

• IMÓVEL 02

As características do imóvel avaliando 02 estão apresentadas nas tabelas abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO 02 – MATRÍCULA Nº 15.168			
TIPO	Casa Residencial		
LOCALIZAÇÃO	Rua do Imperador, nº 1.120, Vila Guilherme – São Paulo/SP		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área:	135,00 m²	Testada (F _{pr}): 5,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:
	Topografia:	Declive de 5% até 10%	Consistência:
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	Janeiro de 2025		

BENFEITORIA 01 – Cobertura da Garagem			
DADOS DA BENFEITORIA 01	Tipo:	Cobertura	Uso:
	Área Construída (A _c):	30,00m²	Idade Real:
	Padrão Construtivo:	Cobertura Padrão Simples	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes ("I")	

BENFEITORIA 02 – Edificação Principal			
DADOS DA BENFEITORIA 02	Tipo:	Casa	Uso:
	Área Construída (A _c):	215,00m²	Idade Real:
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Simples (-)	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes ("I")	

V.2 – SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando 02, situados na zona urbana, de acordo com as características da região e com base no Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, estão situados na **2ª Zona: Residencial Horizontal Padrão Médio**, dentro do **Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- **Lote ParadigmaLote de Aproveitamento Econômico Ideal**
- Área de referência do Lote**250 m²**
- Intervalo característico de áreas **200 m² a 500 m²**
- Frente de Referência (F_r) **10,00 m**
- Profundidade Mínima (P_{mi}) **25,00 m**
- Profundidade Máxima (P_{ma}) **40,00 m**
- Fatores e Expoentes aplicáveis:
 - Expoente do Fator Frente (“ f ”) **0,20**
 - Expoente do Fator Profundidade (“ p ”) **0,50**
 - Múltiplas frentes ou esquina (“ C_e ”) **Não se aplica**
 - Coeficiente de Área (“ C_a ”) **Não se aplica dentro do intervalo**

V.3 – 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 pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do **Critério Residual**, conforme preconiza o **item 11.1** do 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.

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b, \text{ onde:}$$

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_f = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada para o **imóvel avaliando 01**, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, conforme fichas cadastrais apresentadas no **ANEXO I**.

Nada obstante, da pesquisa efetuada para o **imóvel avaliando 02**, foram obtidos **16 (dezesesseis)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, conforme fichas cadastrais apresentadas no **ANEXO IV**.

V.4.2 – IMÓVEL AVALIANDO 02 (MATRÍCULA Nº 15.168 DO 17º C.R.I. DE SÃO PAULO/SP)**V.4.2.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

Conforme cálculos apresentados no **Anexo V**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (V_u) corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 4.531,54/\text{m}^2$$

(Quatro mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado)

Válido para **Janeiro de 2025**

A determinação do valor unitário homogeneizado do **terreno avaliando** (V_{uT}), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$V_{uT} = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1)]\}}$$

Onde:

- V_{uT} = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando
- F_T = Fator de Topografia do imóvel avaliando
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando

Assim, para o **imóvel avaliando**:

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R\$ 4.531,54/m²**
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando = **1,0000**
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando = **1,0000**
- F_T = Fator de Topografia do Terreno do imóvel avaliando = **1,0000**
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = **1,1111**

$$Vu_T = \frac{4.531,54}{\{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1,1111 - 1)]\}}$$

$$Vu_T = \text{R\$ } 4.078,39/\text{m}^2$$

(Quatro mil e setenta e oito reais e trinta e nove centavos por metro quadrado)

Válido para **Janeiro de 2025**

V.4.2.2 – CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO TERRENO

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$ 4.078,39 / m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 135,00 m²

Destarte, calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 4.078,39 \times 135,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 550.582,65$$

(Quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos)

Válido para Janeiro de 2025

V.4.1.3 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

• BENFEITORIA 01 – Cobertura da Garagem

Tendo em vista as características construtivas, idade e condições de conservação da mesma, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria..... **Classe 3 – Especial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 3.1 – Cobertura**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 3.1.1 – Padrão Simples**
- Vida Referencial (I_R) **20 anos**
- Valor Residencial (R) **10%**
- Área Construída (A_C)..... **30,00 m²**
- Idade da Edificação (I_E) **54 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos simples a importantes (Ref.: f)**
- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **100,00%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,000**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1-R)$
- F_{OC} **0,10 + 0,000 x (1-0,10)**
- F_{OC} **0,100**
- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,142**
- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.039,53/m² (Dez/2024²⁰)**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **$R_8N \times PC \times A_C \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **2.039,53 x 0,142 x 30,00 x 0,100**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **R\$ 868,84**

Destarte, o valor da “**Benfeitoria 01 – Cobertura da Garagem**”, erigida sobre o imóvel avaliando 02 é de **R\$ 868,84**.

²⁰ Índice mais contemporâneo disponível no momento da elaboração do Laudo Pericial;

• **BENFEITORIA 02 – Edificação Principal**

Tendo em vista as características construtivas, idade e condições de conservação da mesma, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2.4 – Padrão Simples (-)**
- Vida Referencial (I_R)**70 anos**
- Valor Residencial (R)**20%**
- Área Construída (A_c).....**215,00 m²**
- Idade da Edificação (I_E)**54 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples a importantes (Ref.: f)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)**77,14%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,212**
- Favor de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{oc}): **R + K x (1-R)**
- F_{oc} **0,20 + 0,212 x (1-0,20)**
- F_{oc} **0,369**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC)**1,251**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP)**R\$ 2.039,53/m² (Dez/2024²¹)**

- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B,02}) **R_{8N} x PC x A_c x F_{oc}**
- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B,02}) **2.039,53 x 1,251 x 215,00 x 0,369**
- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B,02}) **R\$ 202.419,45**

Destarte, o valor da “**Benfeitoria 02 – Edificação Principal**”, erigida sobre o imóvel avaliando 02 é de **R\$ 202.419,45**.

²¹ Índice mais contemporâneo disponível no momento da elaboração do Laudo Pericial;

V.4.2.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO 02

O Valor Total de mercado atual do Imóvel 02 (VI_{02}) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor das Benfeitorias (V_B), conforme equação abaixo:

$$VI_{02} = VT + V_{B,01} + V_{B,02}, \text{ onde:}$$

- VI_{02} = Valor Total de Mercado do Imóvel 02;
- VT = Valor do Terreno = R\$ 550.582,65;
- $V_{B,01}$ = Valor da Benfeitoria 01 = R\$ 868,84;
- $V_{B,02}$ = Valor da Benfeitoria 02 = R\$ 202.419,45;

Substituindo e calculando:

$$VI_{02} = VT + V_{B,01} + V_{B,02}, \text{ onde:}$$

$$VI_{02} = 550.582,65 + 868,84 + 202.419,45$$

$$VI_{02} = \text{R\$ } 753.870,94$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 02

R\$ 750.000,00

(Setecentos e cinquenta mil reais)

Válido para Janeiro de 2025

V.4.2.5 – CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO MENSAL DO IMÓVEL AVALIANDO 02

O Valor Locatício de Mercado do Imóvel Avaliando 02 ($V_{L,02}$) é obtido através da aplicação de uma Taxa de Renda Global (i) sobre o Valor Total de Mercado do Imóvel Avaliando 02 ($VI_{,02}$), conforme equação abaixo:

$$V_{L,02} = VI_{,02} \times i, \text{ onde:}$$

- $V_{L,02}$ = Valor Locatício de Mercado do Imóvel Avaliando 02
- $VI_{,02}$ = Valor Total de Mercado do Imóvel Avaliando 02
- i = Taxa de Renda Global do Imóvel Avaliando

Para a determinação do valor da taxa de renda para o imóvel avaliando, foi realizada uma pesquisa mercadológica de imóveis ofertados para venda e locação, com as mesmas características do imóvel avaliando, conforme fichas cadastrais apresentadas no **Anexo IV**.

Desta pesquisa mercadológica, apurou-se que a taxa de renda média obtida para imóveis semelhantes ao imóvel avaliando é de **0,490%** ao mês (válida para a data-base de janeiro de 2025):

Vinicius Bertelli Murça

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra	Valor Locativo Mensal (R\$)	Valor de Venda (R\$)	Taxa de Renda Mensal (%)	Taxa de Renda Mensal (%)
01	6.000,00	1.380.000,00	0,435%	0,435%
02	5.100,00	950.000,00	0,537%	0,537%
03	5.500,00	980.000,00	0,561%	0,561%
04	12.000,00	1.700.000,00	0,706%	
05	5.500,00	1.290.000,00	0,426%	0,426%
Média	-	-	0,533%	0,490%
Desvio Padrão	-	-	0,114%	0,069%
Coefficiente de Variação	-	-	21,333%	14,128%
Média +30%	-	-	0,693%	0,637%
Média -30%	-	-	0,373%	0,343%
Elementos	-	-	05	04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2025 às 10:07, sob o número WAIJA25700093065 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007070-38.2022.8.26.0048 e código c0b2xebz

Desta forma, substituindo o Valor Total de Mercado do Imóvel Avaliando 02 (VI_{02}) e a Taxa de Renda Global (i) na equação apresentada anteriormente, temos que:

$$V_{L,02} = VI_{02} \times i, \text{ onde:}$$

$$V_{L,02} = 753.870,94 \times 0,00490$$

$$V_{L,02} = \text{R\$ } 3.692,47$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO 02

R\$ 3.700,00

(Três mil e setecentos reais)

Válido para **Janeiro de 2025**