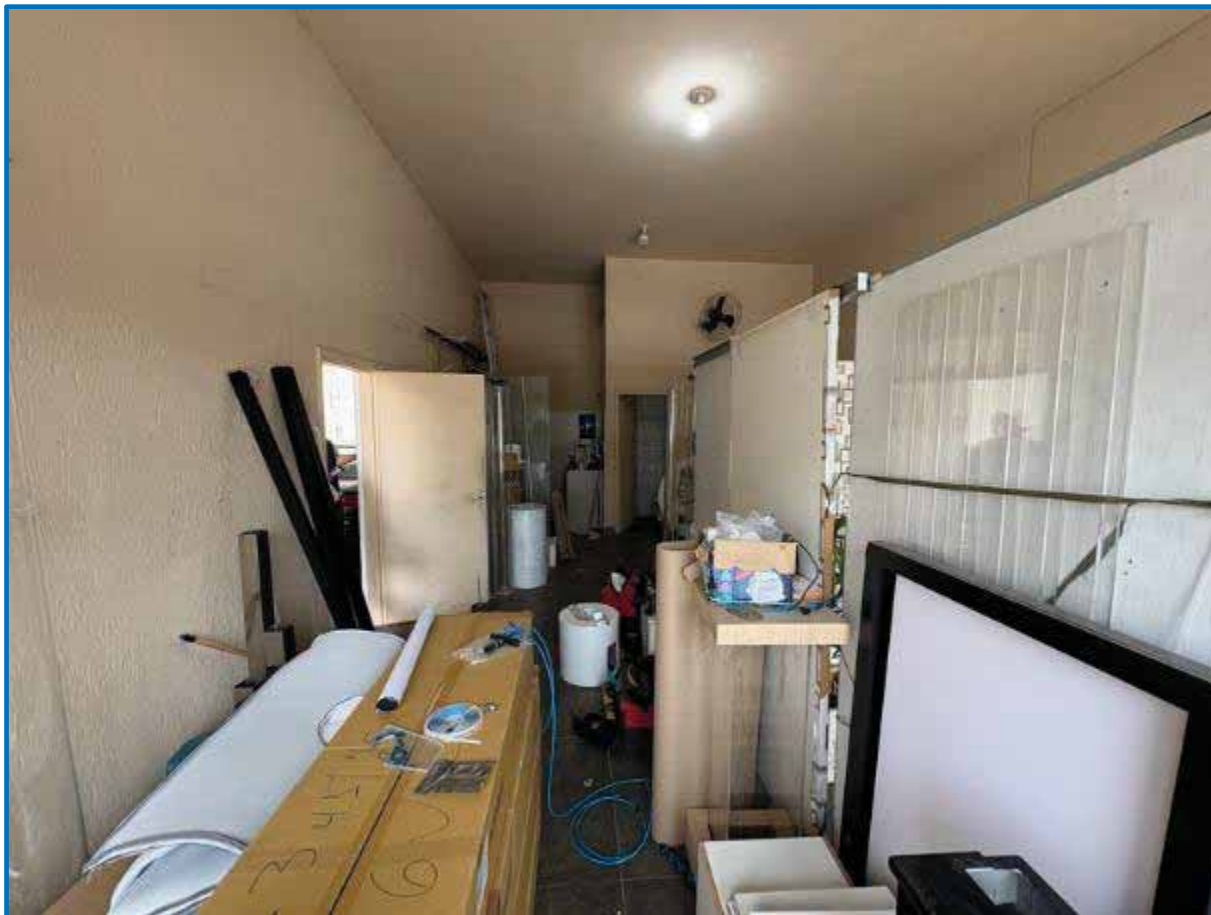


Foto 14 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 15 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 16 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 17 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do salão inferior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de homogeneidade no acabamento do teto.

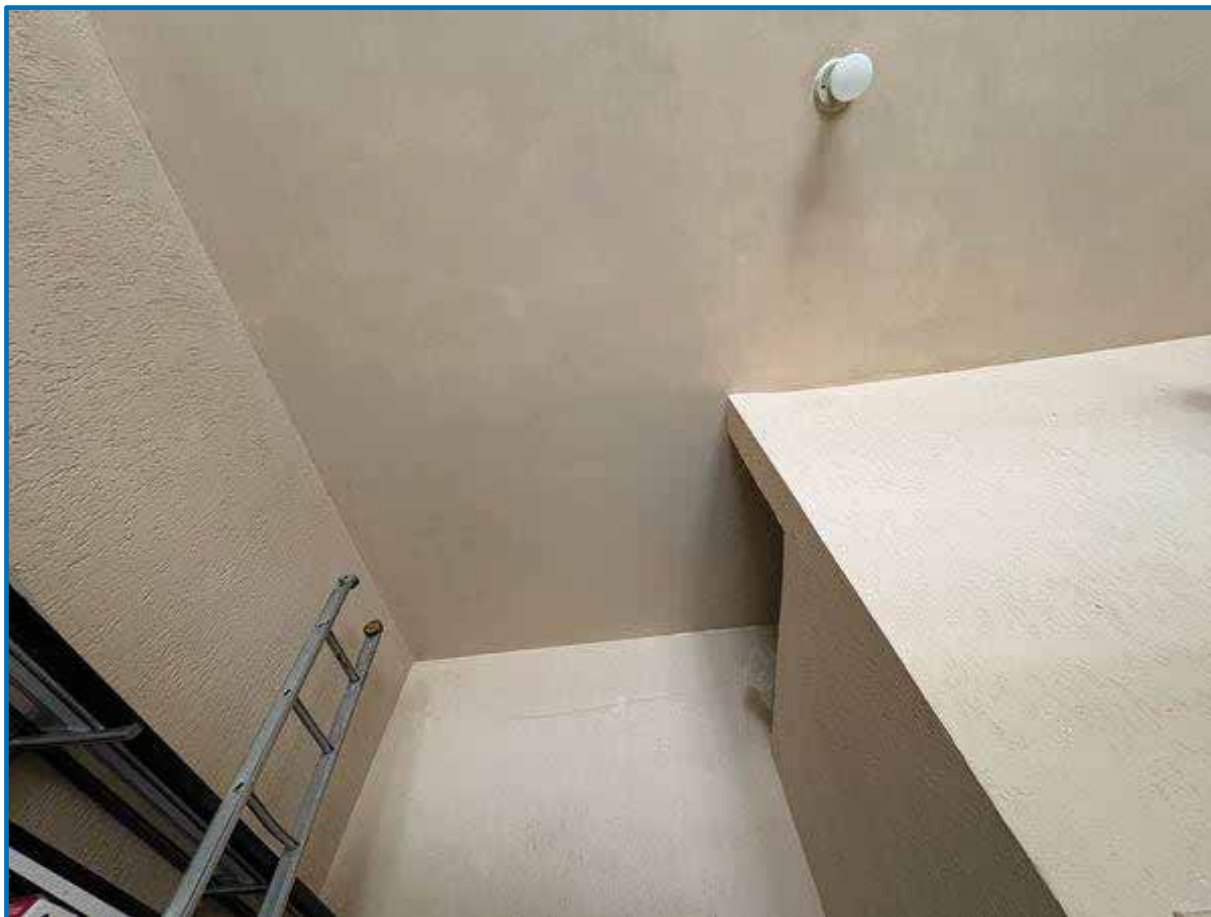


Foto 18 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Observam-se ainda as portas de acesso aos banheiros do local.



Foto 19 - Vista da porta de acesso ao banheiro inferior 01 (lado esquerdo).



Foto 20 - Vista do interior do banheiro inferior 01 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 21 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro inferior 01 da Edificação Principal.

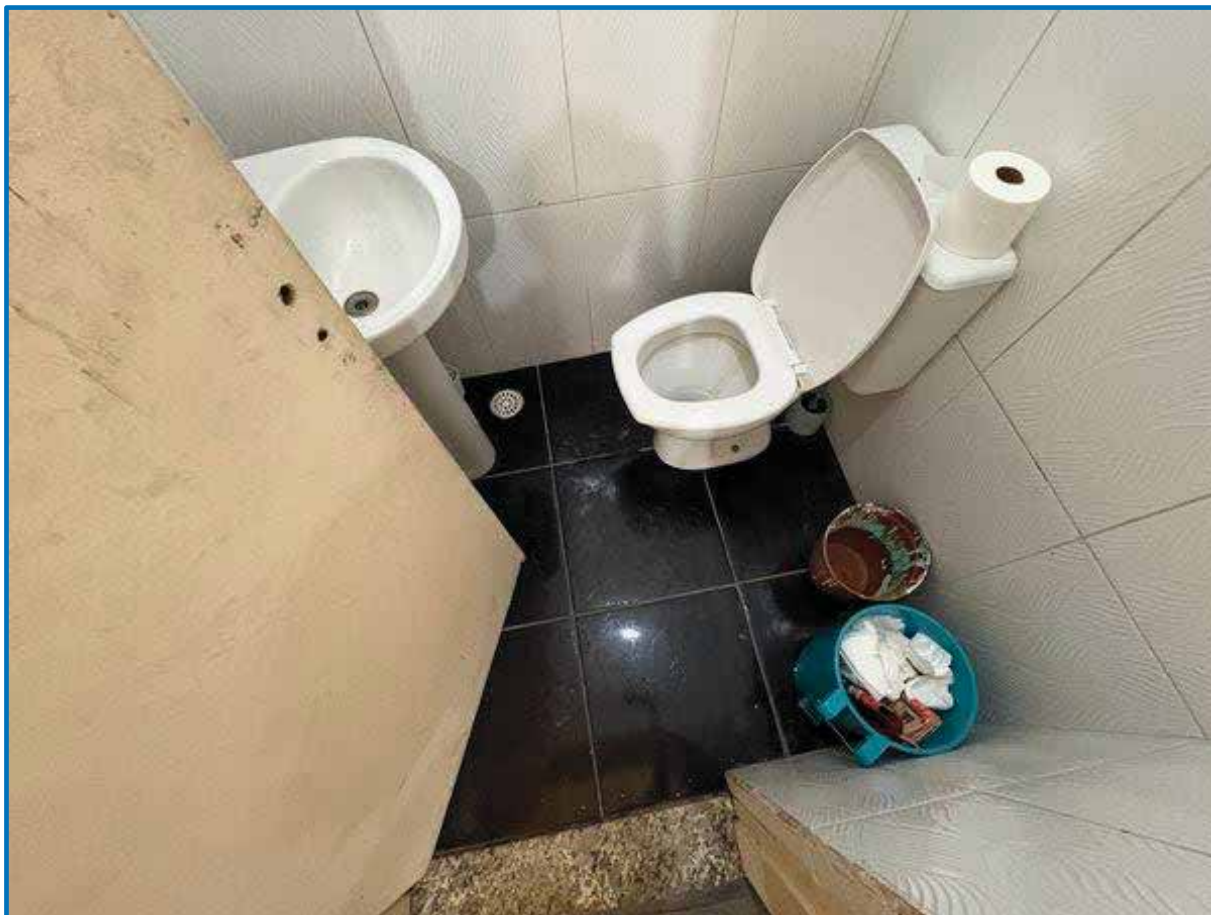


Foto 22 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro inferior 01 da Edificação Principal.



Foto 23 - Vista da porta de acesso ao banheiro inferior 02 (lado direito).



Foto 24 - Vista do interior do banheiro inferior 02 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 25 - Vista do interior do banheiro inferior 02 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 26 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro inferior 02 da Edificação Principal.

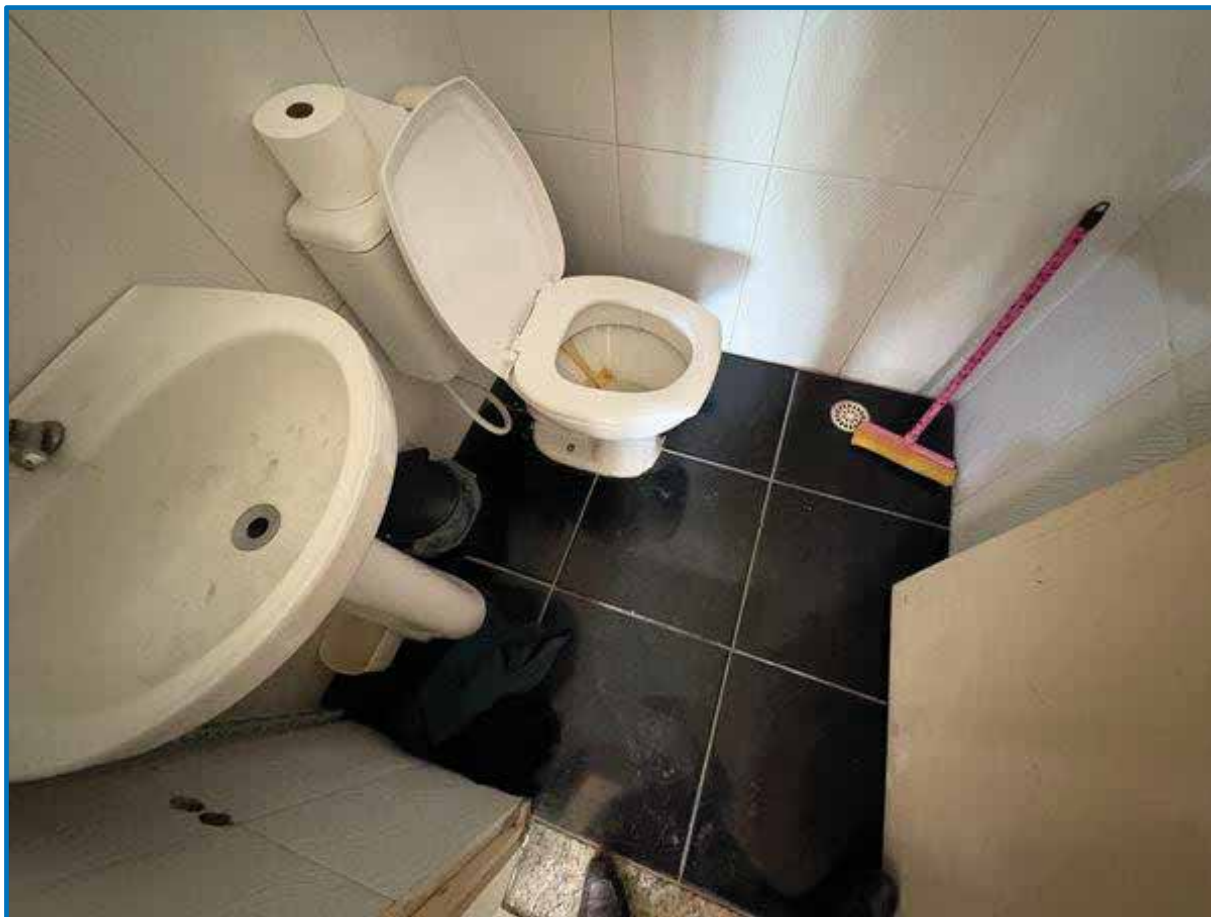


Foto 27 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro inferior 02 da Edificação Principal.



Foto 28 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 29 - Vista do salão inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 30 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do salão inferior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de homogeneidade no acabamento do teto.



Foto 31 - Vista do depósito inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se infiltrações, manchas de umidade e desprendimento parcial do revestimento do teto.



Foto 32 - Vista do depósito inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 33 - Vista da porta de acesso ao banheiro inferior 03 da *Edificação Principal*, a partir do depósito inferior.



Foto 34 - Vista do interior do banheiro inferior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 35 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro inferior 03 da Edificação Principal.



Foto 36 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro inferior 03 da Edificação Principal.



Foto 37 - Vista do depósito inferior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se infiltrações, manchas de umidade e desprendimento parcial do revestimento do teto.

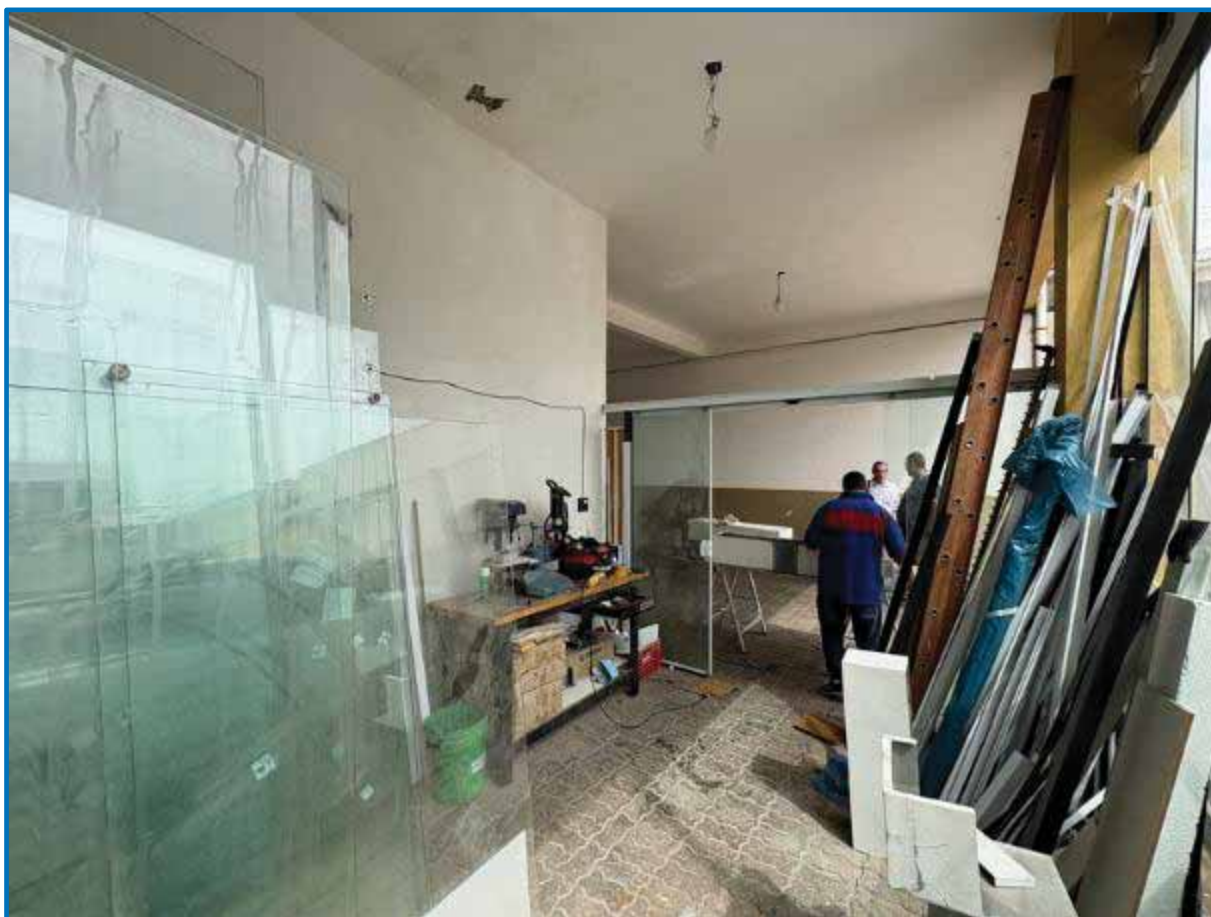


Foto 38 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*, a partir do corredor de passagem para veículos.

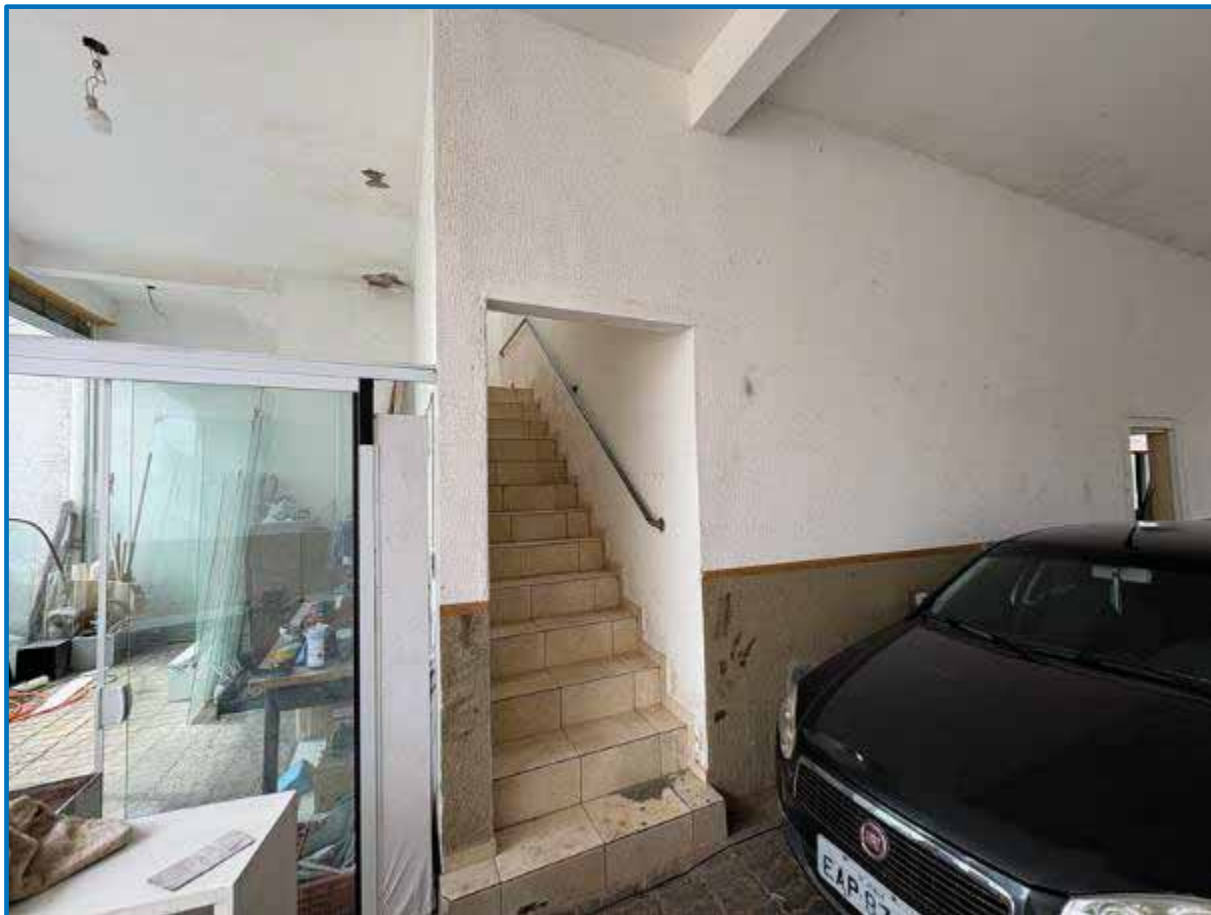


Foto 39 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeidade e umidade nas paredes.



Foto 40 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 41 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 42 – Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 43 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 44 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 45 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes.



Foto 46 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 47 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes, bem como a falta de forro em trecho do teto.

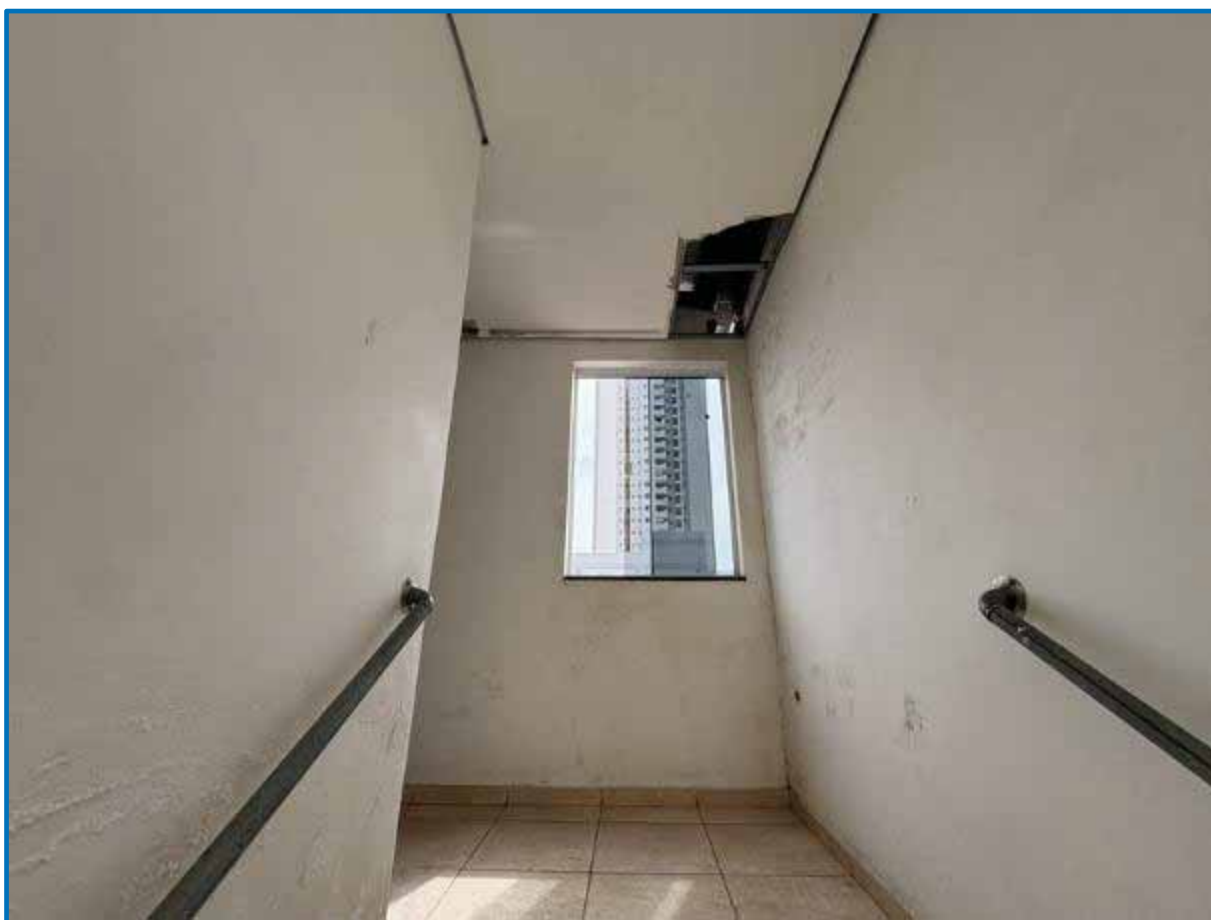


Foto 48 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de forro em trecho do teto.

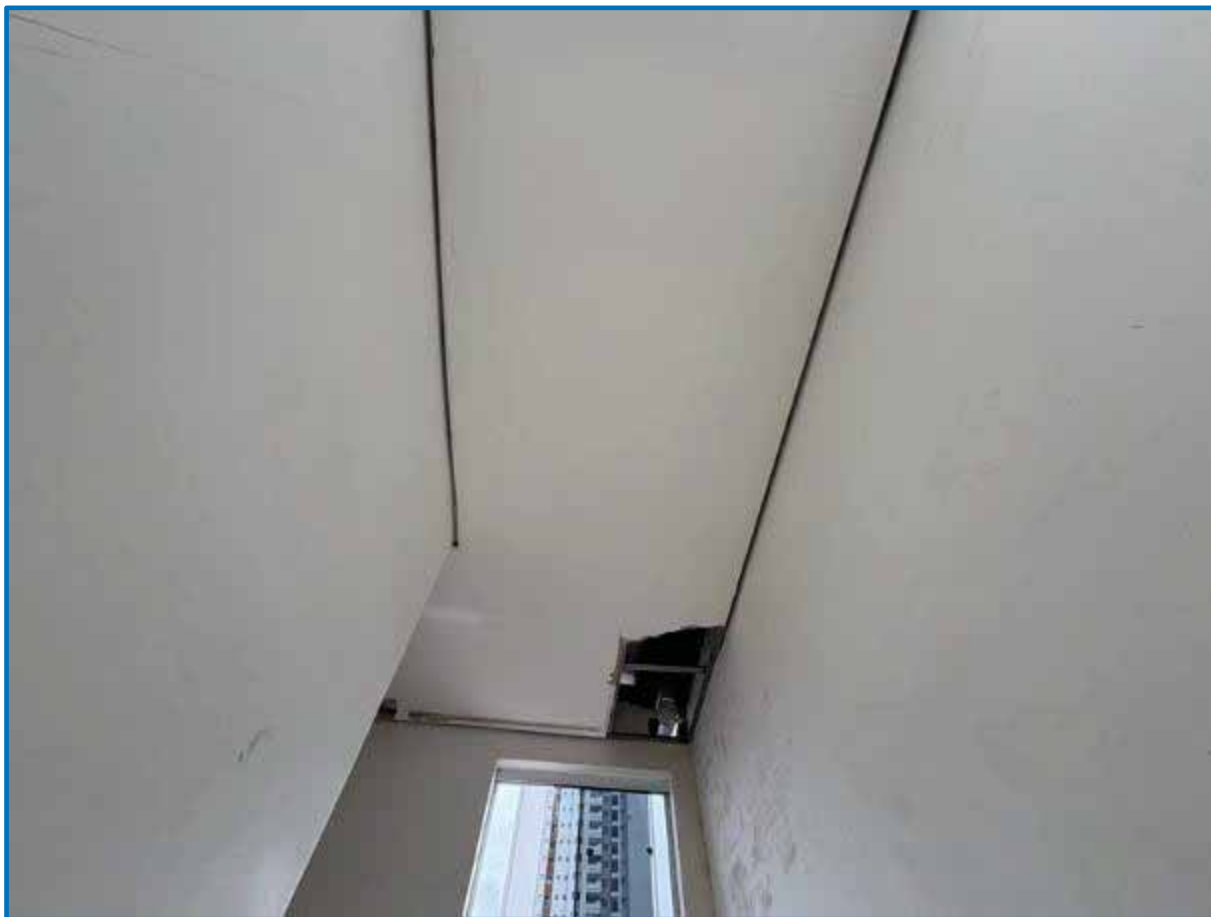


Foto 49 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeidade e umidade nas paredes.



Foto 50 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de forro em trecho do teto, além de manchas de umidade.



Foto 51 - Vista da porta de acesso aos banheiros do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 52 - Vista do interior do banheiro superior 01. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 53 - Vista do interior do banheiro superior 01. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 54 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro superior 01 da Edificação Principal.

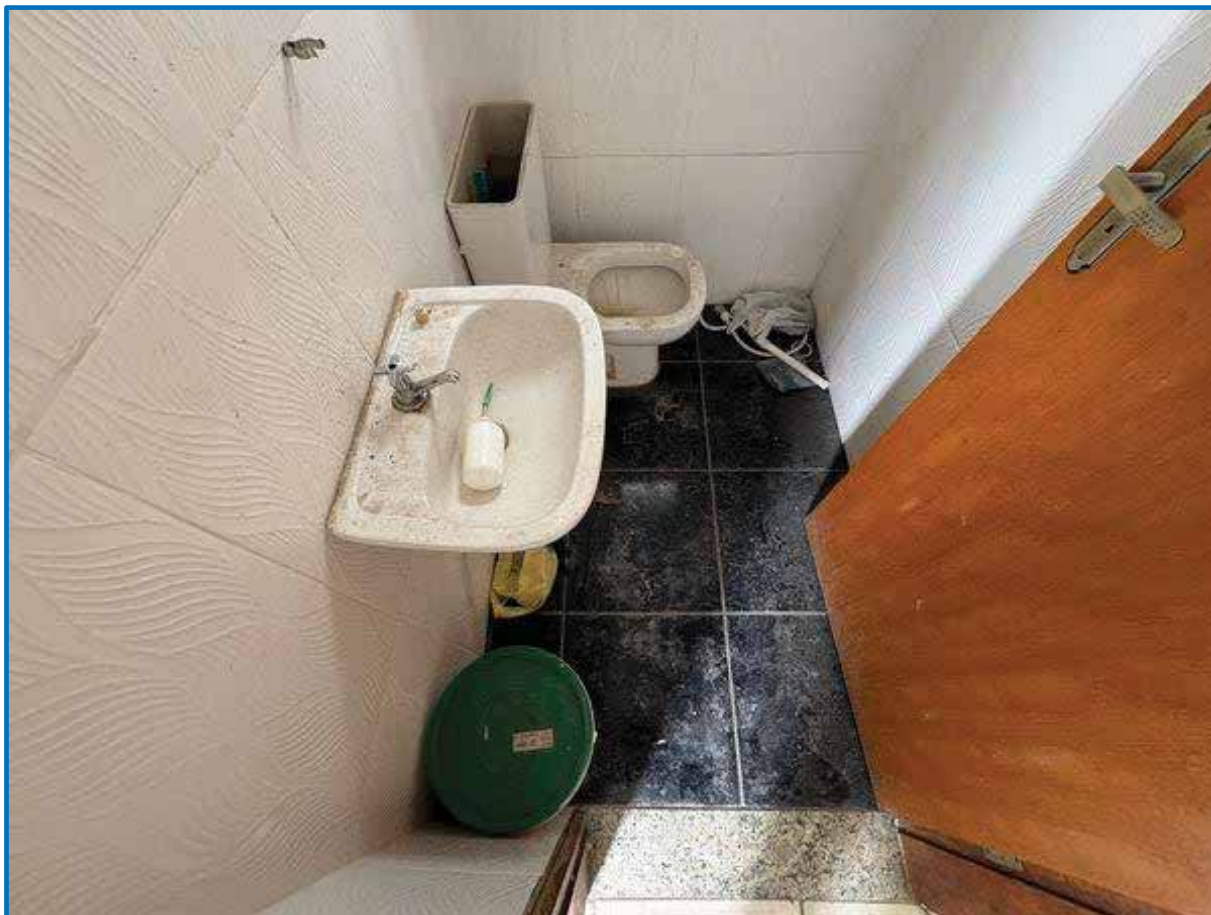


Foto 55 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro superior 01 da *Edificação Principal*.

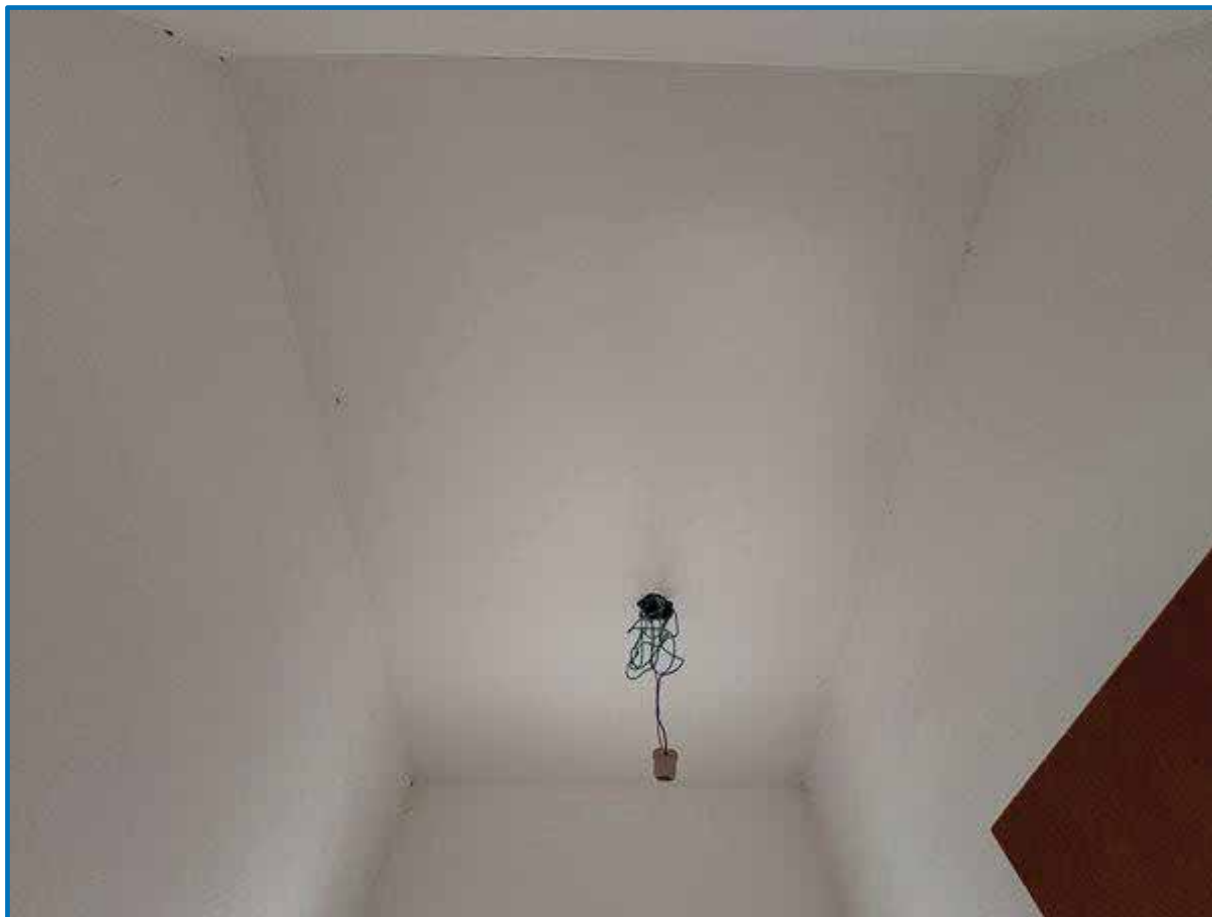


Foto 56 - Vista do interior do banheiro superior 02. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 57 - Vista do interior do banheiro superior 02. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 58 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro superior 02 da Edificação Principal.



Foto 59 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro superior 02 da *Edificação Principal*.



Foto 60 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 61 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de forro em trecho do teto.



Foto 62 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes e no teto.



Foto 63 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

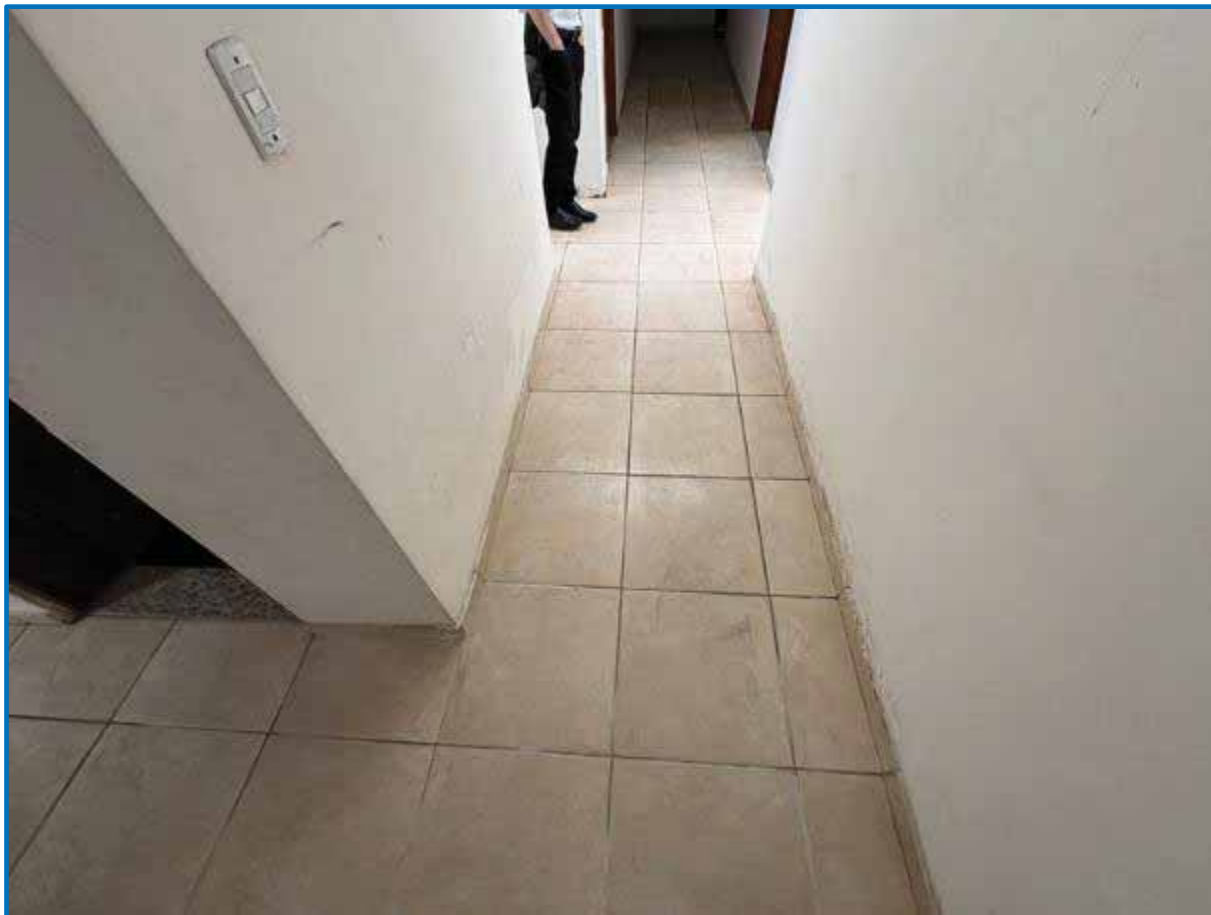


Foto 64 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes.



Foto 65 - Vista da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 66 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 67 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes da escada de acesso ao pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 68 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

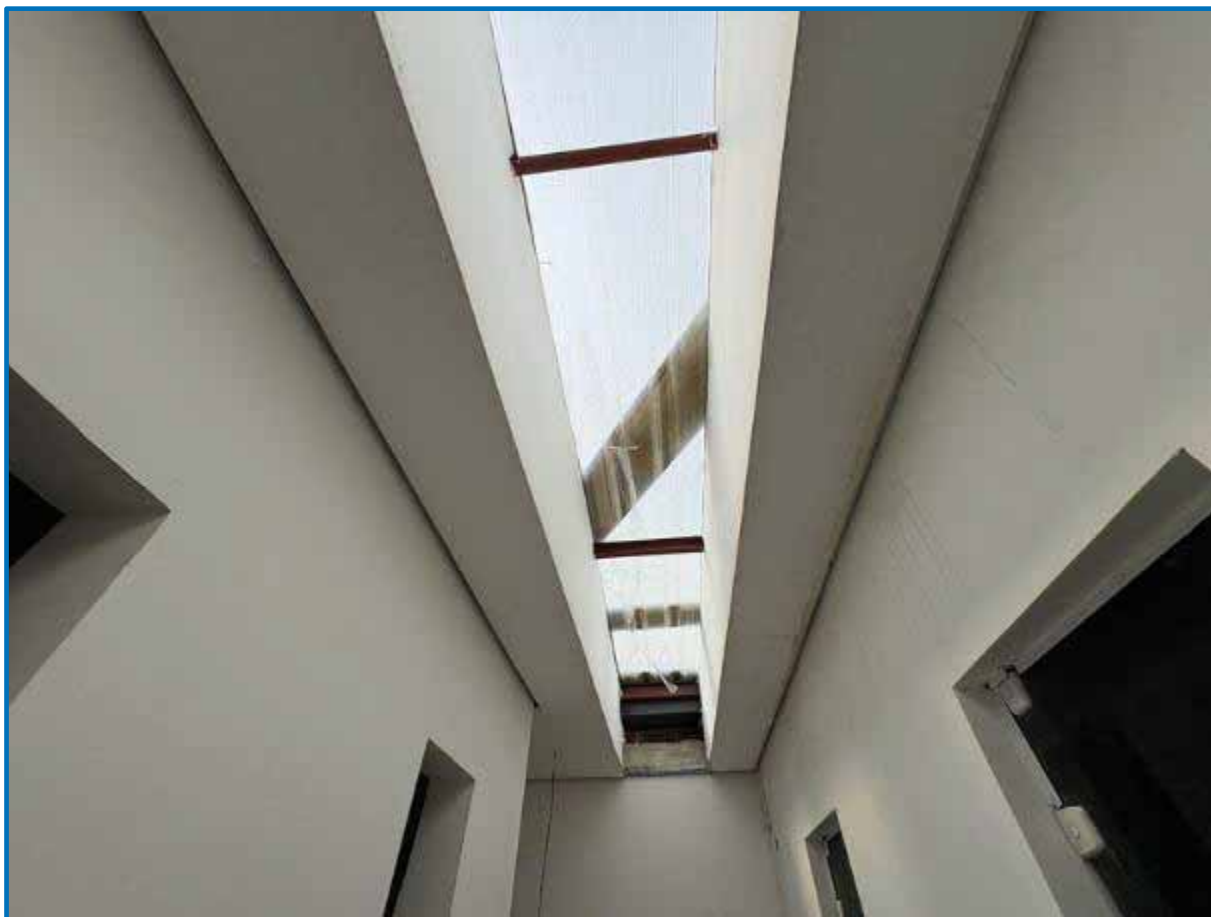


Foto 69 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes.



Foto 70 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 71 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 72 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

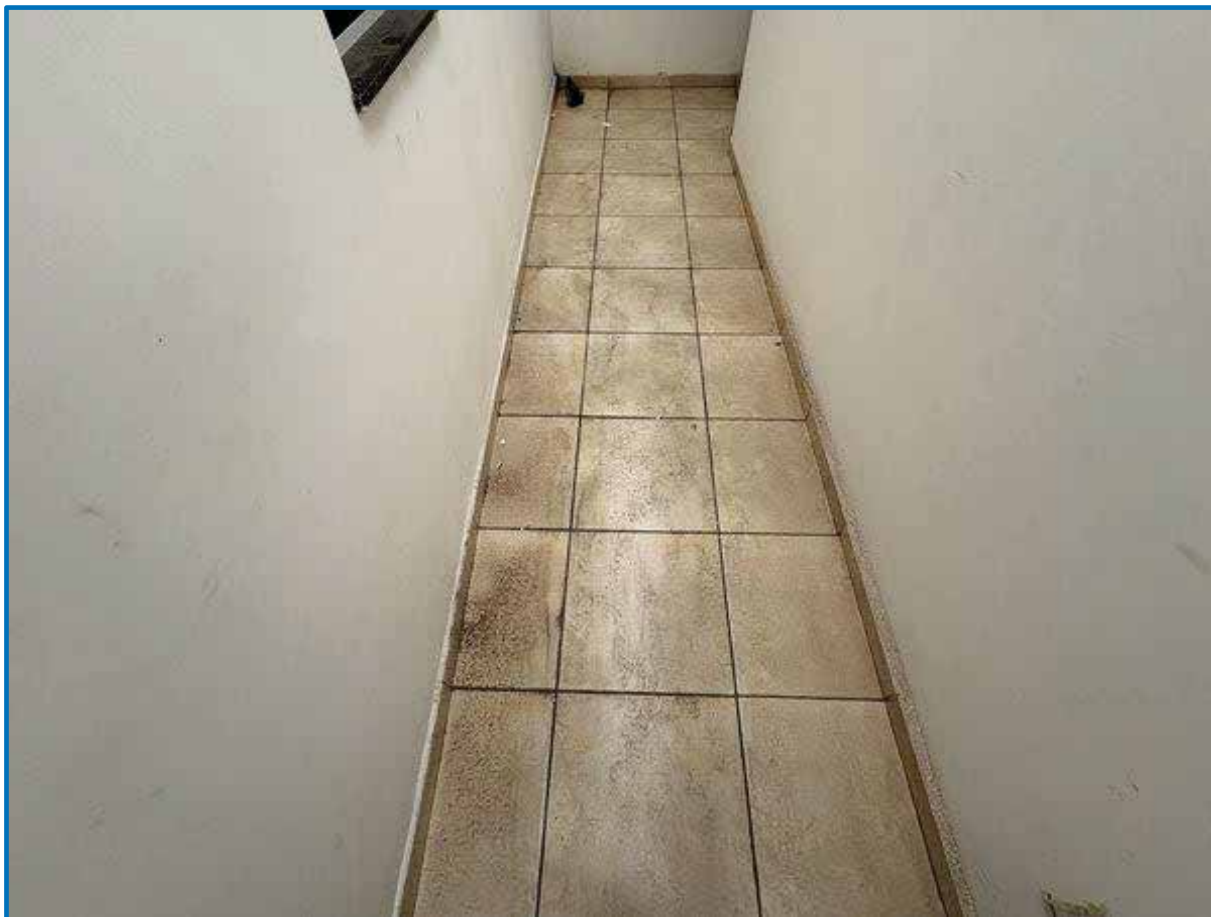


Foto 73 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

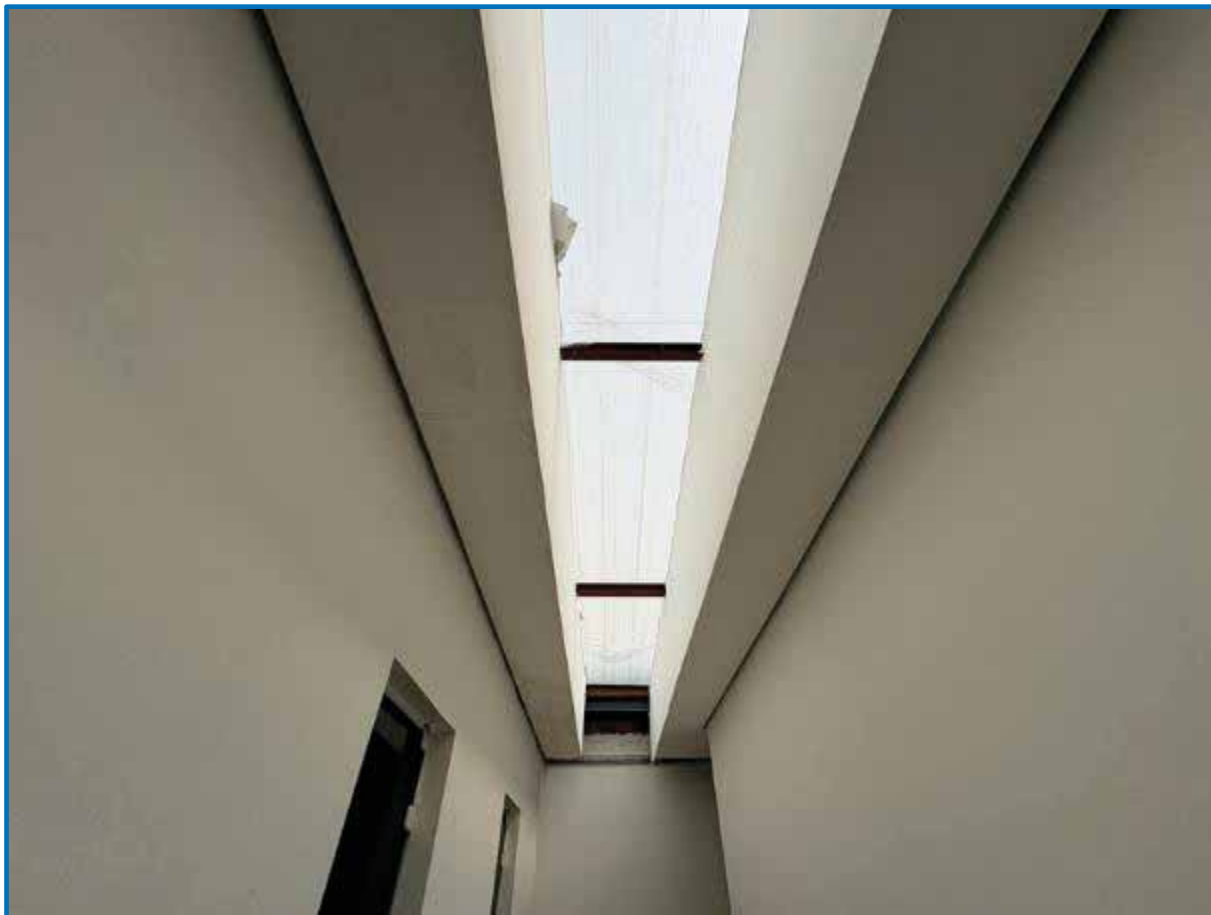


Foto 74 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de forro em trecho do teto.



Foto 75 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes.



Foto 76 - Detalhe das manchas de sujidade e umidade nas paredes do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 77 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

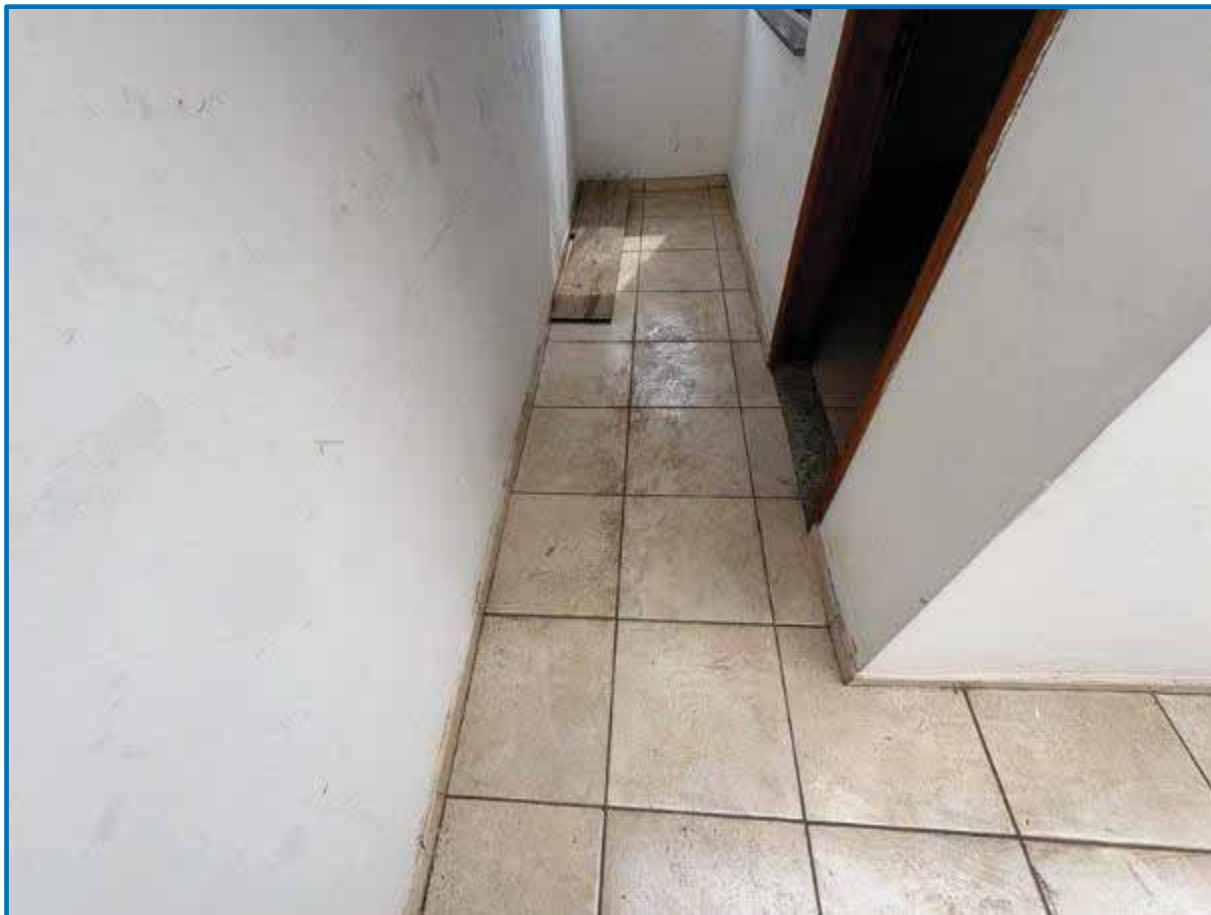


Foto 78 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observa-se a falta de forro em trecho do teto.



Foto 79 - Vista da porta de acesso à sala superior 01 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação.



Foto 80 - Vista da sala superior 01 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 81 - Vista da sala superior 01 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 82 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 01 da Edificação Principal.

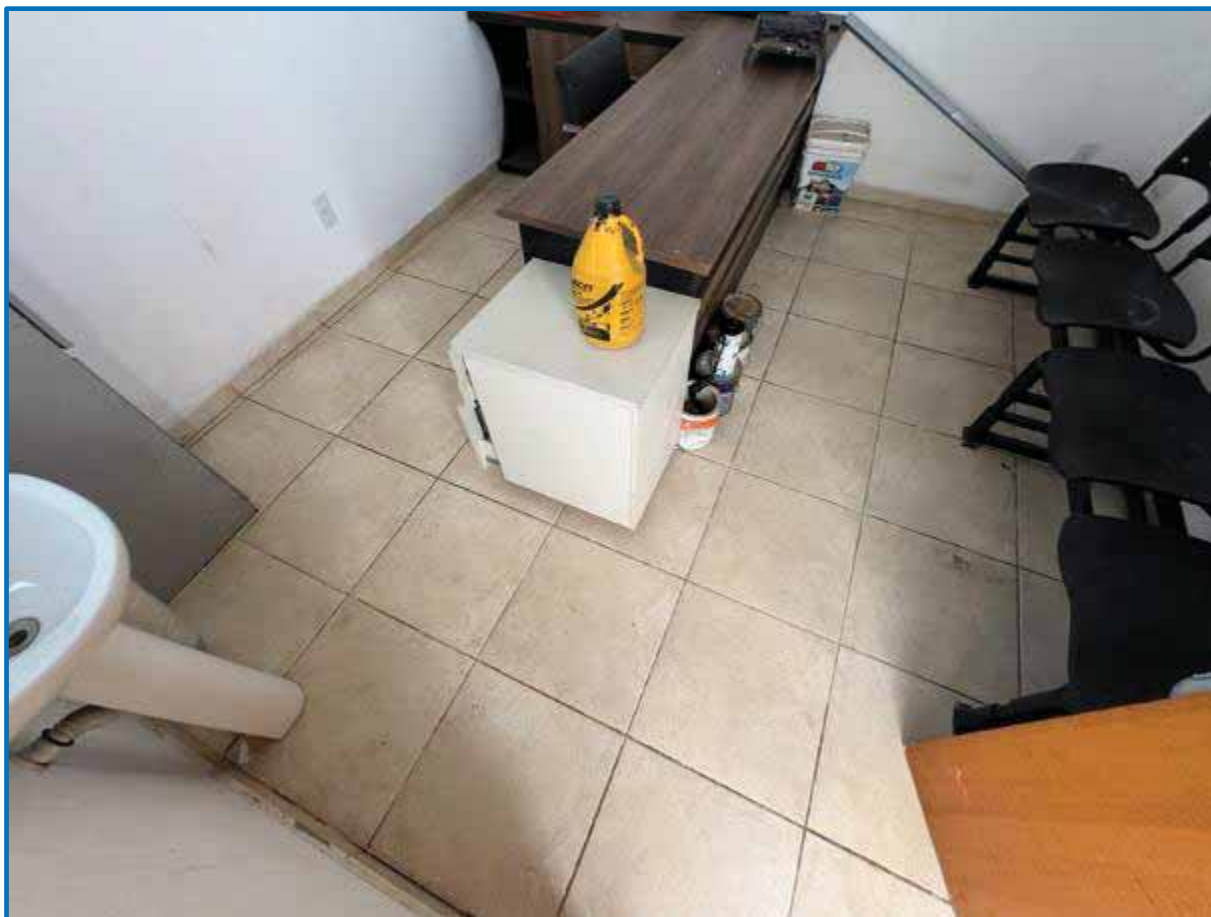


Foto 83 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 01 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, além de falta de forro em trecho do teto.



Foto 84 - Vista da sala superior 01 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira nas paredes.



Foto 85 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 86 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 87 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, bem como falta de forro em trecho do teto.

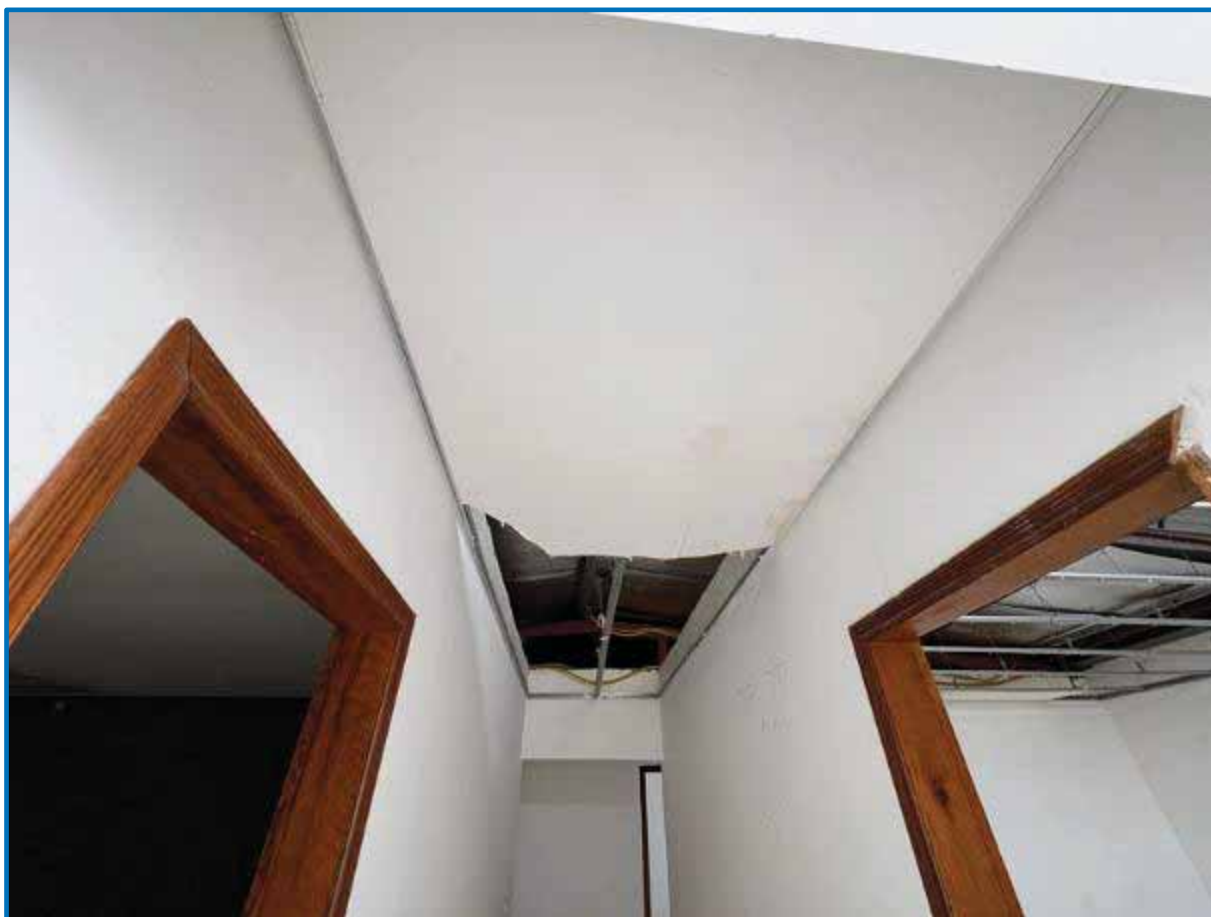


Foto 88 - Vista da porta de acesso à sala superior 02 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação.



Foto 89 - Vista da sala superior 02 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 90 - Vista da sala superior 02 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.

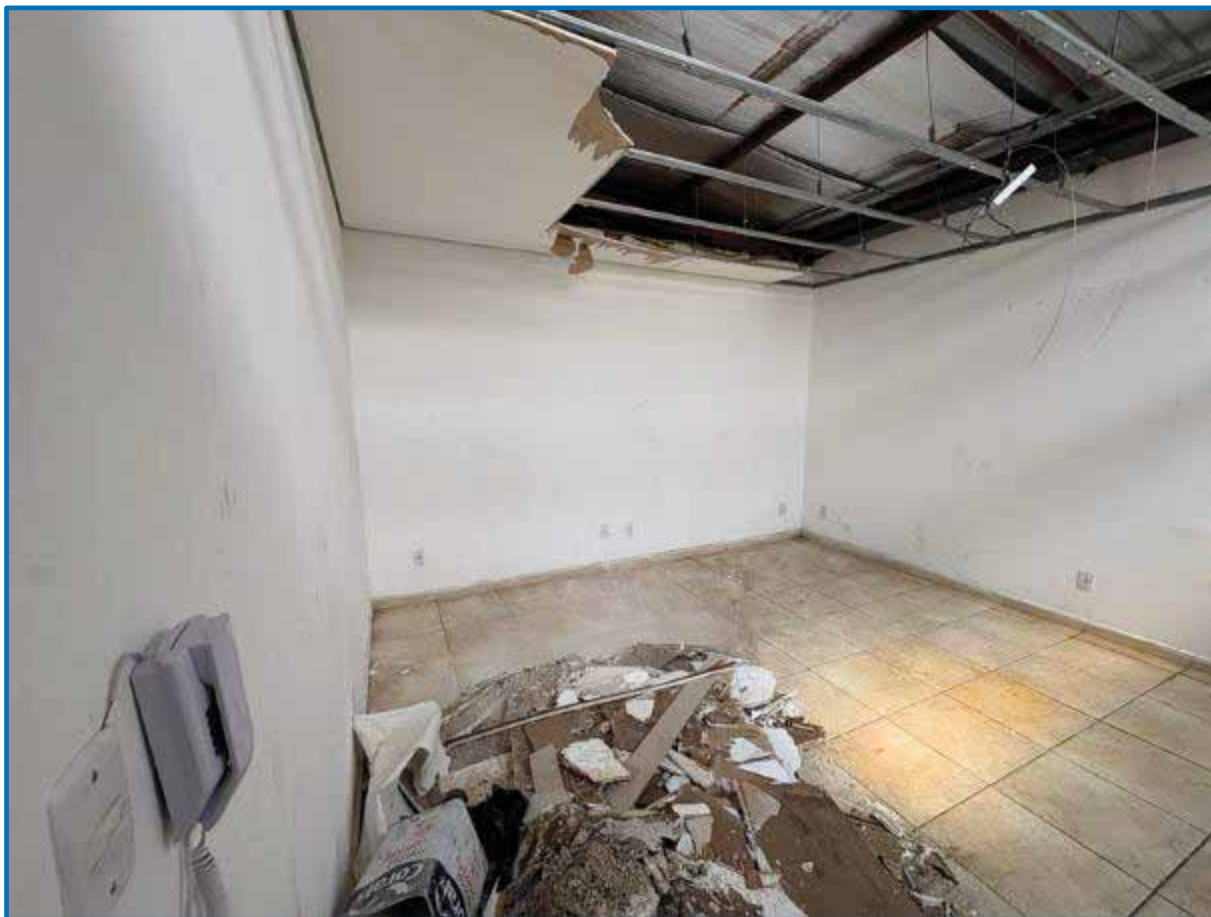


Foto 91 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 02 da *Edificação Principal*. Ademais, observa-se entulho resultante da remoção do forro do ambiente.



Foto 92 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 01 da *Edificação Principal*. Não se observa a instalação de forro no local.



Foto 93 - Vista da sala superior 02 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 94 - Vista da porta de acesso à sala superior 03 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação.



Foto 95 - Vista da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 96 - Vista da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 97 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 03 da Edificação Principal.



Foto 98 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, além de trecho do forro sem pintura.



Foto 99 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, além de trecho do forro sem pintura.



Foto 100 - Vista da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.

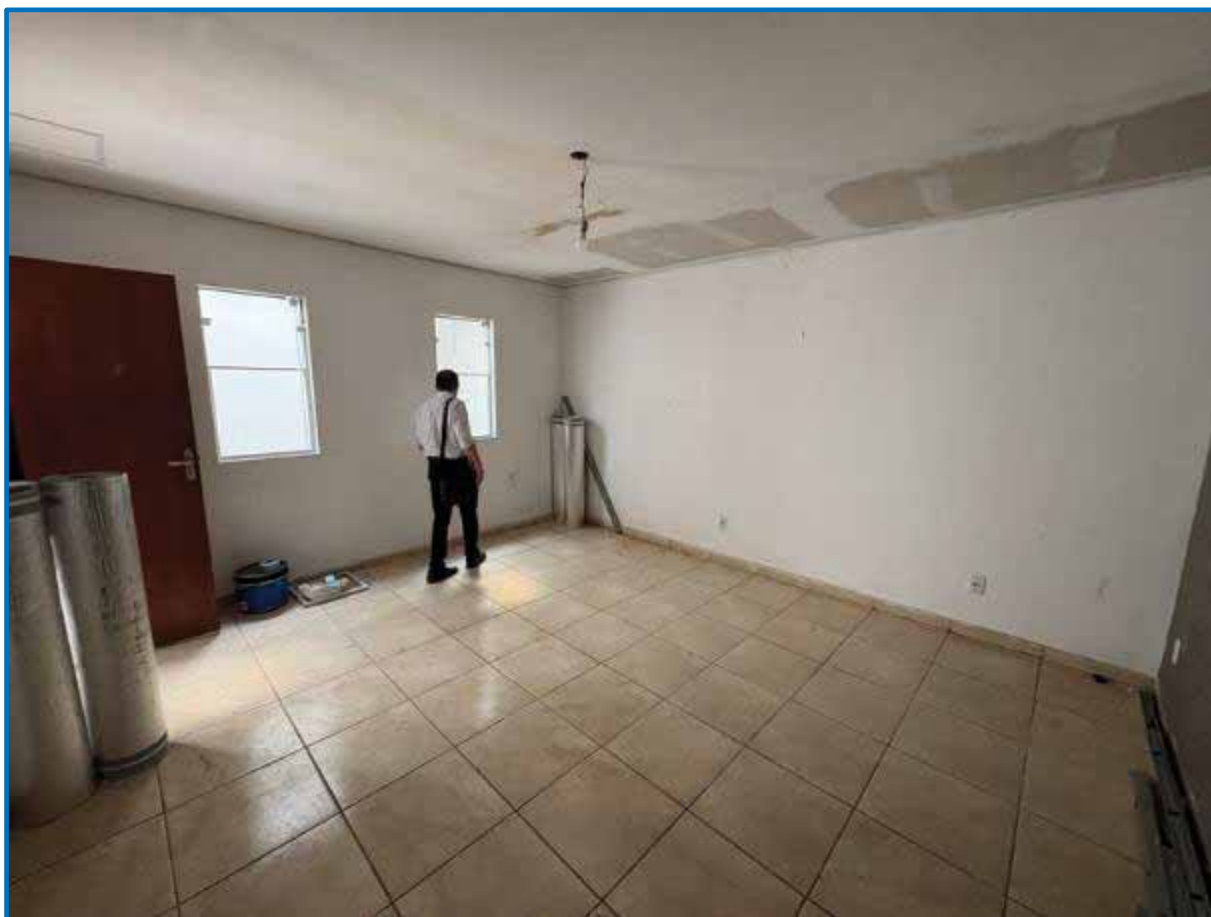


Foto 101 - Vista do corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeidade e umidade nas paredes.



Foto 102 - Vista da porta de acesso à sala superior 04 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação.



Foto 103 - Vista da sala superior 04 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira e umidade nas paredes.



Foto 104 - Vista da sala superior 04 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 105 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 04 da Edificação Principal.



Foto 106 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 04 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, além de trecho do forro sem pintura.



Foto 107 - Vista da sala superior 04 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 108 - Vista da porta de acesso à sala superior 05 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação.



Foto 109 - Vista da sala superior 05 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade nas paredes.



Foto 110 - Vista da sala superior 05 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujeira nas paredes.



Foto 111 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 05 da *Edificação Principal*.



Foto 112 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 03 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro.



Foto 113 - Vista da porta de acesso à sala superior 06 da *Edificação Principal*, a partir do corredor de circulação. Observa-se o quadro de distribuição de energia elétrica ao lado da porta.



Foto 114 – Detalhe do quadro de distribuição de energia elétrica localizado no corredor de circulação do pavimento superior da *Edificação Principal*.

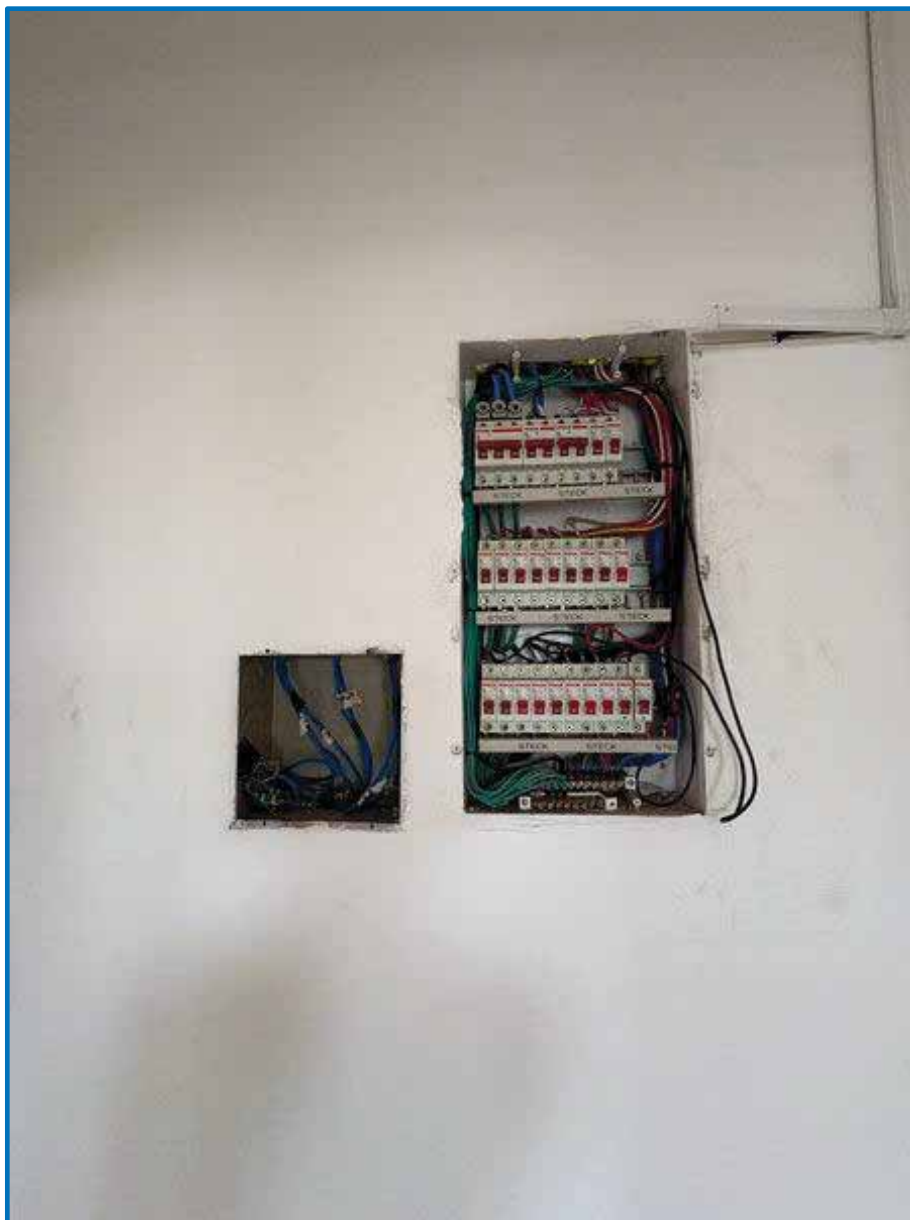


Foto 115 - Vista da sala superior 06 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 116 - Vista da sala superior 06 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 117 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala superior 06 da *Edificação Principal*.



Foto 118 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala superior 06 da *Edificação Principal*. Observam-se manchas de umidade no forro, além de trecho do forro sem pintura.



Foto 119 - Vista da sala superior 06 da *Edificação Principal*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local. Ademais, observam-se manchas de sujidade e umidade nas paredes.



Foto 120 - Vista do trecho intermediário e posterior do imóvel avaliando, a partir do pavimento superior da *Edificação Principal*.



Foto 121 - Vista do trecho intermediário do imóvel avaliando. Não se observa a edificação de benfeitorias no local.



Foto 122 - Vista do trecho intermediário do imóvel avaliando. Não se observa a edificação de benfeitorias no local.



Foto 123 - Vista da fachada posterior da *Edificação Principal*. Observam-se fissuras, trincas, manchas de umidade e falta de homogeneidade na pintura da fachada.



Foto 124 - Vista do trecho posterior do imóvel avaliando. Observa-se a localização da Área da Churrasqueira e da Edícula.



Foto 125 - Vista da *Área da Churrasqueira*, situada no trecho posterior do imóvel avaliando.



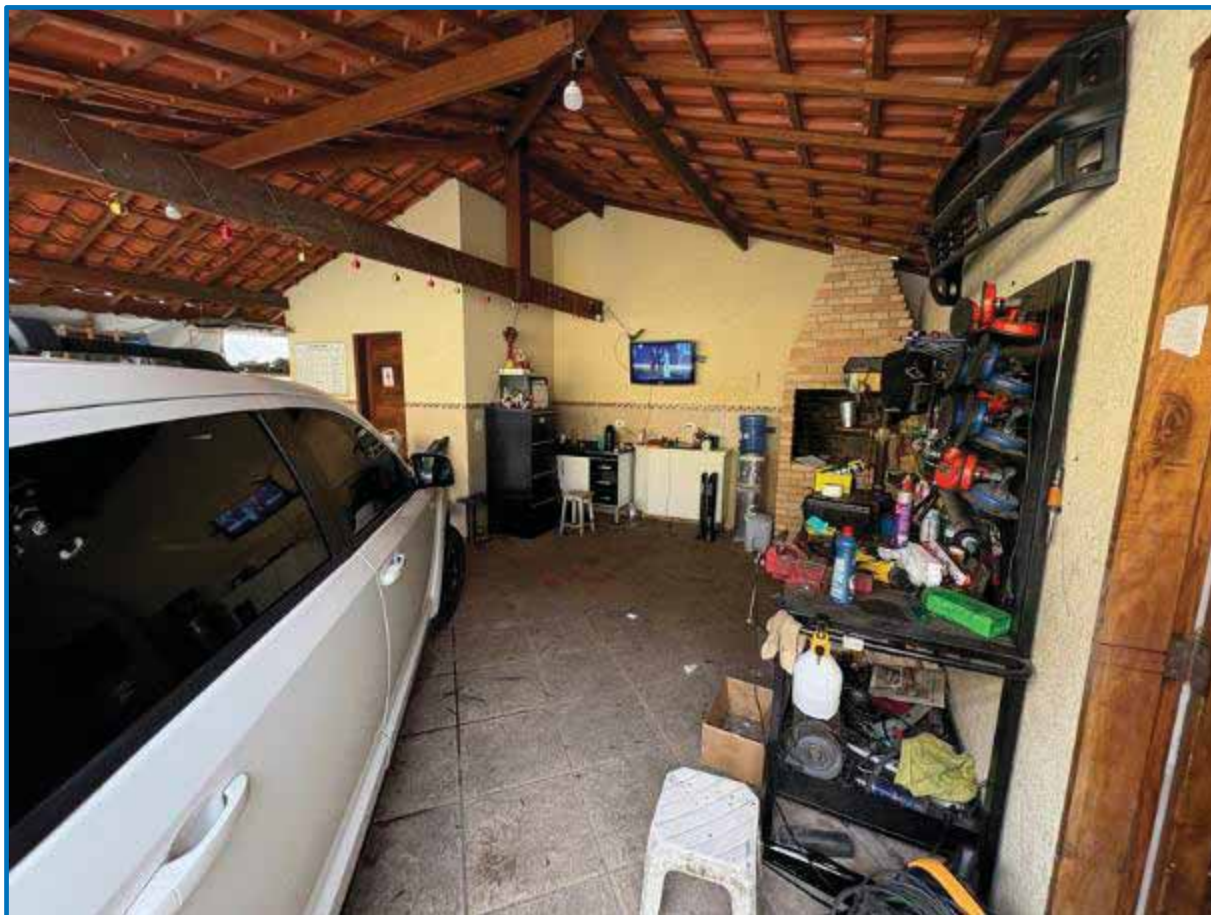
Foto 126 - Vista do interior da Área da Churrasqueira.

Foto 127 - Vista da porta de acesso ao depósito da *Área da Churrasqueira*.



Foto 128 - Vista do interior do depósito da *Área da Churrasqueira*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 129 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do depósito da Área da Churrasqueira.

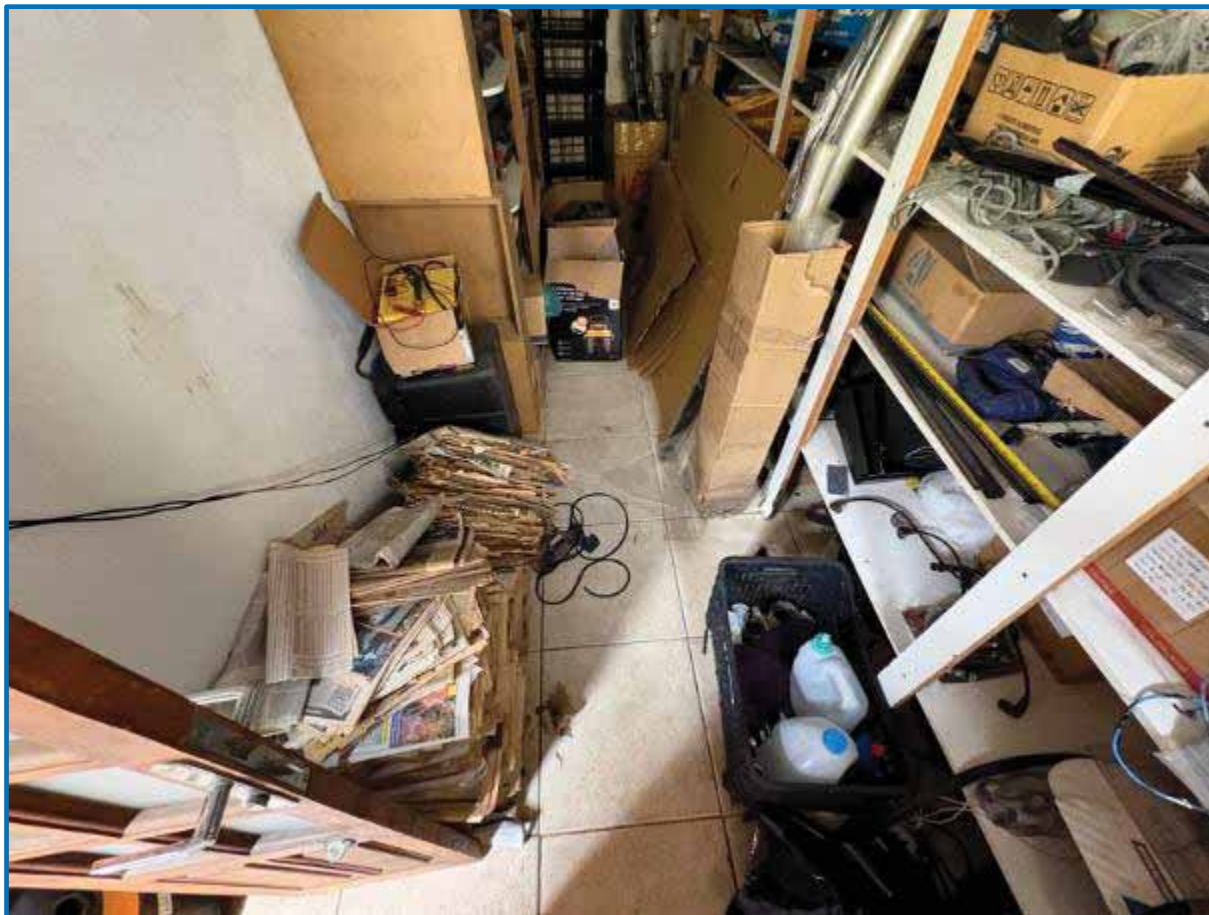


Foto 130 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do depósito da *Área da Churrasqueira*.



Foto 131 - Vista do interior da Área da Churrasqueira.

Foto 132 - Vista do interior da Área da Churrasqueira.

Foto 133 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da Área da Churrasqueira.

Foto 134 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da *Área da Churrasqueira*.



Foto 135 - Vista do interior da *Área da Churrasqueira*. Observa-se a porta de acesso ao banheiro do local.



Foto 136 - Vista do interior do banheiro da *Área da Churrasqueira*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 137 - Vista do interior do banheiro da *Área da Churrasqueira*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 138 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro da *Área da Churrasqueira*.

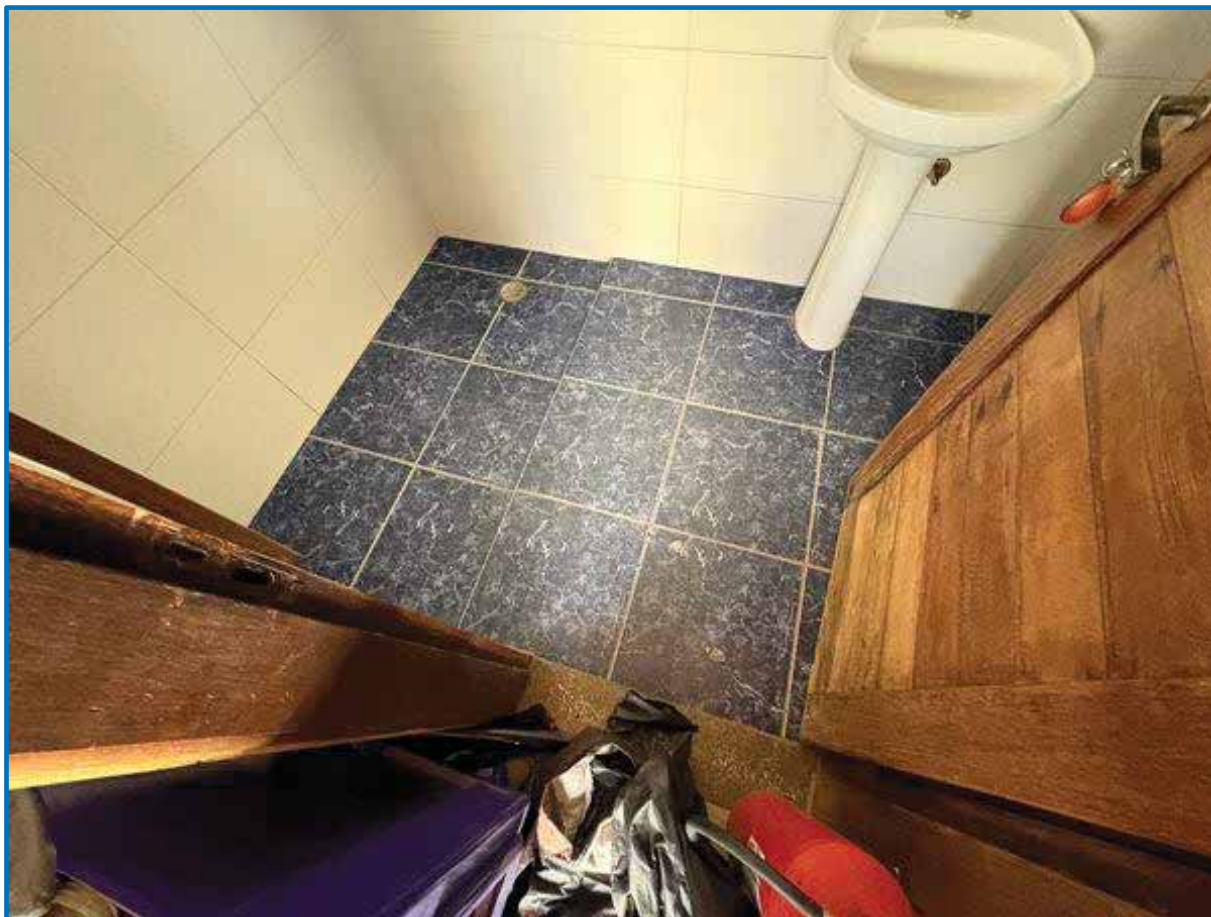


Foto 139 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro da *Área da Churrasqueira*.



Foto 140 - Vista da *Área da Churrasqueira*, situada no trecho posterior do imóvel avaliando.



Foto 141 - Vista da *Edícula*, situada no trecho posterior do imóvel avaliando.



Foto 142 - Vista da cobertura da garagem da *Edícula*.

Foto 143 - Vista do interior da garagem da *Edícula*.

Foto 144 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da garagem da *Edícula*.



Foto 145 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da garagem da *Edícula*.



Foto 146 - Vista da porta de acesso ao corpo da *Edícula*, a partir da cobertura da garagem.



Foto 147 - Vista da cozinha da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 148 - Vista da cozinha da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



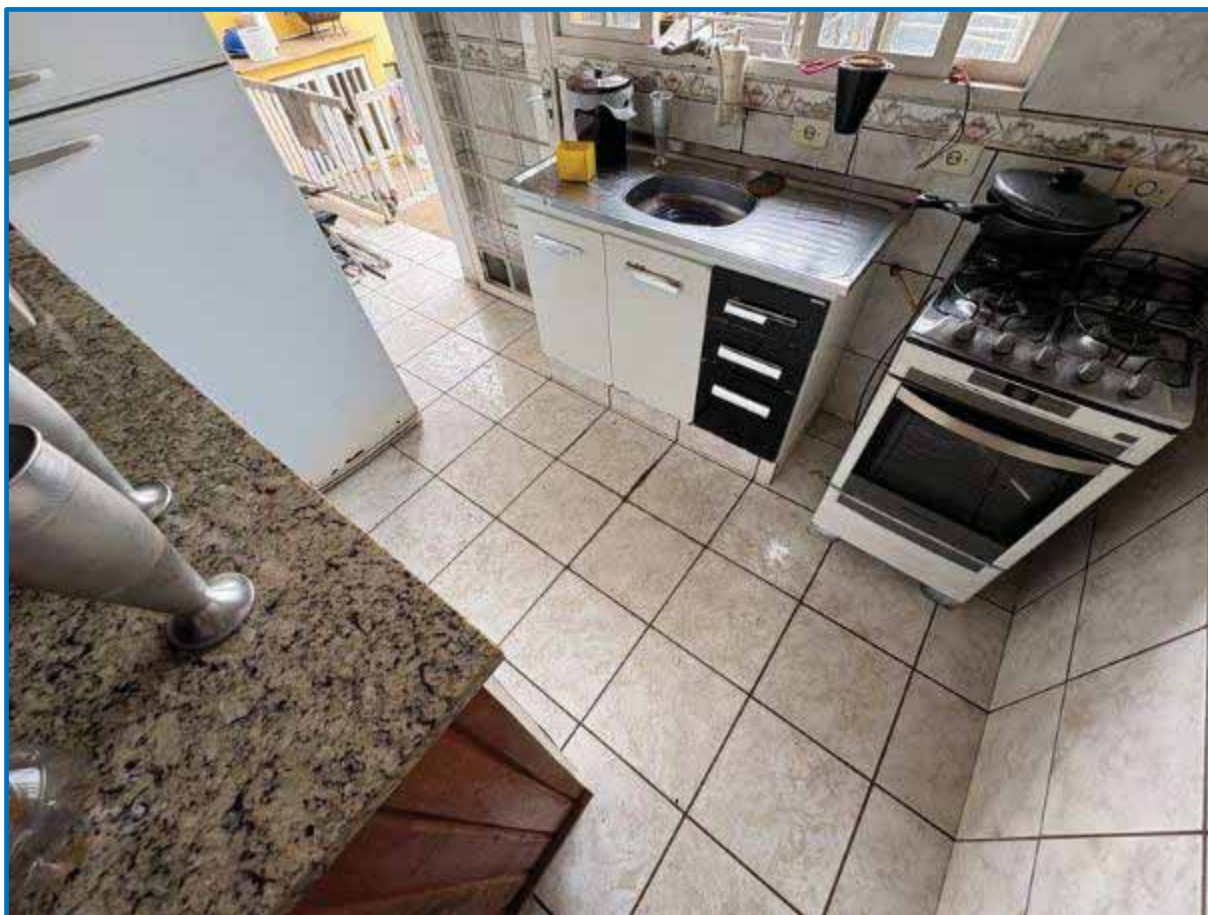
Foto 149 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da cozinha da *Edícula*.

Foto 150 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da cozinha da *Edícula*.



Foto 151 - Vista da sala de estar da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.

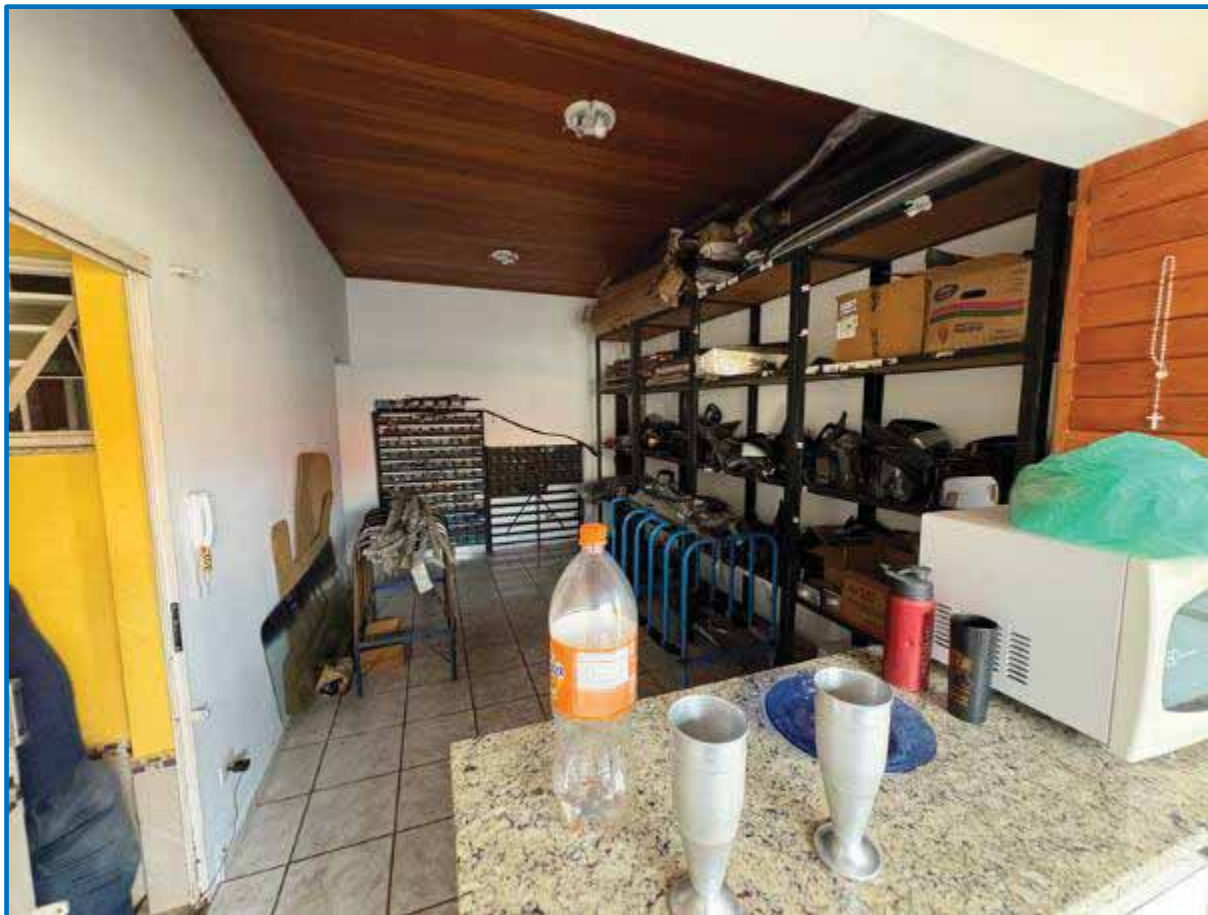


Foto 152 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala de estar da Edícula.

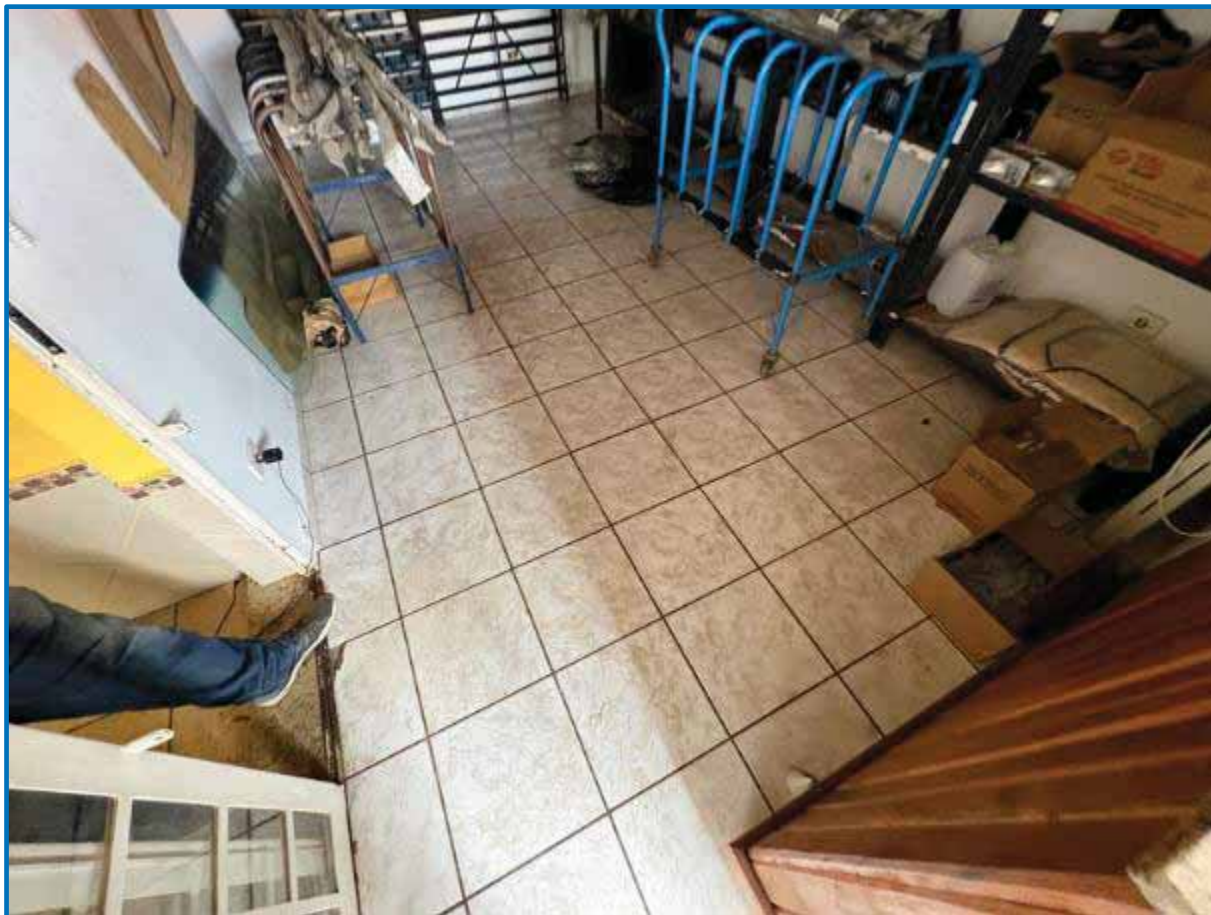


Foto 153 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala de estar da Edícula.

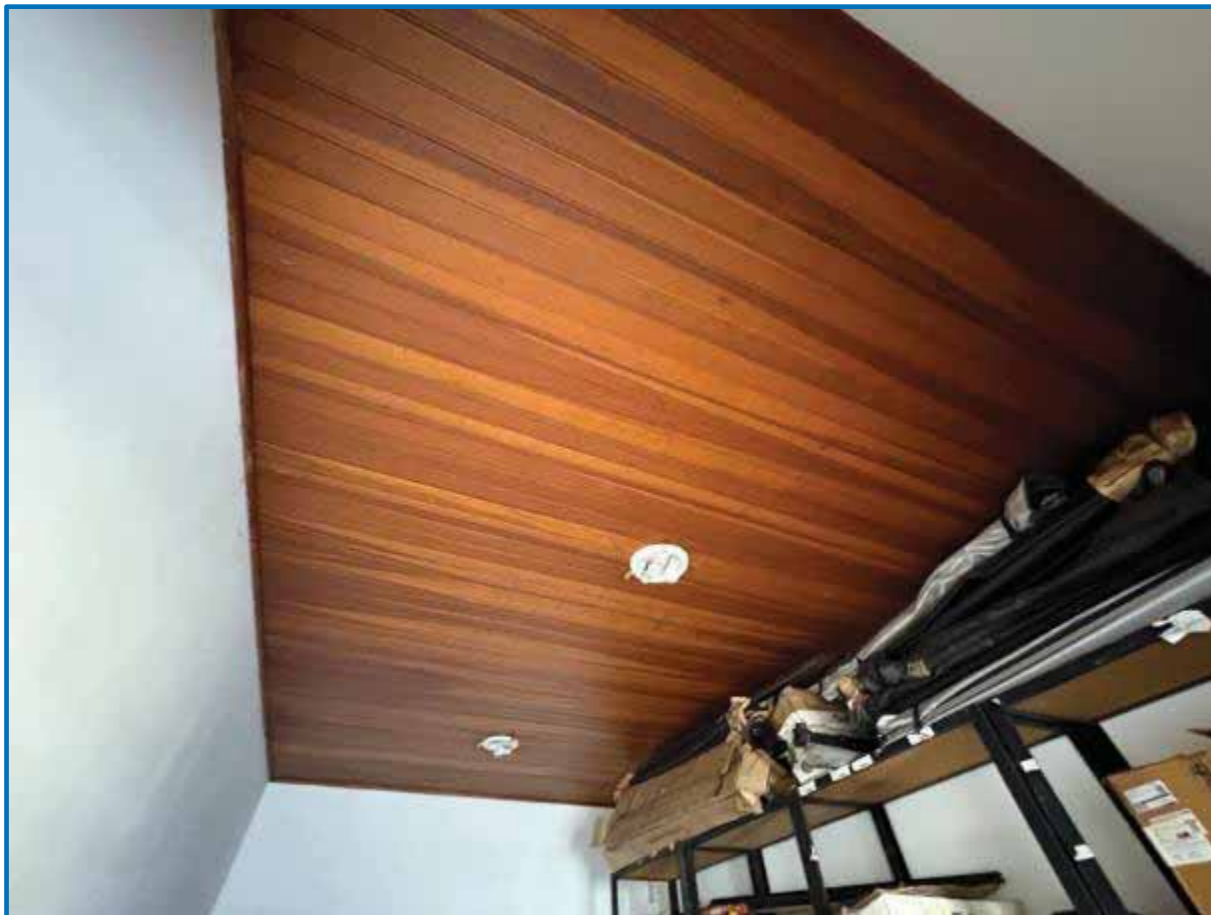


Foto 154 - Vista da porta de acesso ao dormitório 01 da *Edícula*, a partir da sala de estar.



Foto 155 - Vista do dormitório 01 da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 156 - Vista do dormitório 01 da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 157 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do dormitório 01 da Edícula.

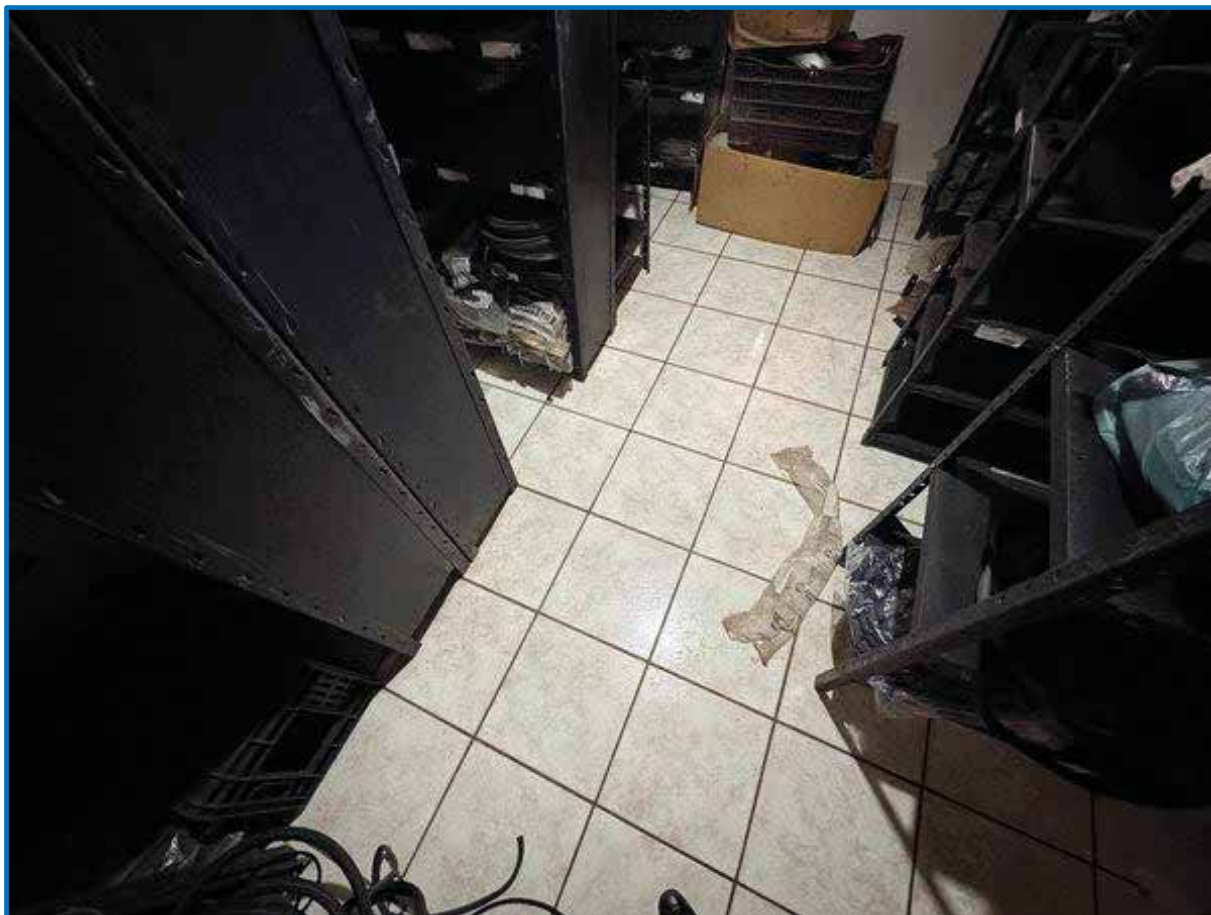


Foto 158 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do dormitório 01 da Edícula.



Foto 159 - Vista do corredor de circulação da *Edícula*, a partir da sala de estar.



Foto 160 - Vista da porta de acesso ao banheiro da *Edícula*, a partir do corredor de circulação.



Foto 161 - Vista do interior do banheiro da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 162 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro da *Edícula*.



Foto 163 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro da *Edícula*.



Foto 164 - Vista da porta de acesso ao dormitório 02 da *Edícula*, a partir do corredor de circulação.



Foto 165 - Vista do dormitório 02 da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 166 - Detalhe do acabamento do revestimento de piso do dormitório 02 da Edícula.



Foto 167 - Detalhe do acabamento do revestimento de teto do dormitório 02 da Edícula.



Foto 168 - Vista do dormitório 02 da *Edícula*. Observam-se os acabamentos e estado de conservação do local.



Foto 169 - Vista da cobertura da área de serviço da *Edícula*.

Foto 170 - Vista do interior da área de serviço da *Edícula*.

Foto 171 – Fotografia aérea de drone do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 172 – Fotografia aérea de drone do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.



Foto 173 – Fotografia aérea de drone da frente do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.



Foto 174 – Fotografia aérea de drone da lateral direita do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.



Foto 175 – Fotografia aérea de drone dos fundos do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.



Foto 176 – Fotografia aérea de drone da lateral esquerda do imóvel avaliando (contorno vermelho), com frente para a Avenida Major Alvim.

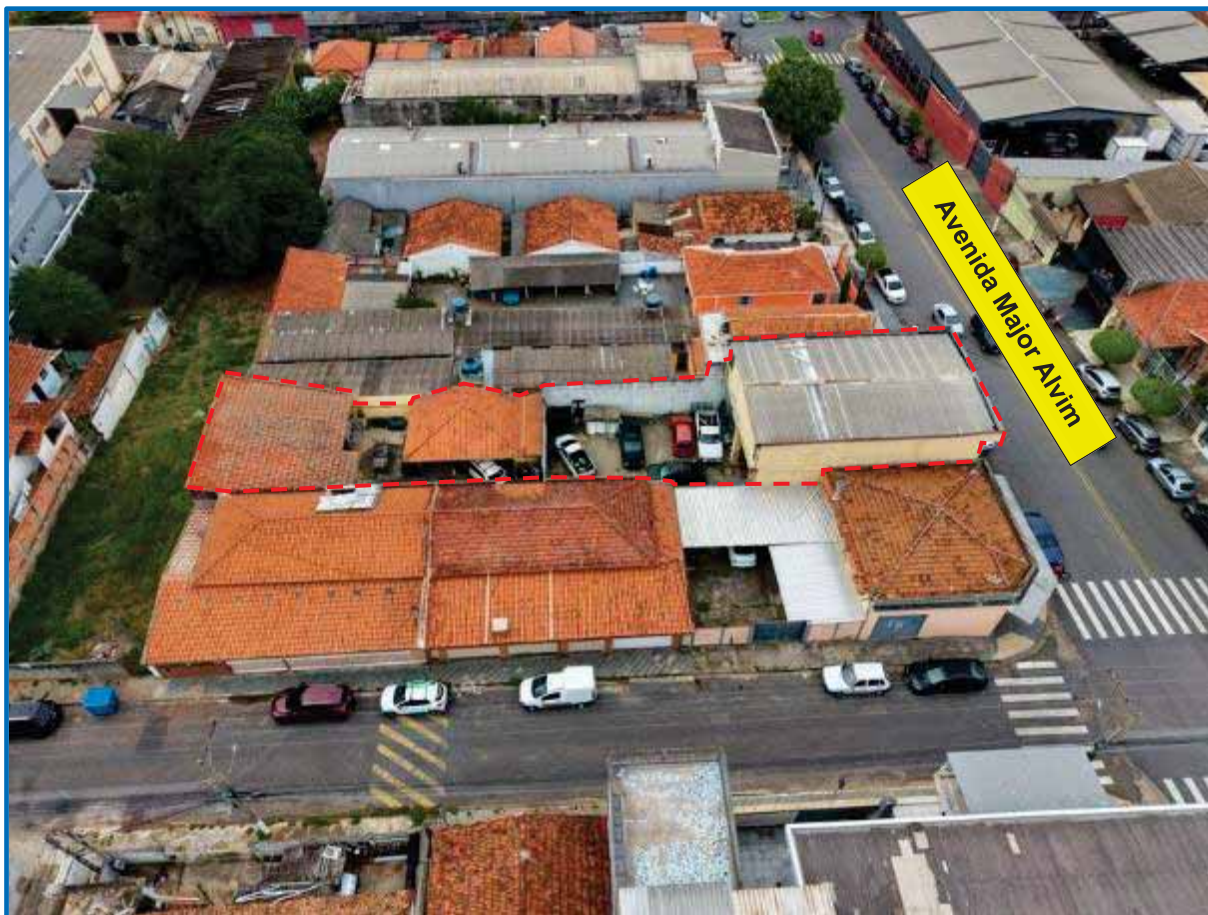


Foto 177 – Fotografia aérea de drone do imóvel avaliando (contorno vermelho).
Observa-se a localização das benfeitorias erigidas sobre o terreno.



CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela *ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens*, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado **Método Evolutivo**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- CB = Custo de reedição da Benfeitoria
- FC = Fator de Comercialização

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) *O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*
- b) *As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*
- c) *O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.*

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Por sua vez, o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, estabelece que os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por ***já estarem estes componentes neles contidos***.

A partir dessa premissa, o Valor de Mercado do Imóvel (VI) ficará reduzido à seguinte expressão:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VB = Valor das Benfeitorias

IV.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES:

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes **similares** ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de **tratamento por fatores** ou inferência estatística.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor do terreno será determinado através do desenvolvimento do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com homogeneização através da aplicação de **tratamento por fatores**.

Assim, no **tratamento por fatores**, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são

levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

No caso específico da **Região Metropolitana de São Paulo – RMSP**, os bairros possuem diversas características de diferenciação classificadas, conforme Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence:

- **Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:**

- **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à autoconstrução e no uso mínimo de materiais de acabamento.

- **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

- **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

- **Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):**

- **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infraestrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.