

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 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL -
SP**

AUTOS Nº 0004482-34.2018.8.26.0010

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, em face de **HOSPITÉCNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Jardim Colombo, São Paulo/SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 86.567, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Jardim Colombo, São Paulo/SP.

R\$ 631.000,00

(Seiscentos e trinta e um mil reais)

Válido para maio de 2025.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, em face de **HOSPITÉCNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel conforme a matrícula supracitada.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		DÉCIMO OITAVO		fls. 270
matrícula	folha	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
86.567	01	São Paulo, 09 de outubro de 1986		
IMÓVEL:- UM PRÉDIO à RUA DOUTOR SYLVIO DANTE BERTACCHI, nº- 1.228, e seu respectivo terreno constituído por parte do lote 42 da quadra 22, do Jardim Colombo, no 13º Subdistrito - Butantã, medindo 6,25m de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, de frente aos fundos mede 27,65m onde confina com a outra parte do lote - 42 de propriedade de Francisco Victor da Costa, do lado esquerdo, também de frente aos fundos mede 28,00m onde confina com o lote 43; tendo nos fundos uma largura de 5,55m, onde confina com parte do lote 7, encerrando a área de 161,00m². (Contribuinte 123.063.0010-1 em maior área).				

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 23 de abril de 2025, às 12:15 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, **fls. 482**, e comunicados de vistoria anexos, com a presença do patrono do Requerente, Dr. Leandro Medeiros de Lira Lacerda, o signatário foi recebido pelo inquilino do imóvel, Sr. Lavieri, que acompanhou, do início ao fim colaborando, posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo informações e demais elementos de interesse, sendo possível a inspeção interna de todos os ambientes.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Jardim Colombo, São Paulo/SP.

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

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

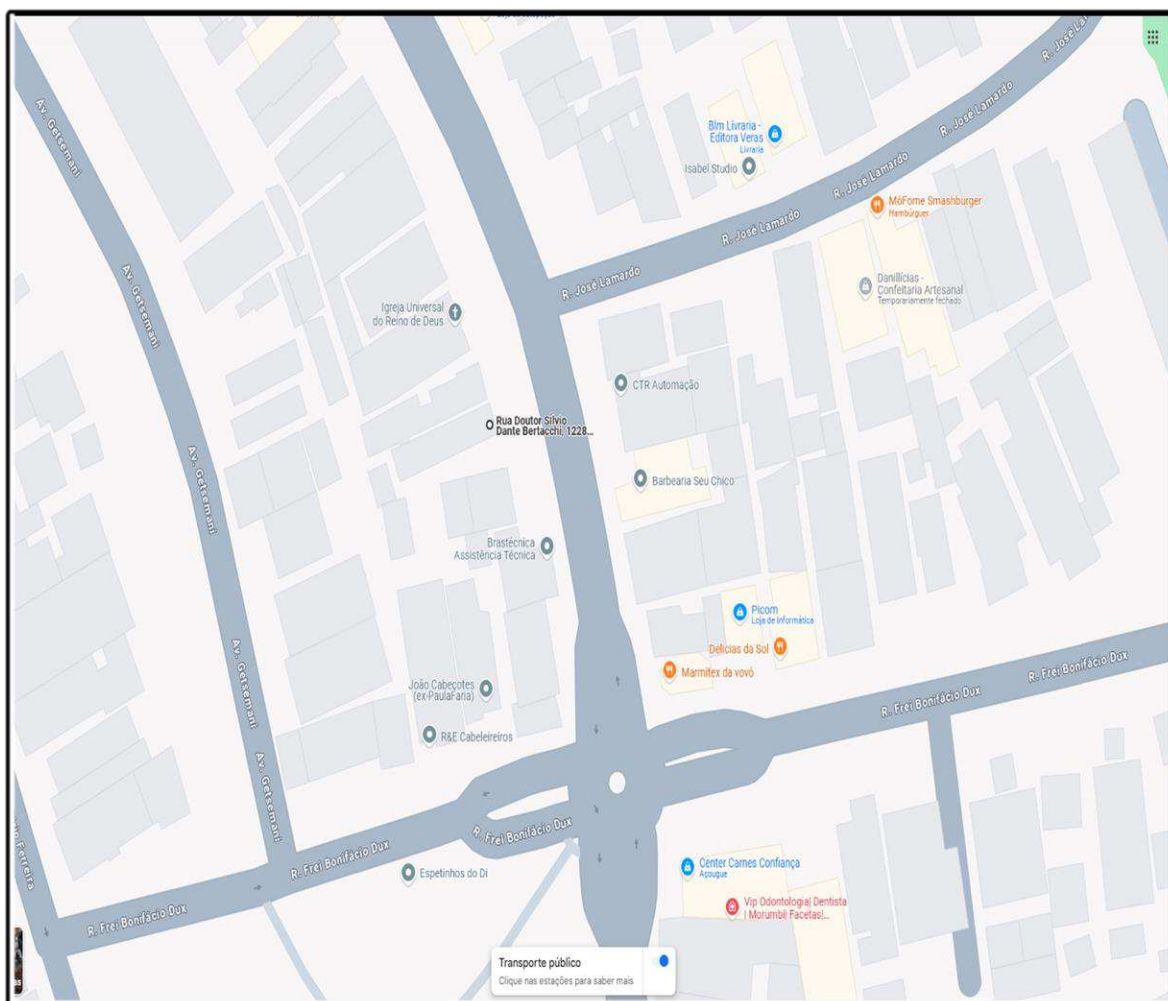
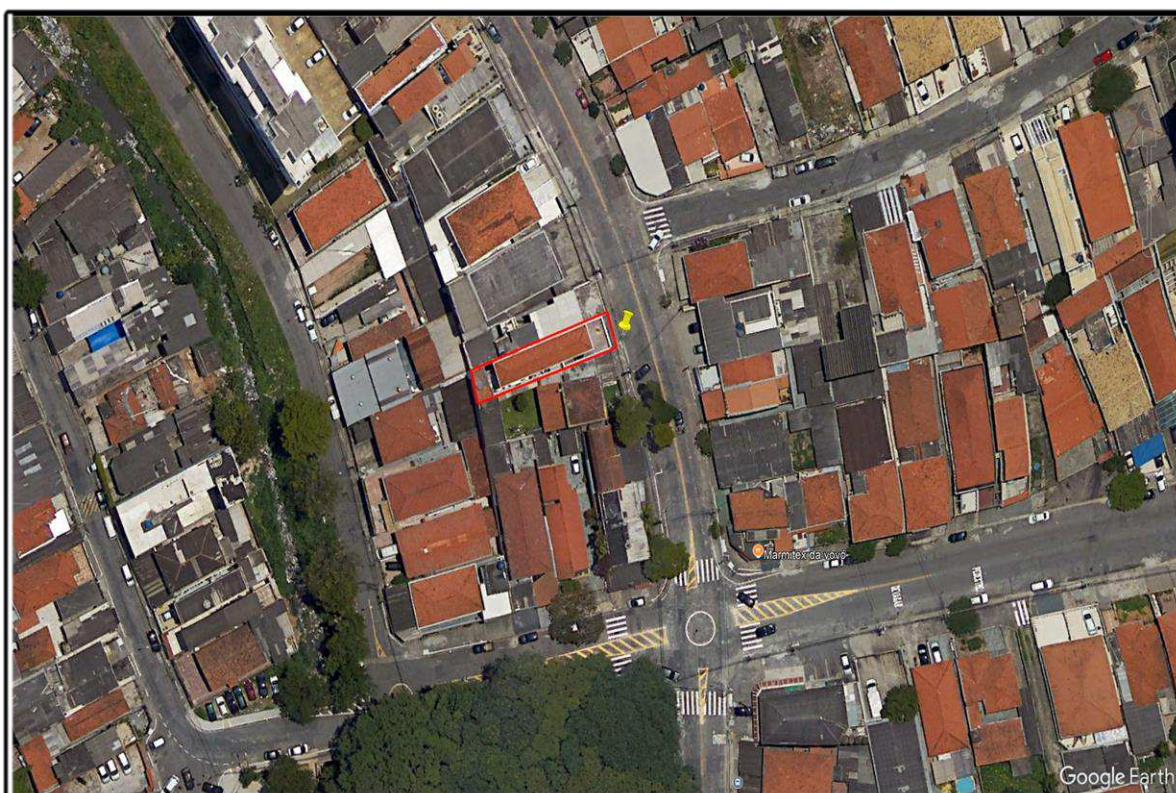


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 123.063.0081-9



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 123.063.0081-9

Local do Imóvel:
R DOUTOR SILVIO DANTE BERTACCHI, 1228
JD COLOMBO PT LT 42 QD 22 CEP 05625-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR SILVIO DANTE BERTACCHI, 1228
JD COLOMBO PT LT 42 QD 22 CEP 05625-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	161
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	161
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	125
Área ocupada pela construção (m²):	75
Ano da construção corrigido:	1980
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.152,00
- da construção:	1.939,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	185.472,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.475,00
Base de cálculo do IPTU:	233.947,00



Testada (m):	6,25
Fração ideal:	1,0000
Padrão da construção:	1-B
Uso:	residência

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/07/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/04/2025
Número do Documento: 2.2025.000999731-3
Solicitante: GUILHERME VOGEL DALLA NORA (CPF 071.501.349-12)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, o imóvel está classificado como ZM, conforme ilustram os quadros a seguir:

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 (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1				
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM				
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1				
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZEIS-5				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

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	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-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
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

O local em causa integra a "ZM" - Zona Mista, que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em quatro zonas. Inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Imagem 5 - Localização do imóvel inserido na referida zona.

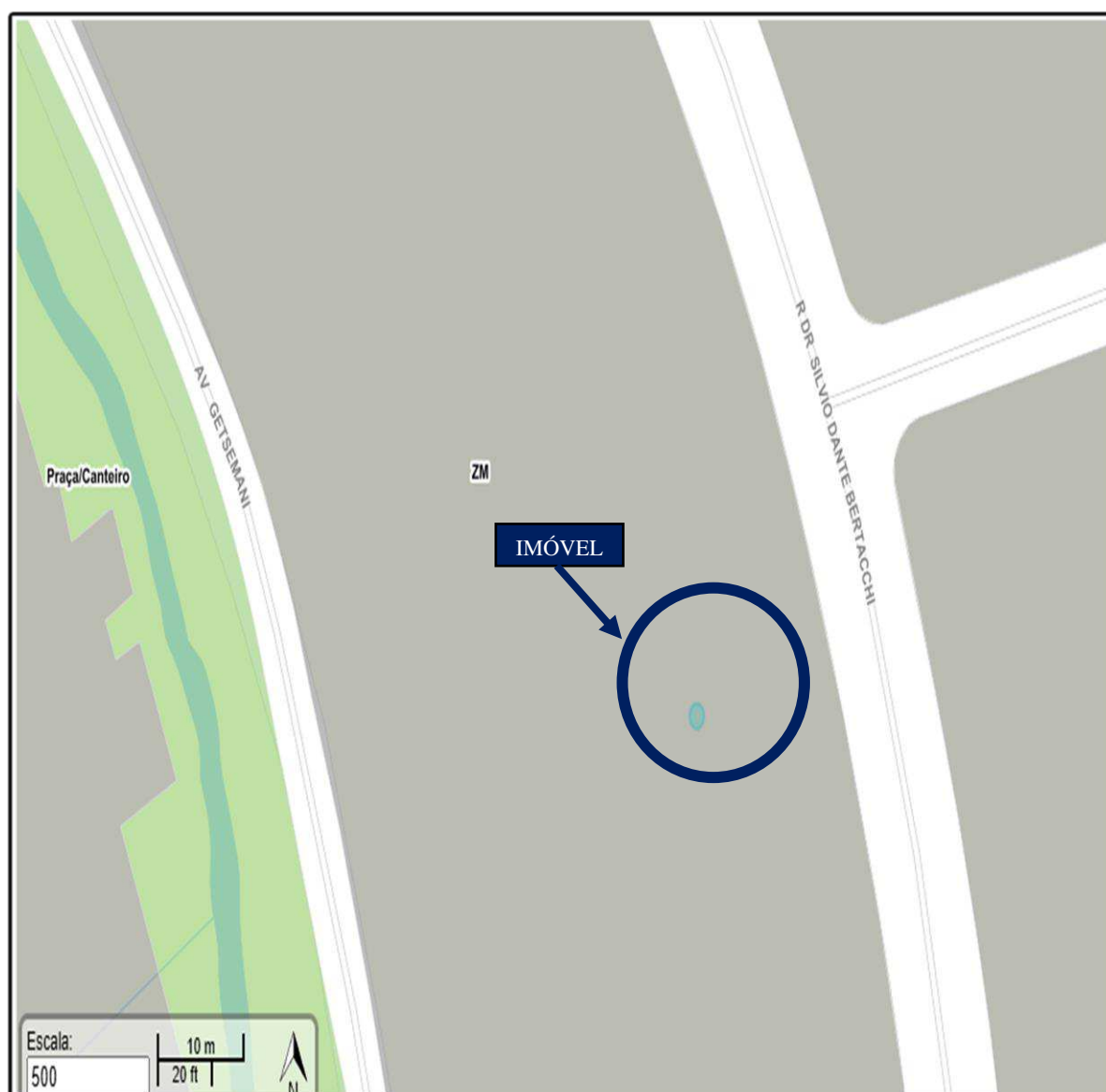
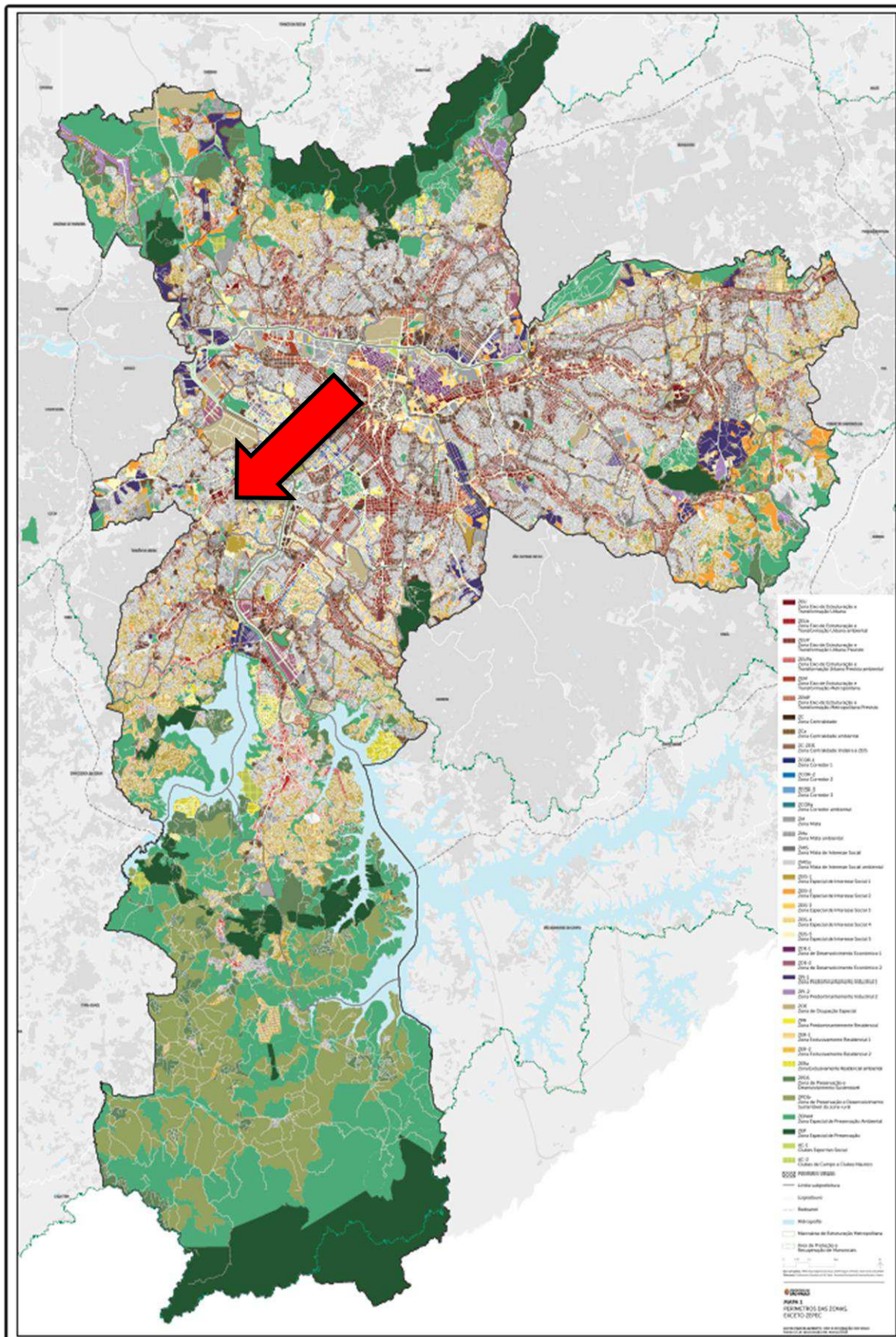


Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de São Paulo.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo misto, ocupados por residências e empresas de pequeno e médio porte de diversos segmentos.

No entorno da área destinada à ocupação de uso diversificado, encontra-se a Avenida Giovanni Gronchi, a Avenida Prof. Francisco Morato e o cemitério Gethsêmani Morumbi, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão econômico, simples e médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: bares, restaurantes, lanchonetes, clínicas, academias, pet shop, farmácias, instituições de ensino, mercado e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com a matrícula, consoantes aos dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, e conforme constatado in loco, o terreno possui 6,25

metros de testada, sito de frente para a Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi e possui as seguintes características:

Topografia: Plano;
Condições no solo e superfície: Seco;
Formato: Regular;
Frente: 6,25 m;
Profundidade equivalente: 25,76 m;
Área: 161,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima, encontra-se uma edificação assobradada com destinação de uso predominantemente residencial, identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



A edificação assobradada se apresenta isolada, satisfazendo projeto arquitetônico simples, mas com alguma preocupação no tocante aos revestimentos internos de alguns cômodos. Constituída no térreo de área administrativa e quartos privativos (flats), além de garagem demarcada descoberta para até cinco veículos. No primeiro e segundo pavimento, conta com mais quartos privativos. Apresenta ainda outra área no terceiro pavimento para lavanderia e depósito. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada parcialmente na área interna da construção principal e telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira. Áreas externas parcialmente revestidas com pisos em cerâmica comum. Fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.

Com características de uso residencial, área construída total de 248,54 m², conforme dados levantados in loco, e idade física aparente de 45 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite máximo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" - Entre regular, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e nos croquis que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, São Paulo - SP,
local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228.



Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



Foto 5 - Vista do acesso ao imóvel.



Foto 6 - Vista interna do imóvel.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

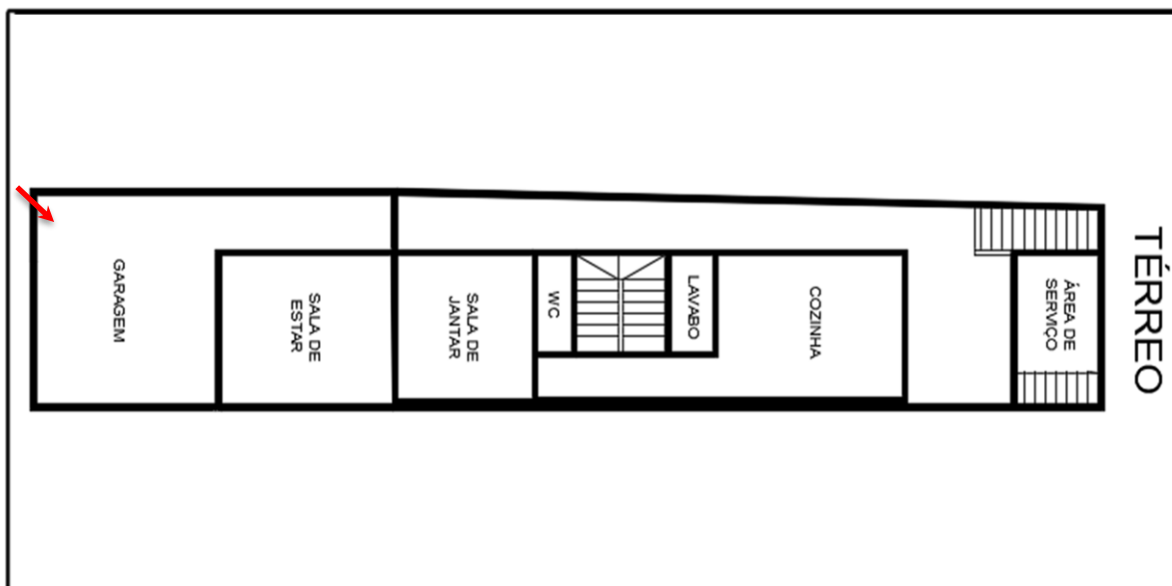


Foto 7 - Vista da sala de estar.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

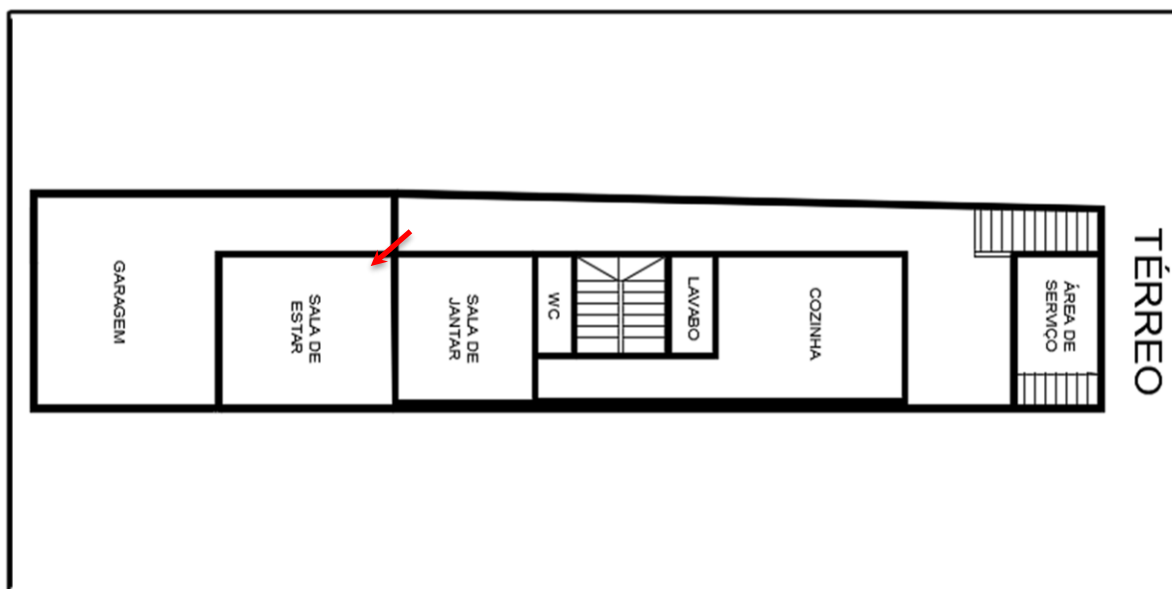
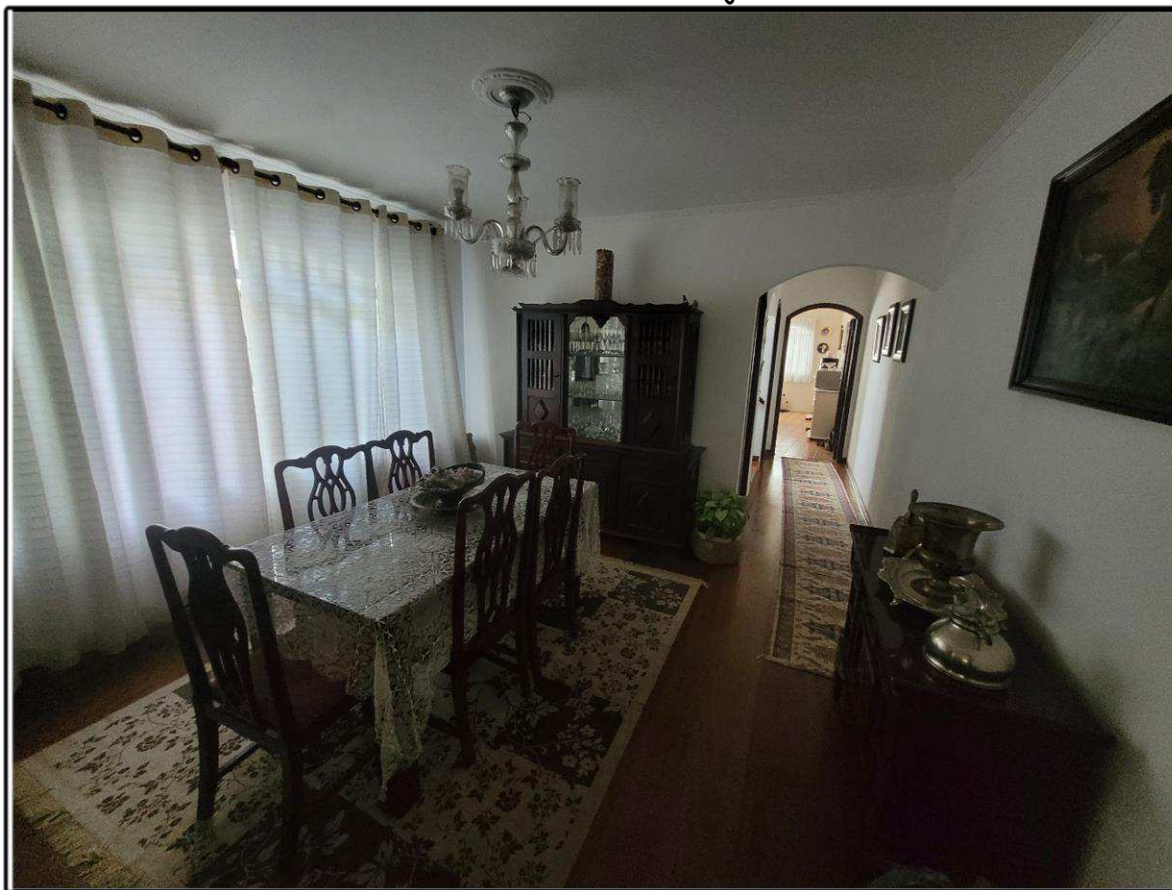


Foto 8 - Vista da sala de jantar.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

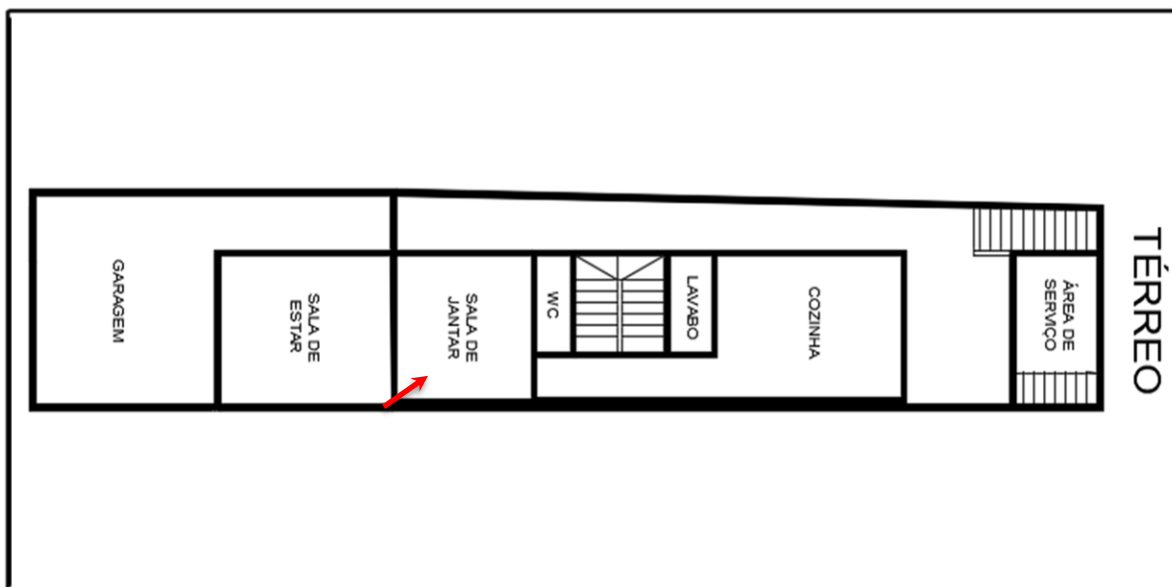
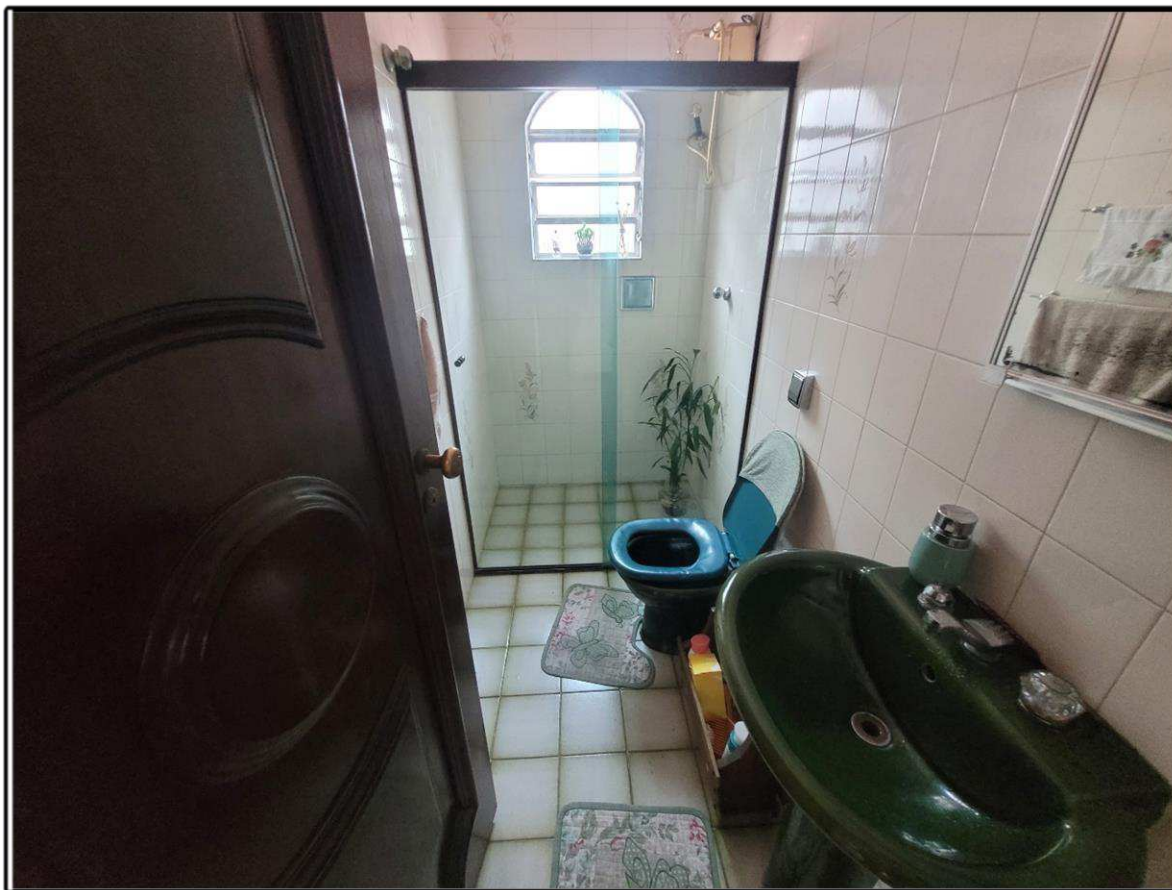


Foto 9 - Vista do lavabo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

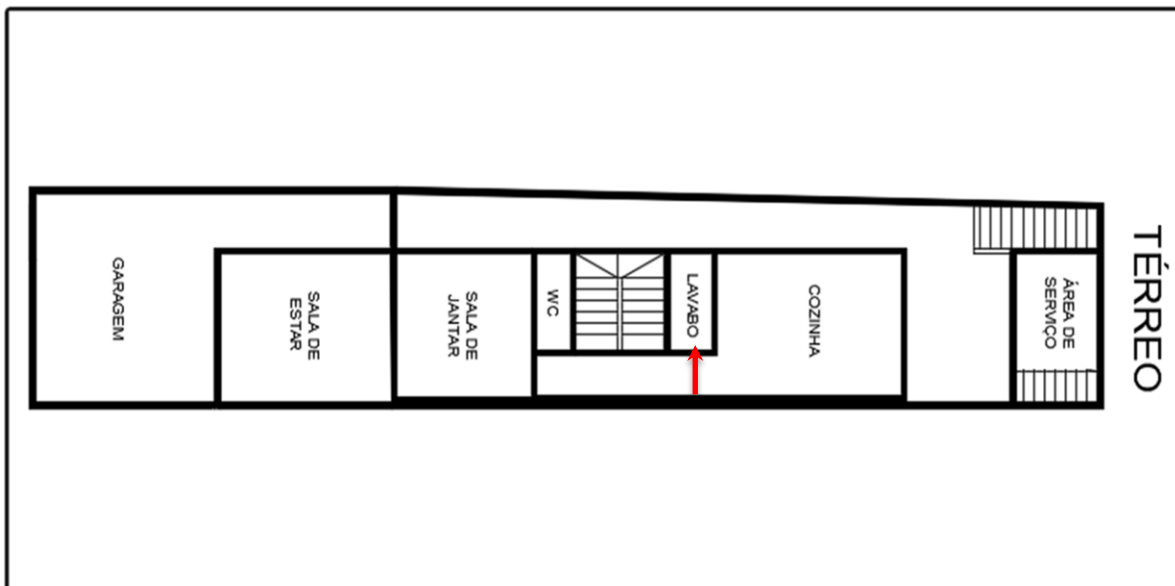
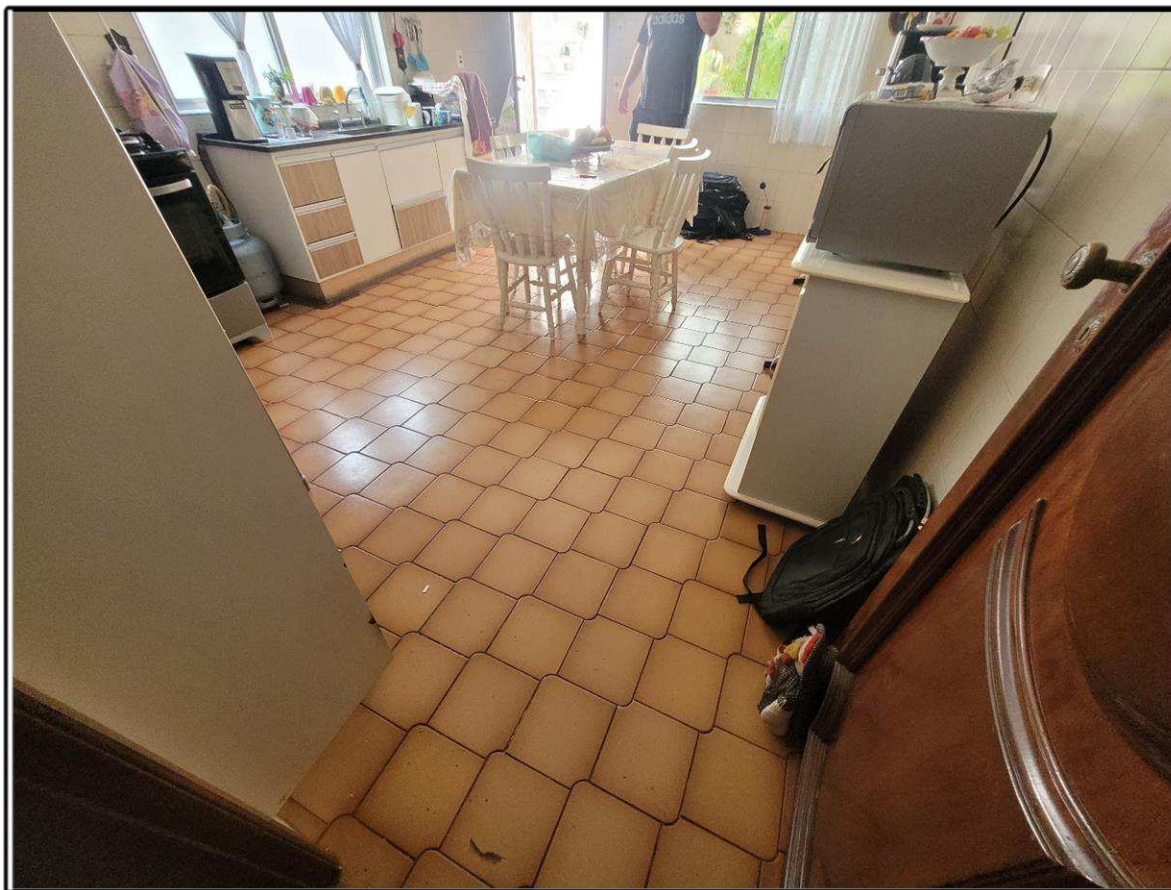


Foto 10 - Vista da cozinha.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

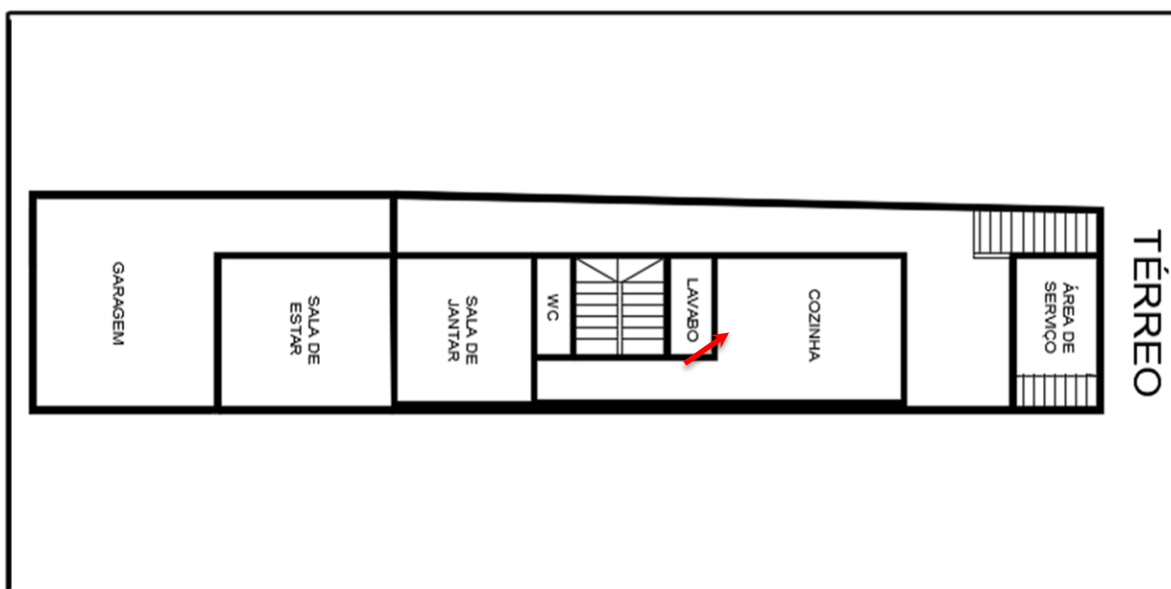


Foto 11 - Vista da área externa e da lavanderia.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

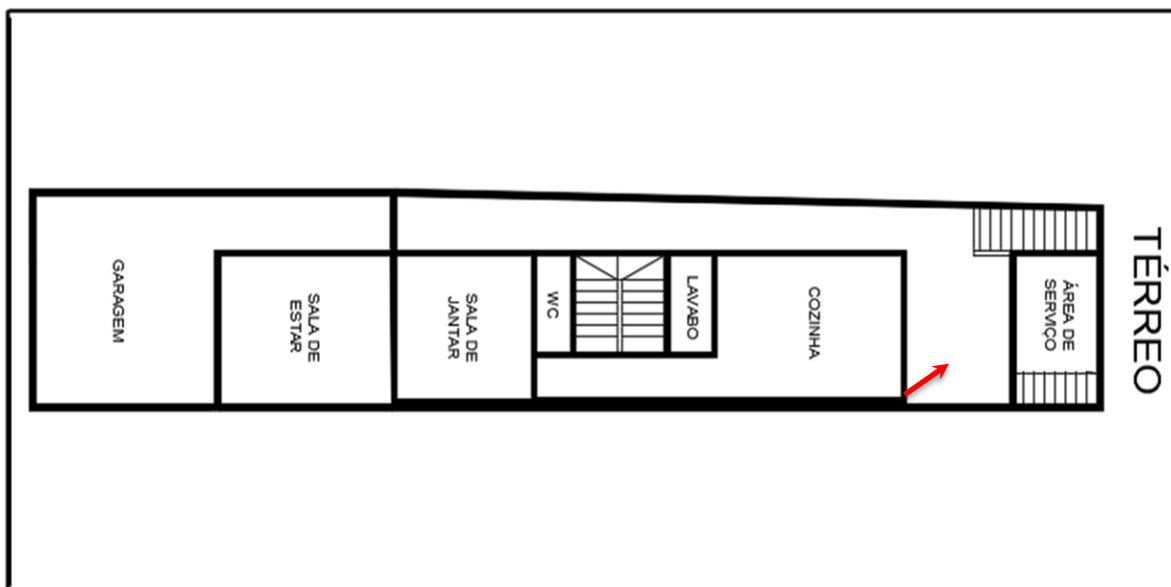


Foto 12 - Vista da edícula e do quarto no pavimento superior.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

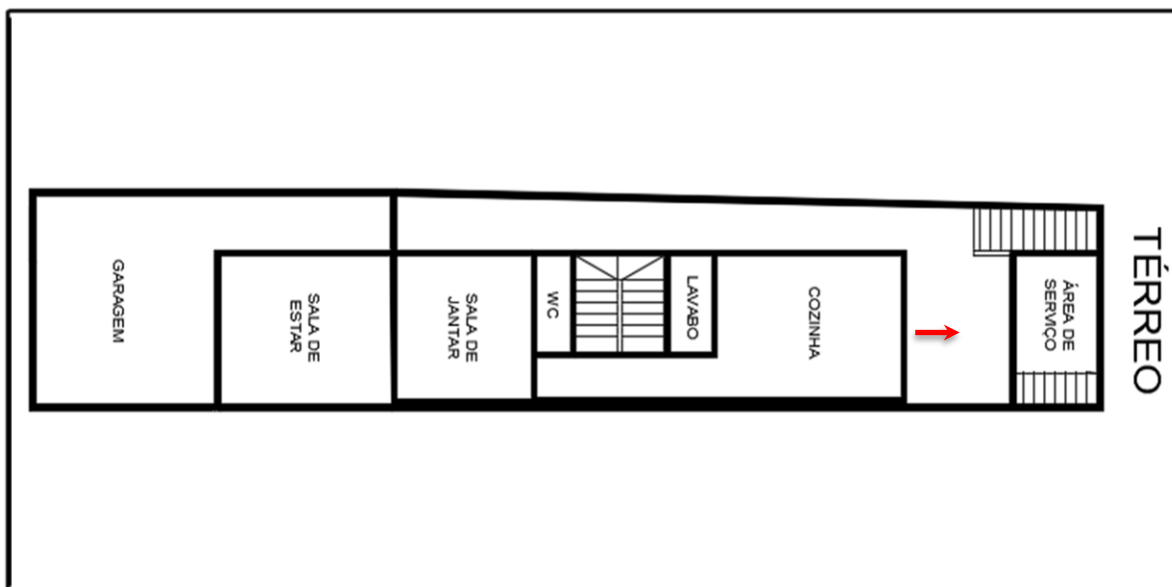
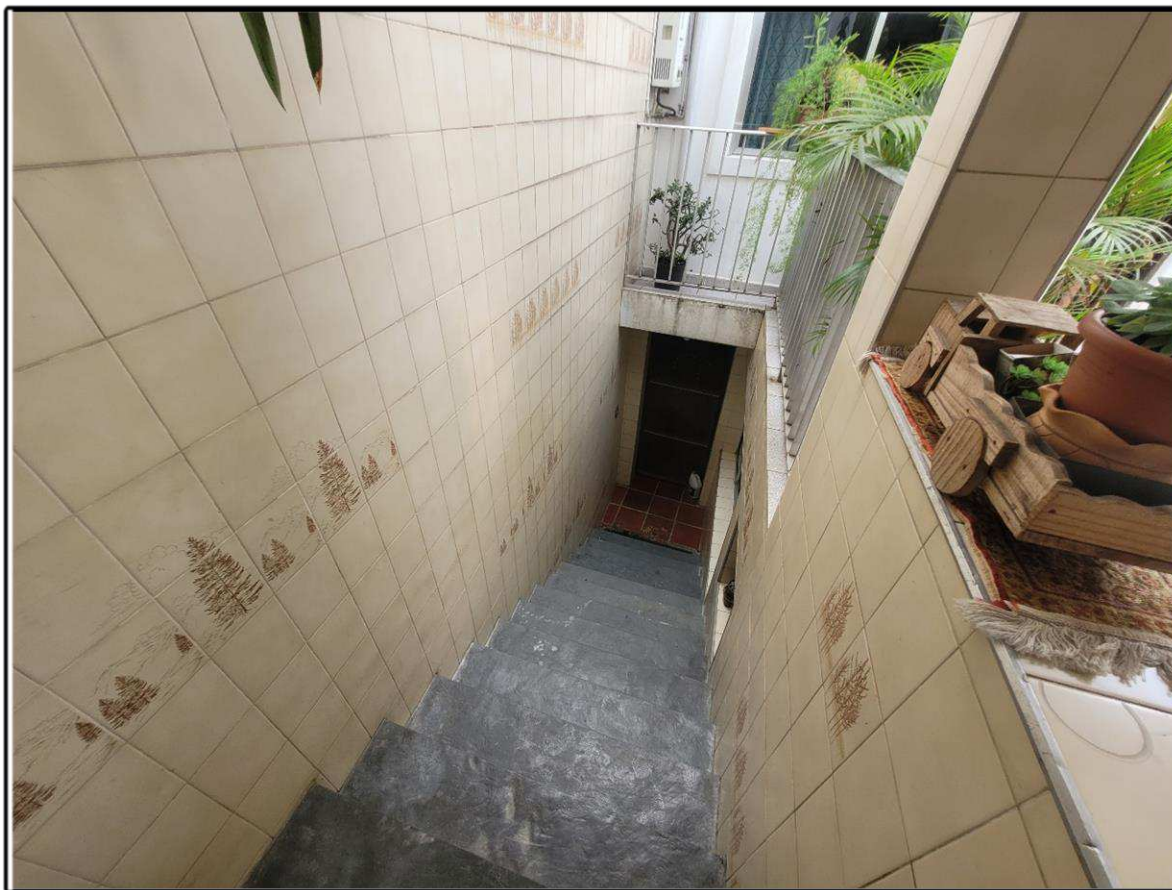


Foto 13 - Vista do acesso a subsolo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

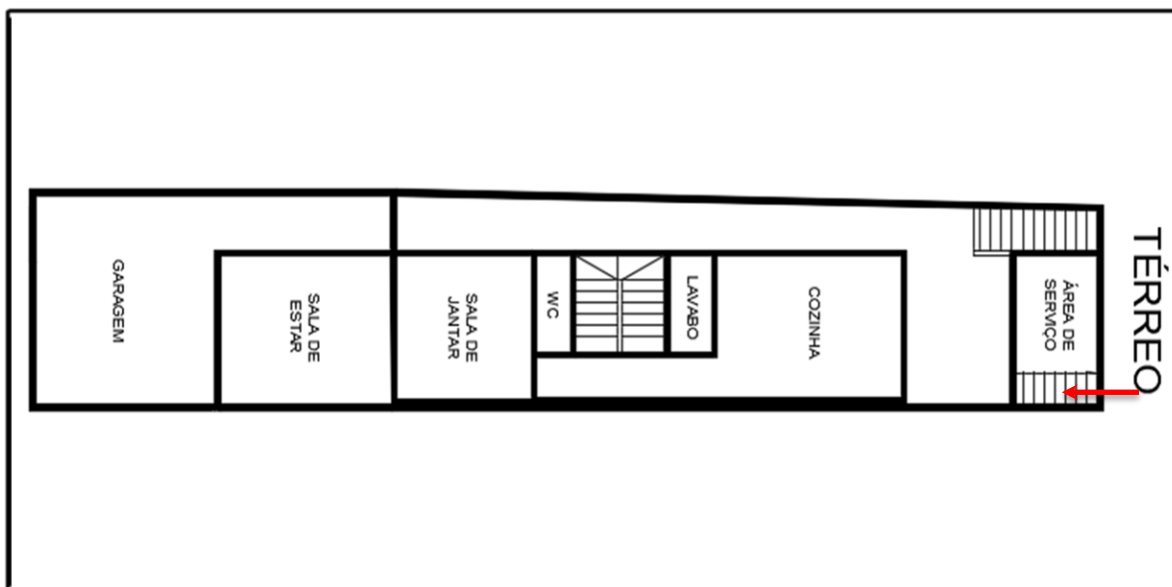
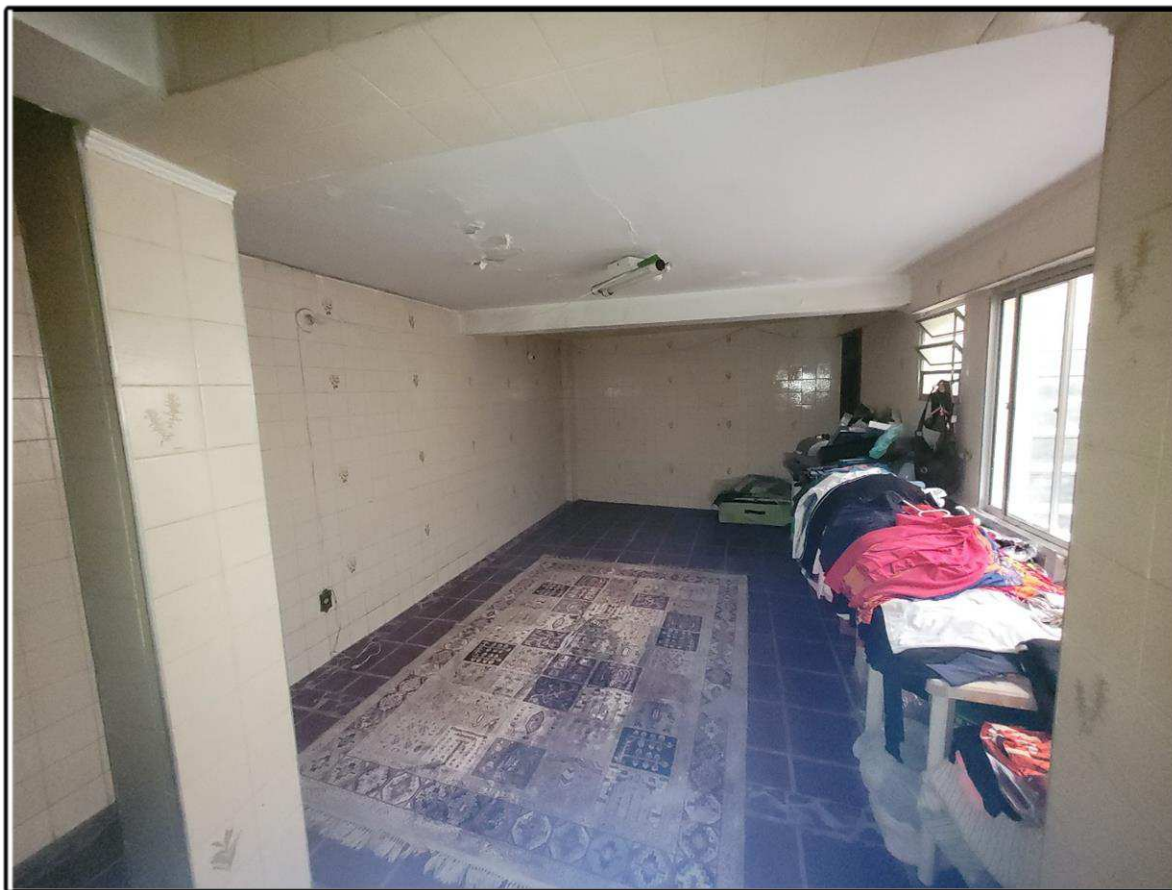


Foto 14 - Vista do salão no subsolo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

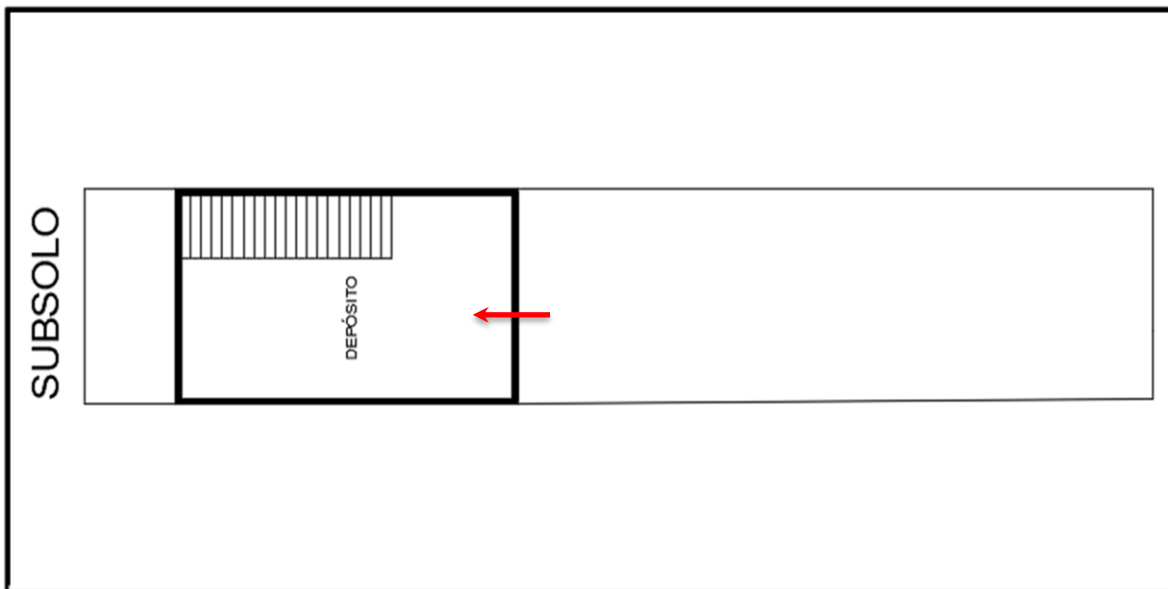


Foto 15 - Vista do acesso ao primeiro pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

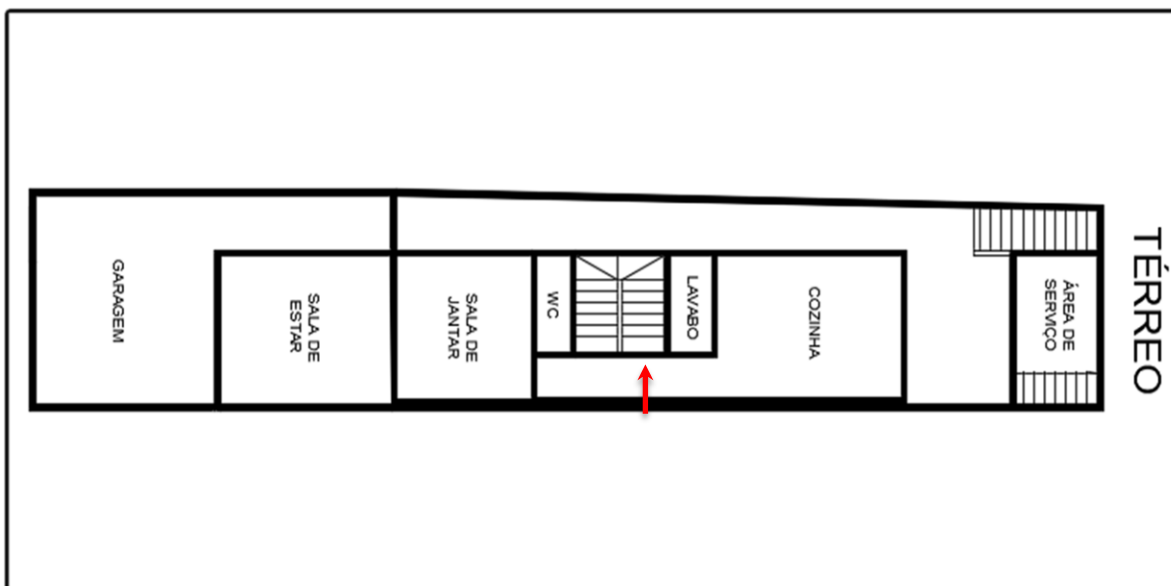
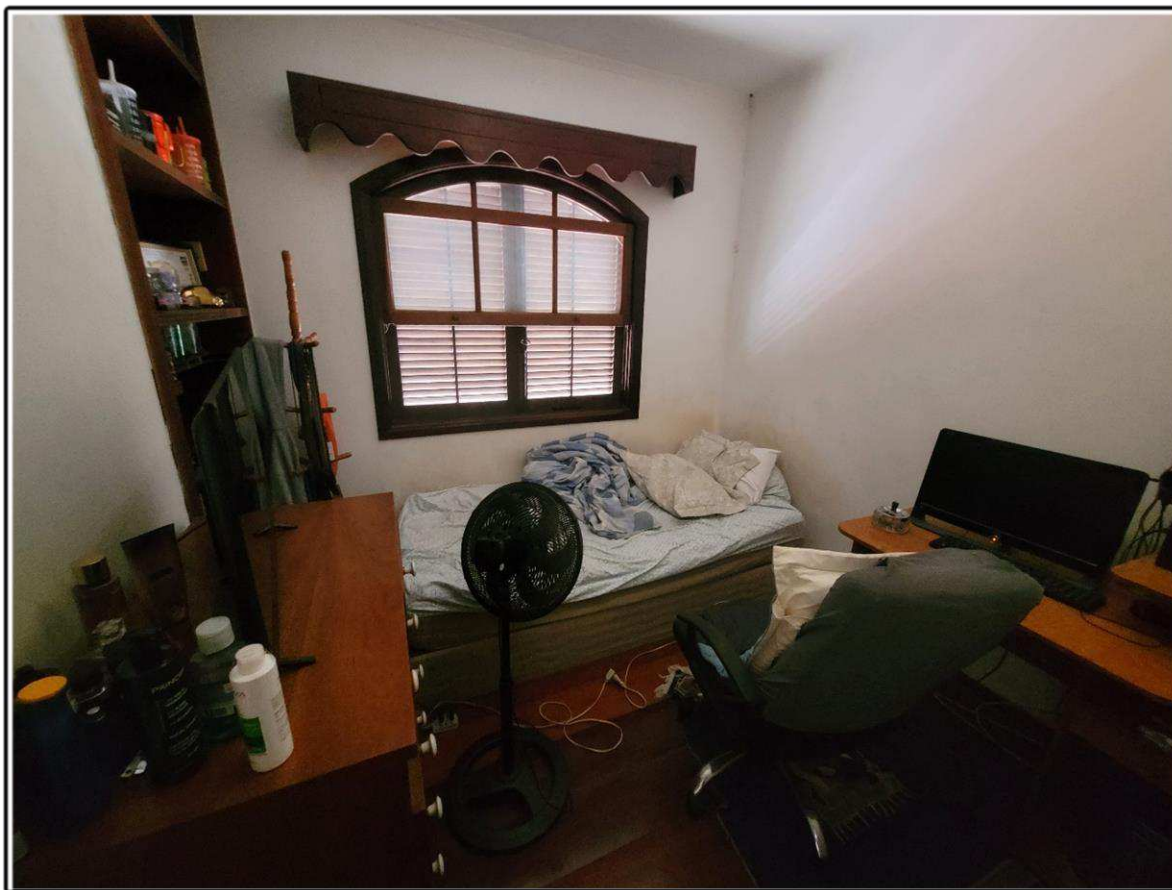


Foto 16 - Vista do dormitório 1.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

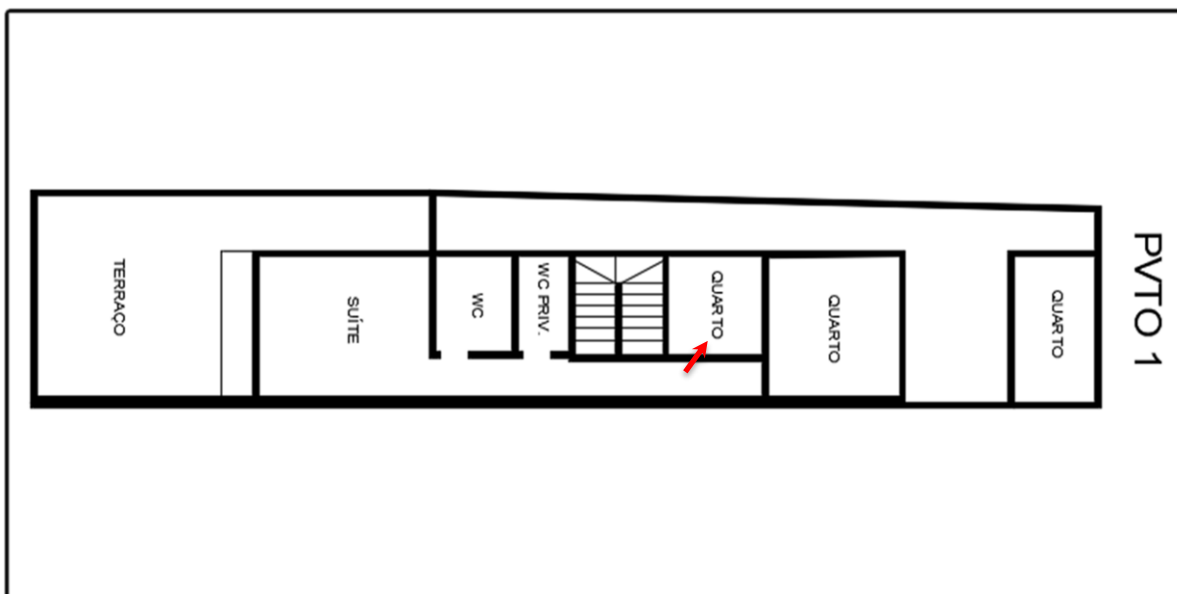
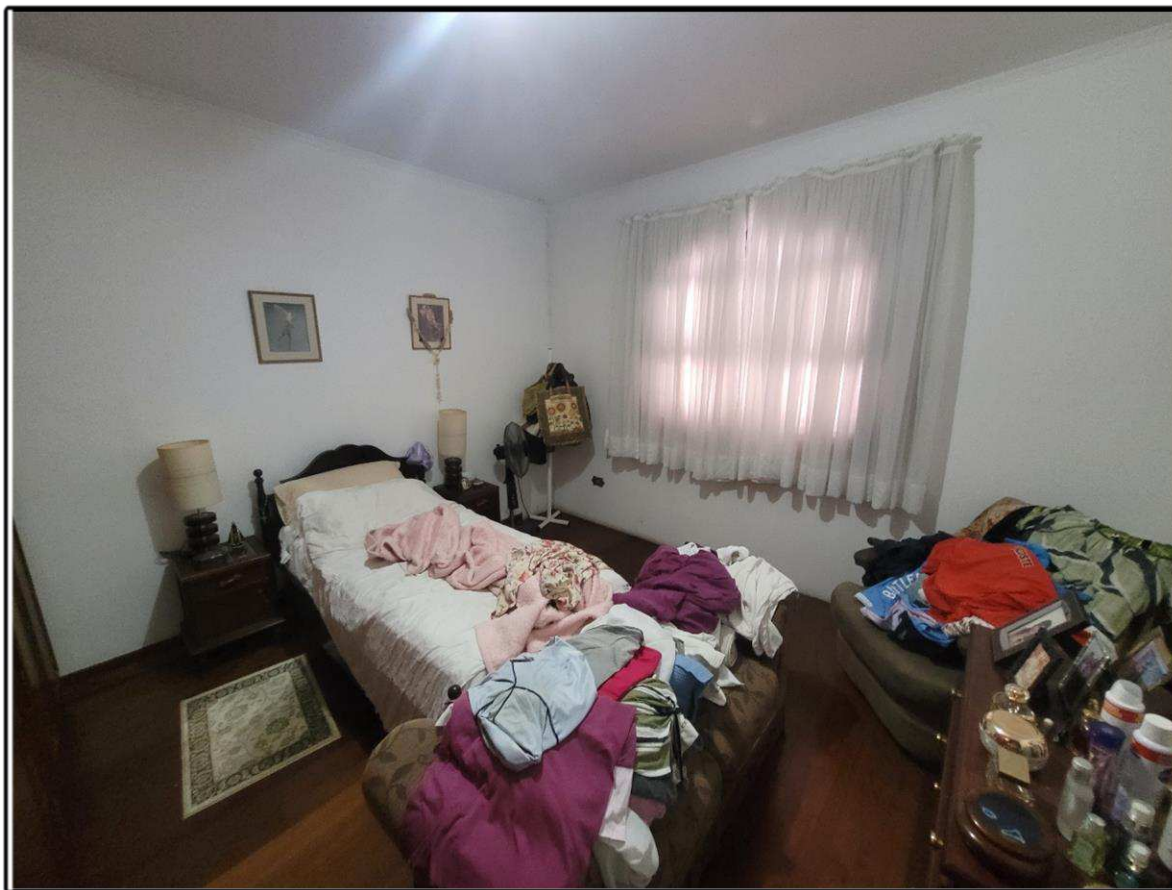


Foto 17 - Vista do dormitório 2.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

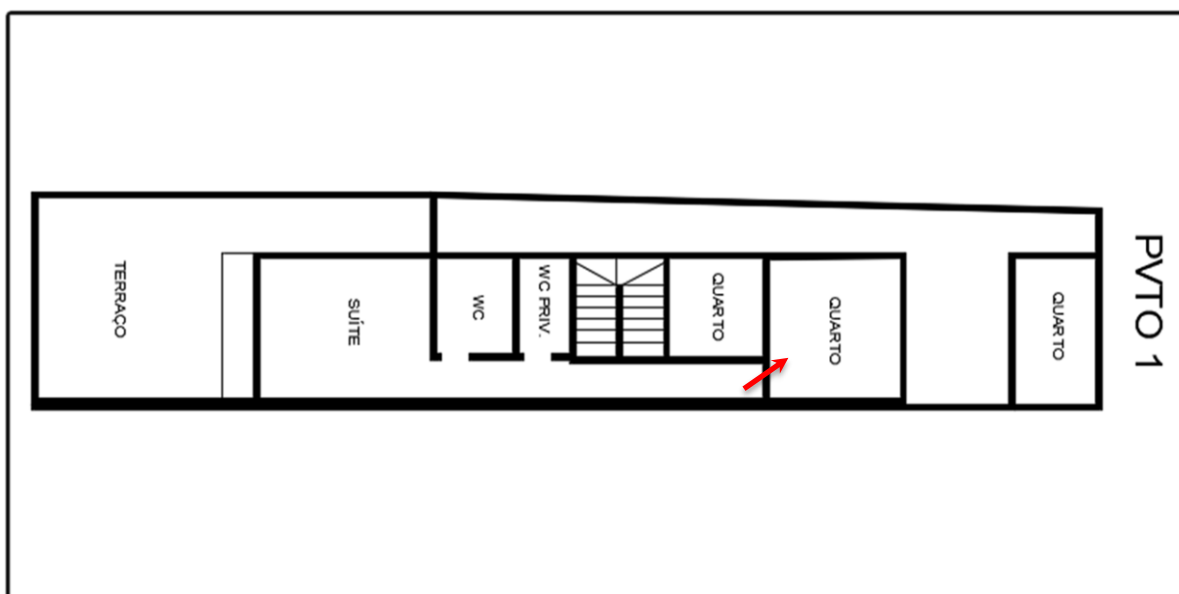


Foto 18 - Vista do banheiro privativo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

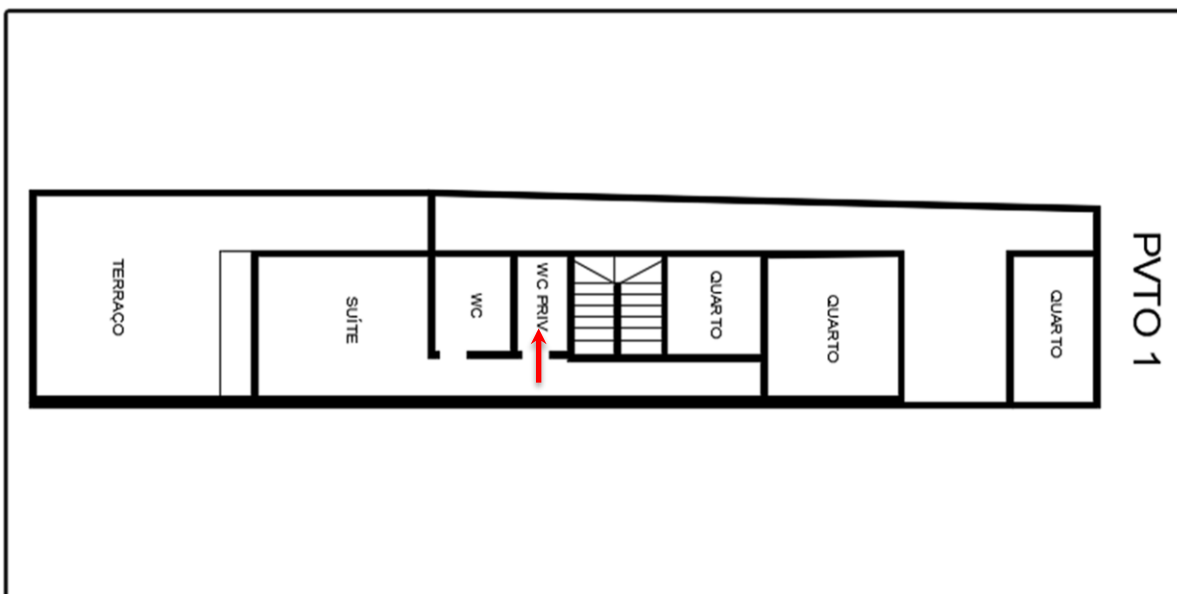


Foto 19 - Vista do banheiro da suíte.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

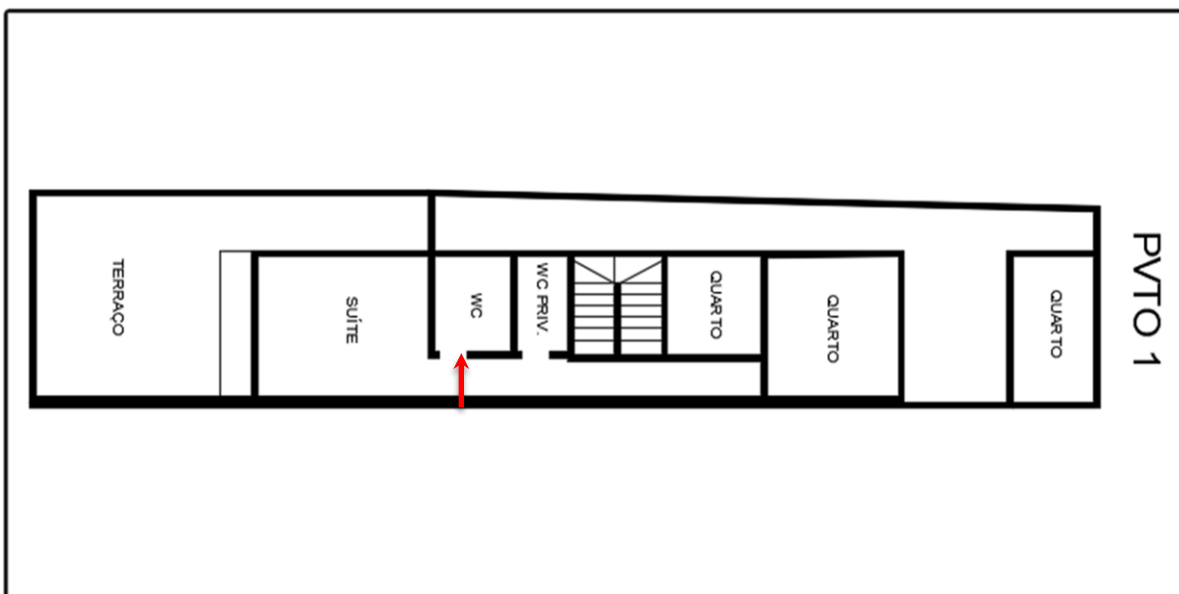
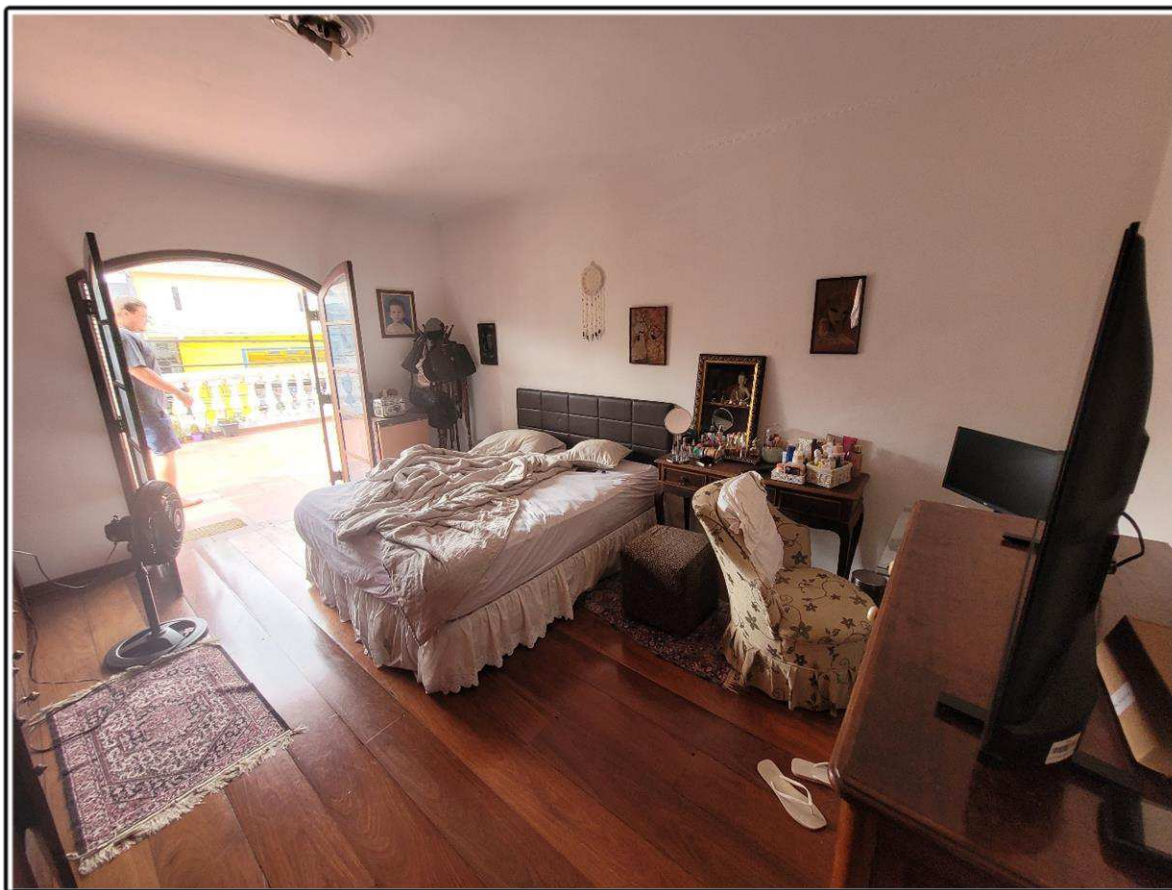


Foto 20 - Vista da suíte.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

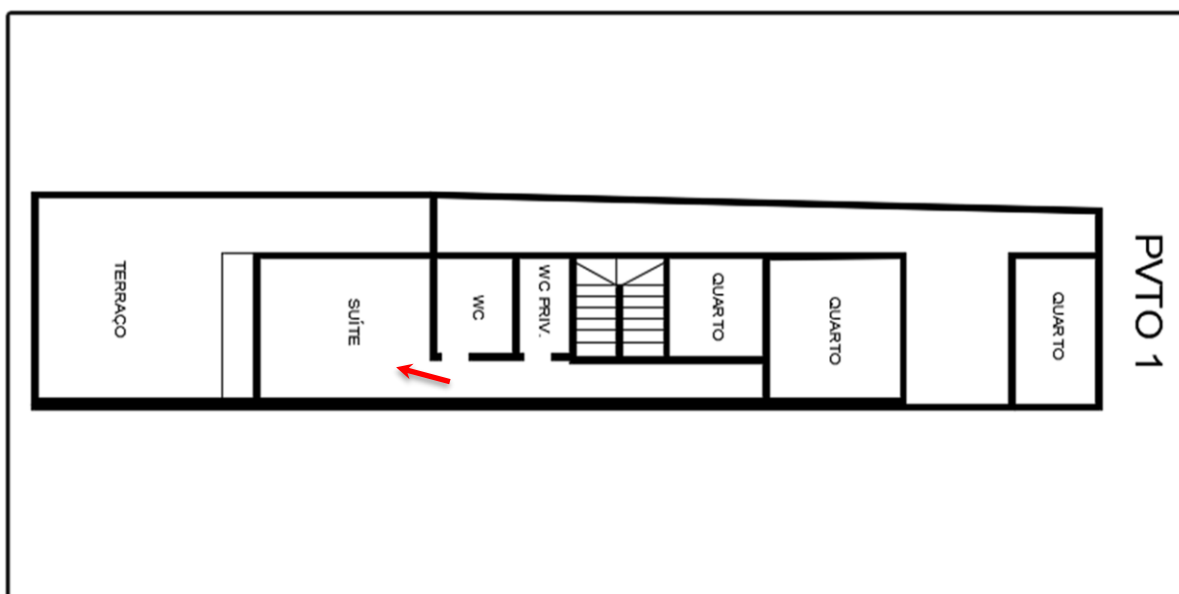
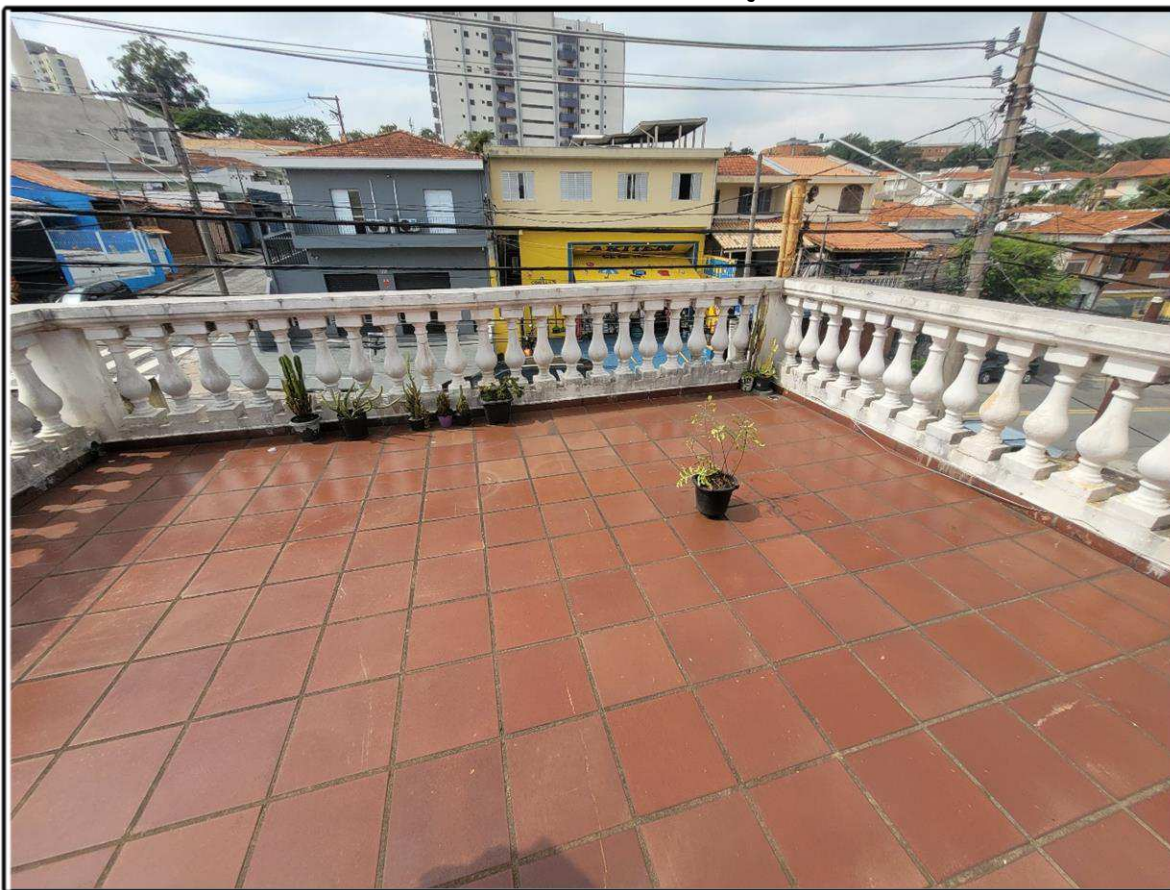
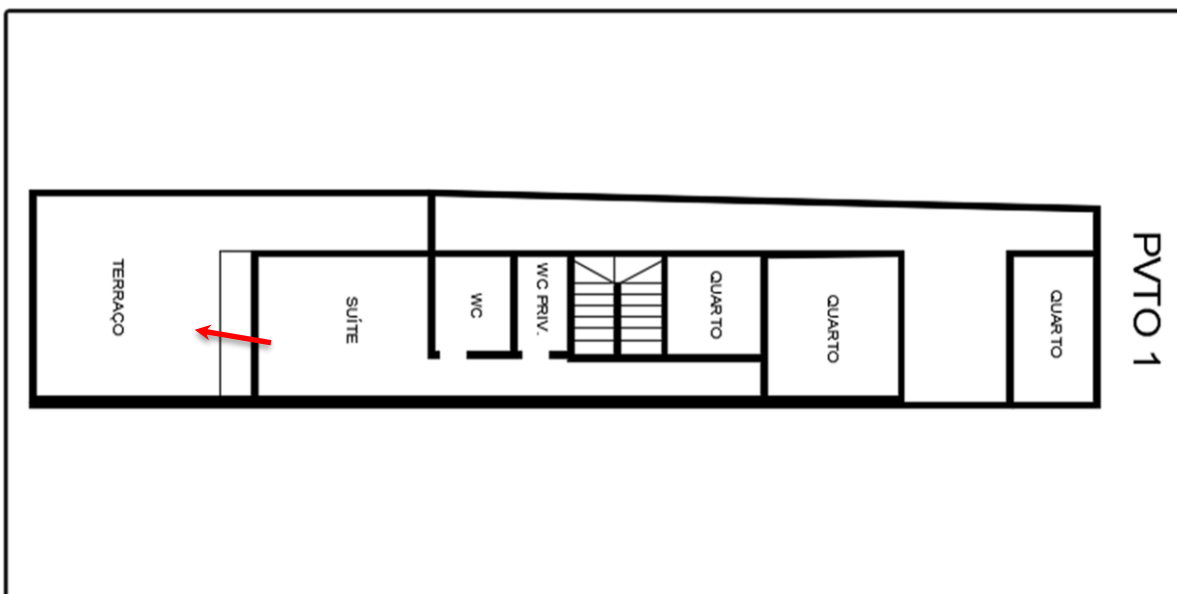


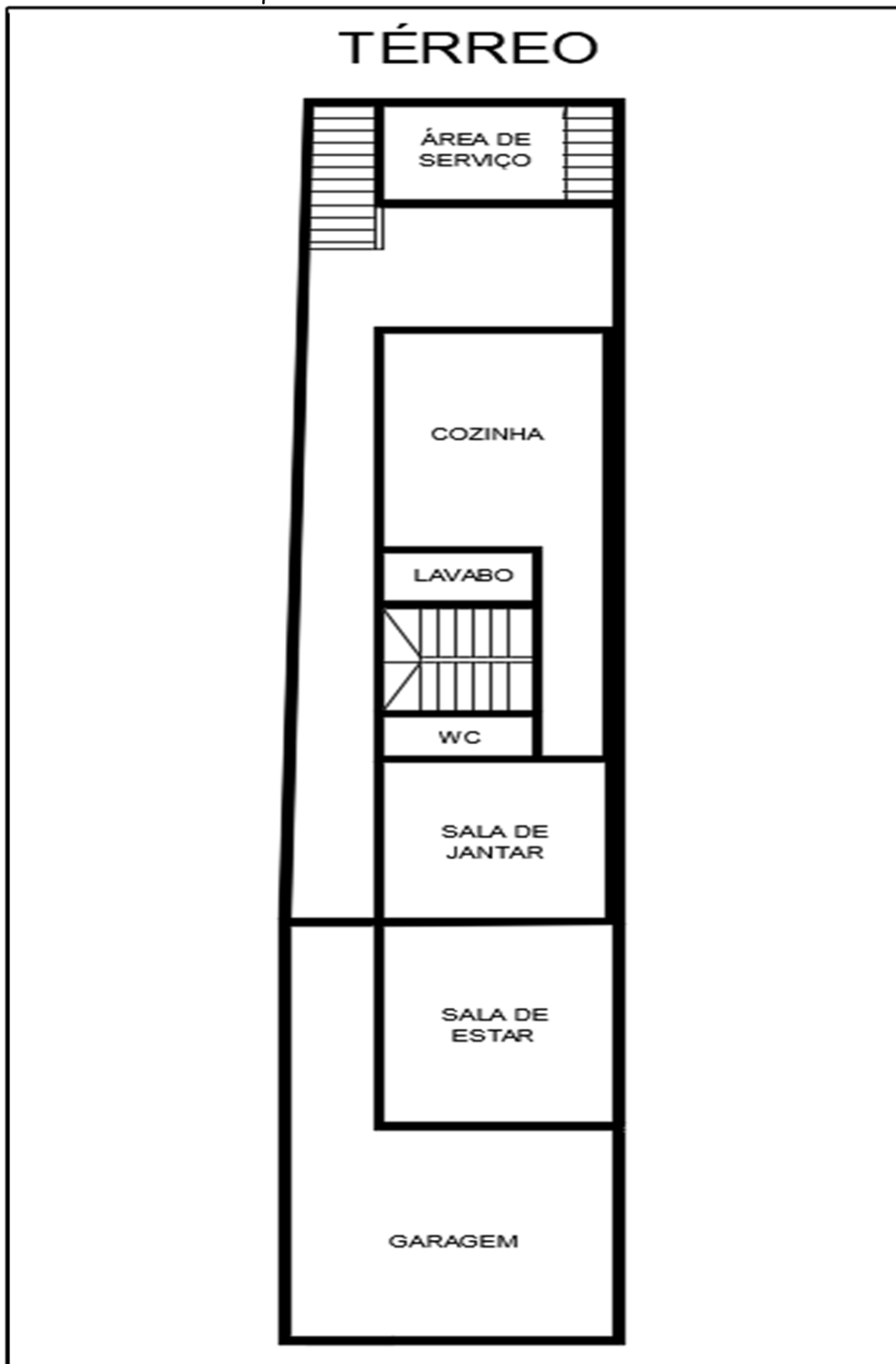
Foto 21 - Vista do terraço.



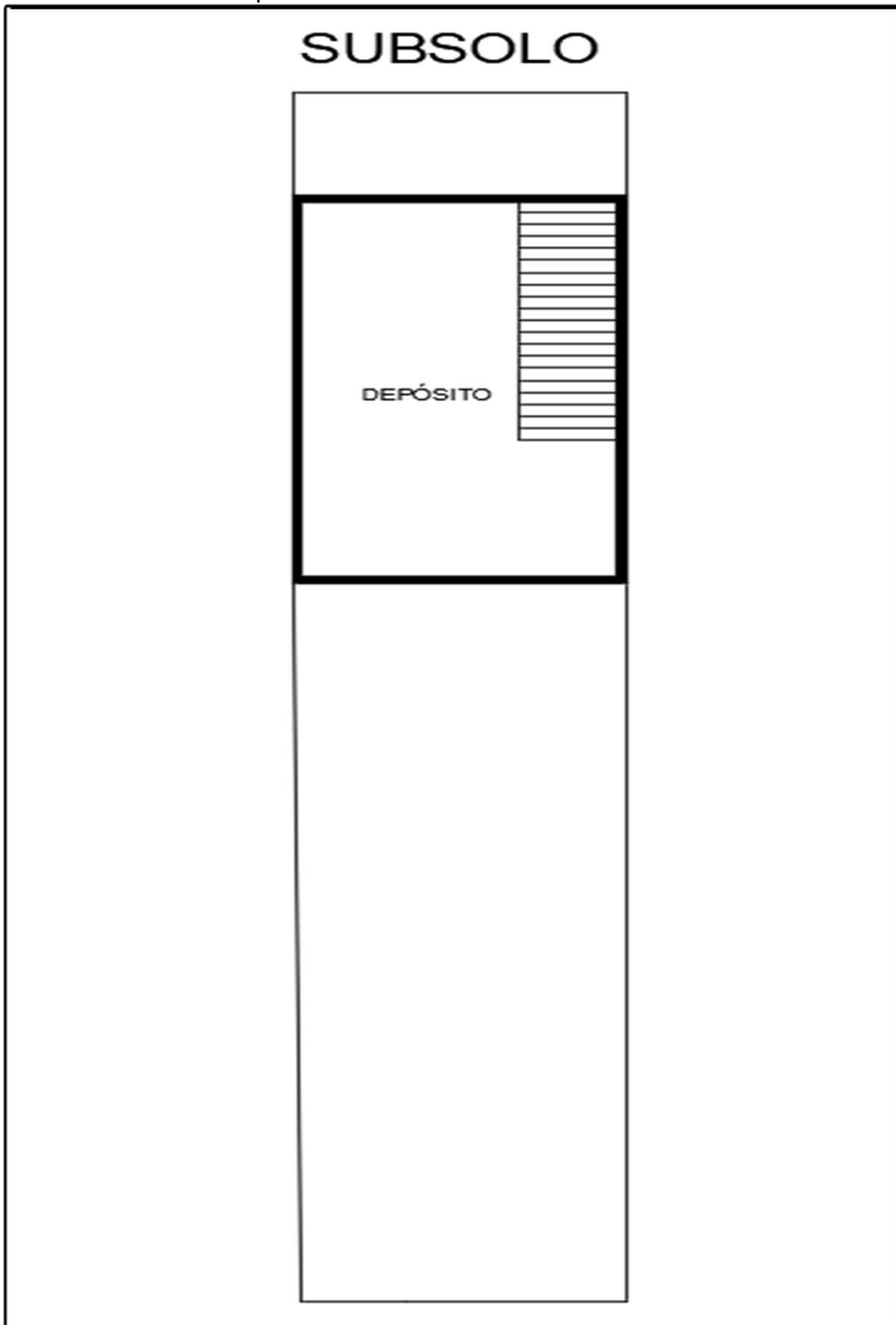
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



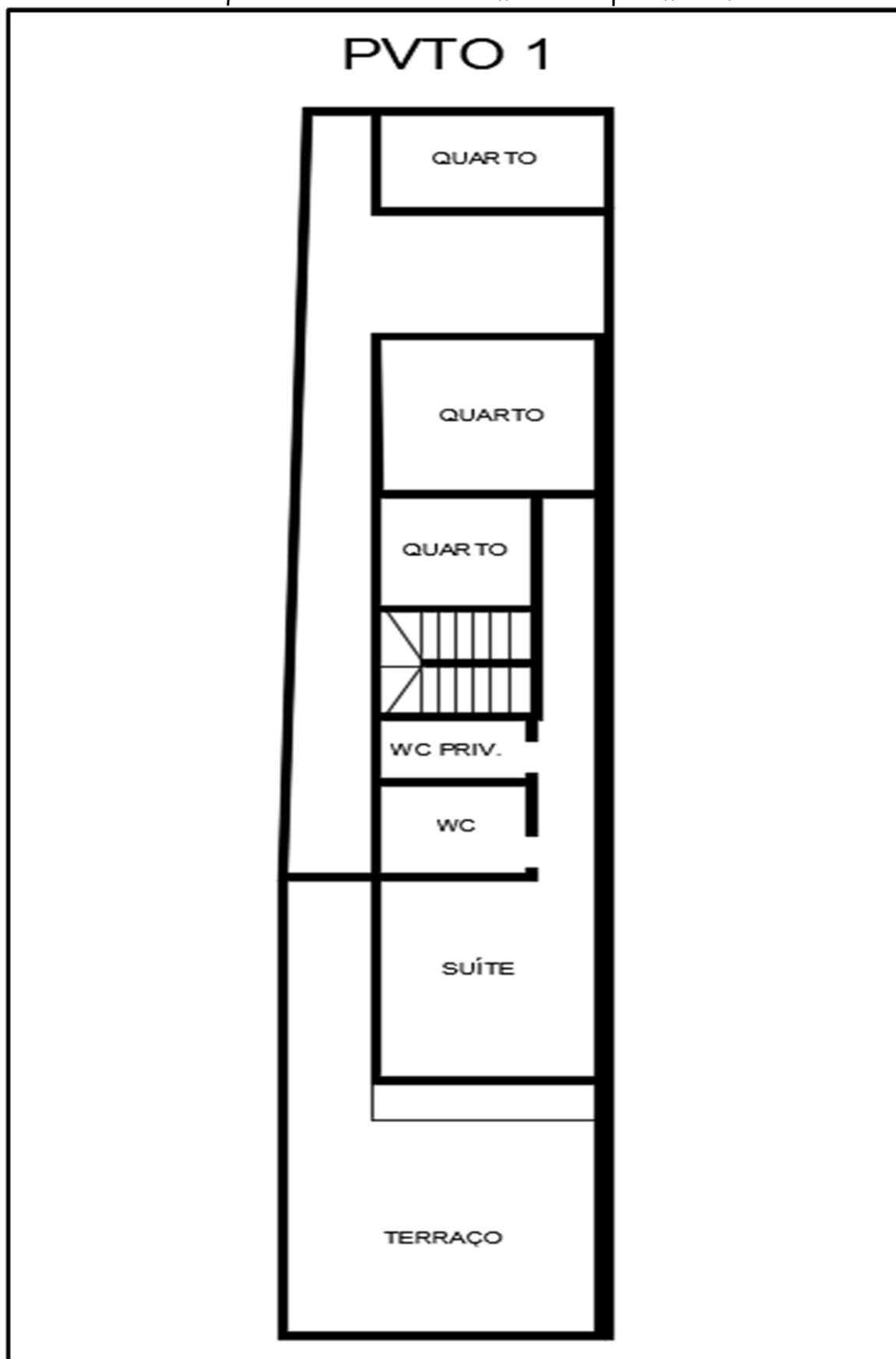
Croqui 1 - Planta baixa do imóvel - térreo.



Croqui 2 - Planta baixa do imóvel - subsolo.



Croqui 3 - Planta baixa do imóvel - 1º pavimento.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal médio, como 2ª**.

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 estimava 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 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m³)	Intervalo característico de áreas. (m³)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "q"	Expoente do Fator Profundidade "p"							
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
	F _r	P _m	P _{ma}			C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	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 de uso residencial vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (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 limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)		

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas. (m²)			
	Frente de Referência	Prof. Mínima				Prof. Máxima					
	F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de Galpões	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
	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	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	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	

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 1 e 2.

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \\ \text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. 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 1 e 2.

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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 regiões.

Faixa "non aedificandi" 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 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O Coeficiente de frente (Cf), é de "0,20" nesse caso.
- b) O Coeficiente de profundidade (Cp), é de "0,50".
- c) O Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, se necessário, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman, conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

3.1.2 - 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:

$$Vu = R\$ 2.502,37 /m^2$$

(Dois mil, quinhentos e dois reais e trinta e sete centavos por m2)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

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 e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

$Vu = CUB/SP \times Pc$, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc :

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H_82QN do SINDUSCON, convertidos em R_8-N , conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Simples		0,178	0,203	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – Fino		7,090	7,410	7,983
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		2,081	2,313	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5 – Fino		7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Luxo		9,935	10,376	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	0,486	0,639

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE: D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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 = Área do terreno = 161,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.502,37 /m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 161,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.502,37 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 402.881,57$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 403.000,00$$

(Quatrocentos e três mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.502,37 /m² (Dois mil, quinhentos e dois reais e trinta e sete centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025		
SETOR : P281	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI			NÚMERO : 1204		
COMP. :	BAIRRO : VILA SÔNIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m² :	165,00	TESTADA - (cf) m	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	165,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	161,00 M²
PADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO :	0,912	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k) :	0,757	CUSTO BASE (R\$) : 2.053,66
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :		228.268,05	VALOR ARBITRADO (R\$) :		312.000,00
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\$) :	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	CHAVES NA MÃO				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30921001				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.927,27
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.927,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P281

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI

NÚMERO : 1305

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 175,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 195,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL : 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.053,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 257.962,70

VALOR ARBITRADO (R\$): 365.000,00

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\$) : 746.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MOBILIÁRIA VIVER MORUMBI

CONTATO :

TELEFONE : (11)-41182828

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.750,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.843,01
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P2B1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI

NÚMERO : 725

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 271,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 271,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 949.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lares Assessoria de Negócios

CONTATO :

TELEFONE : (11)-993846300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.151,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.151,66
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2025

SETOR: P281

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI

NÚMERO: 771

COMP.:

BAIRRO: VILA SÔNIA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 250,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,576

IDADE REAL: 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438

CUSTO BASE (R\$): 2.053,66

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 129.528,44

VALOR ARBITRADO (R\$): 214.000,00

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\$): 749.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: CHAVES NA MÃO

CONTATO:

TELEFONE: (11)-30921001

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

VALOR UNITÁRIO: 1.840,40

HOMOGENEIZAÇÃO: 1.937,26

VARIAÇÃO: 1,0526

VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40, sob o número WPI25700451506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P281

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 271,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Fe): 271,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 271,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,576

IDADE REAL : 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438

CUSTO BASE (R\$): 2.053,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 140.408,83

VALOR ARBITRADO (R\$): 199.000,00

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\$): 970.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : CHAVES NA MÃO

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30921001

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.487,08
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.487,08
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P281

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 145,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 145,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 245,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,786

IDADE REAL : 35 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.053,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 241.238,72

VALOR ARBITRADO (R\$): 327.000,00

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\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : LAVIERIMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37445500

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.020,69
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.020,69
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fo : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P281

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Bonifácio Dux

NÚMERO : 725

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em acive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 810.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : fanel imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37445000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floç :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.603,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.740,60
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025

SETOR : P281

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Bonifácio Dux

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : VILA SÔNIA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 158,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 158,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200

IDADE REAL : 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.053,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 210.459,08

VALOR ARBITRADO (R\$): 305.000,00

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\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32847000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.911,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.911,39
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRÇÃO : Rua Doutor Sylvio Dante Bertacchi

DATA : 19/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - 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

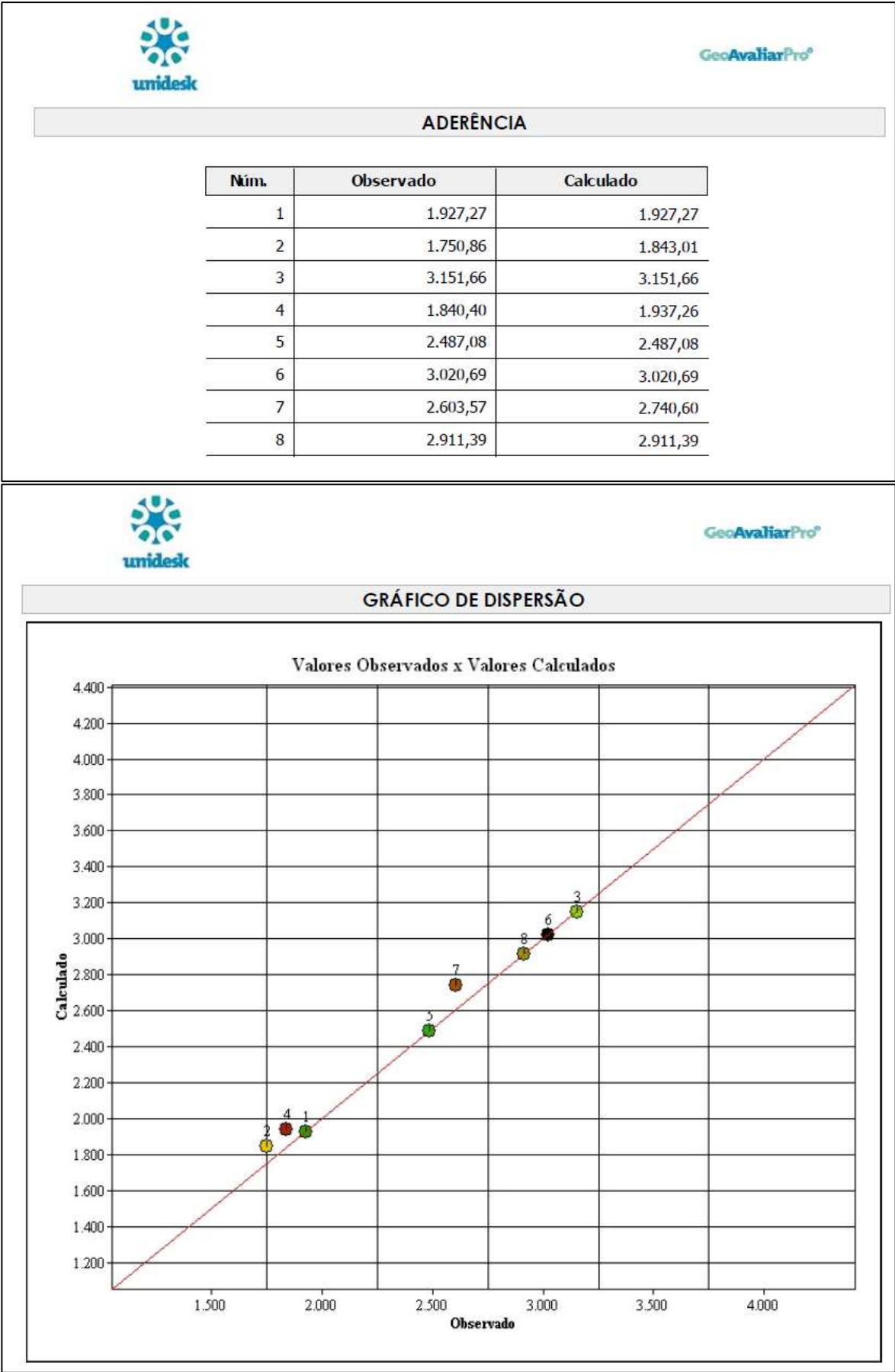
FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	6,25
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,1204	1.927,27	1.927,27	1,0000	1,0000
☒ 2	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,1305	1.750,86	1.843,01	1,0526	1,0000
☒ 3	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,725	3.151,66	3.151,66	1,0000	1,0000
☒ 4	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,771	1.840,40	1.937,26	1,0526	1,0000
☒ 5	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,SN	2.487,08	2.487,08	1,0000	1,0000
☒ 6	RUA DR SILVIO DANTE BERTACCHI ,SN	3.020,69	3.020,69	1,0000	1,0000
☒ 7	Rua Frei Bonifácio Dux ,725	2.603,57	2.740,60	1,0526	1,0000
☒ 8	Rua Frei Bonifácio Dux ,SN	2.911,39	2.911,39	1,0000	1,0000







APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Doutor Sylvio Dante Bertacchi 1228 JARDIM COLOMBO SAO

Data : 19/05/2025

Cliente : TJ

Área m² : 161,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.461,62

Desvio Padrão : 559,14

- 30% : 1.723,13

+ 30% : 3.200,10

Coefficiente de Variação : 22,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.502,37

Desvio Padrão : 534,44

- 30% : 1.751,66

+ 30% : 3.253,08

Coefficiente de Variação : 21,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	?
1 Carac. do imóvel avaliado	Complete quanto a todas variáveis analisadas	Complete qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todos as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	2
4 Intervalo de ajuste de custo fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 %	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.502,37

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.502,37000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.235,00

INTERVALO MÁXIMO : 2.769,74

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 402.881,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.222,65

INTERVALO MÁXIMO : 2.782,09

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 11:40 , sob o número WPI25700451506
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004482-34.2018.8.26.0010 e código eeMrPkCS.

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA PADRÃO "SIMPLES"

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para abril/2025, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

 2024

Ano: 2025

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total			
JAN	2.044,29			
FEV	2.046,06			
MAR	2.048,48			
ABR	2.053,66			

1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa padrão econômico", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 1,07$$
$$V_u = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) \times P_c,$$
$$V_u = 1,07 \times R\$ 2.197,42 /m^2$$
$$V_u = R\$ 2.197,42/m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 2.197,42/m²;

Ac = área construída = 248,54 m²;

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 45 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 64,29%;

Ec = Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3174

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 2.197,42 /m^2 \times 248,54 m^2 \times (0,20 + 0,3174 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 247.906,51$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 248.000,00$$

(Duzentos e quarenta e oito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB.**

$$\text{VI} = \text{R\$ } 403.000,00 + \text{R\$ } 248.000,00 =$$
$$\underline{\text{R\$ } 651.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL**R\$ 651.000,00**

(Seiscentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para maio de 2025.

4.4 - DA DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE E O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Considerando-se que a edificação se encontra irregular, por conta da ausência de matrícula individualizada, será considerada a depreciação de 3%.

$$\text{VIdep} = (\text{VI}) \times 0,97$$

$$\text{VIdep} = \text{R\$ } 651.000,00 \times 0,97$$

$$\text{VIdep} = \text{R\$ } 631.470,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL**R\$ 631.000,00**

(Seiscentos e trinta e um mil reais)

Válido para maio de 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, em face de **HOSPITÉCNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 86.567, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Jardim Colombo, São Paulo/SP.

R\$ 631.000,00

(Seiscentos e trinta e um mil reais)

Válido para maio de 2025.



Válido para maio de 2025.

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **72 (setenta e dois)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

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, 19 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

São Paulo, 14 de abril de 2.025.

Fone: (11) 5199-9565 / (11) 3081-8677

e-mail: jorge@oliveiraeantunes.com.br

e-mail: flavio@rnvconsultoria.com.br

e-mail: henriquemore@hotmail.com

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: **0004482-34.2018.8.26.0010**

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS x HOSPITÉCNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **23 de abril de 2.024, às 12:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Rua Doutor Sylvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Vila Sônia, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa).

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo **ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA**.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

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

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 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL -
SP

AUTOS Nº 0004482-34.2018.8.26.0010

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido
por ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM
DIREITOS CREDITÓRIOS, em face de HOSPITÉCNICA COMÉRCIO
MÉDICO HOSPITALAR LTDA, em atenção ao determinado pelo R.
despacho de fls. 569, vem apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de agosto de 2025.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA - 128.880/D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O Requerente manifestou concordância com o trabalho pericial.

O signatário foi intimado para se manifestar diante das críticas apresentadas pelo Requerido. As divergências foram apontadas na petição de fls. 566/568.

II - ANÁLISE DAS ALEGAÇÕES E COMENTÁRIOS:

Com o devido respeito ao trabalho do expert, a parte impugnante entende que a avaliação apresentada não representa com fidelidade o real valor de mercado do bem.

O imóvel avaliado localiza-se em região que apresenta crescimento urbano e valorização imobiliária contínua. Trata-se de edificação de padrão satisfatório, com mais de um pavimento, diversas acomodações, garagem, além de estar situado em zona mista, com fácil acesso a importantes vias da cidade.

Ainda assim, o valor atribuído pelo Sr. Perito encontra-se abaixo do esperado, especialmente considerando os preços praticados atualmente para imóveis com características semelhantes na mesma localidade.

A edificação foi classificada como "Casa Padrão Simples - limite máximo", com estado de conservação "entre regular" e valor unitário de R\$ 2.197,42/m². Porém, o imóvel apresenta estrutura sólida, fachada conservada, múltiplos pavimentos e garagem para cinco veículos, características que não se enquadram adequadamente no padrão mais simples.

O Sr. Perito aplicou um índice de depreciação de 3% em razão da ausência de matrícula individualizada. Ainda que se trate de um fator de regularização, essa dedução poderia ser relativizada, considerando a situação consolidada da edificação e o fato de estar apta para uso imediato.

Além disso, a idade aparente de 45 anos e o padrão construtivo, conforme descritos, não justificam o valor tão reduzido, ainda mais diante da realidade do mercado imobiliário da região.

COMENTÁRIOS:

Observou-se uma inconsistência no coeficiente de cálculo utilizado no laudo pericial, divergindo da classificação realizada. Será feita a correção e apresentada na sequência.

segue o Requerido:

Além disso, não foram apresentados elementos comparativos claros, como imóveis similares que tenham embasado o valor encontrado, o que compromete a possibilidade de aferição e de contraditório pela parte impugnante.

Não houve qualquer menção quanto ao impacto de melhorias públicas, infraestrutura urbana ou à valorização do entorno, fatores que, notoriamente, influenciam diretamente na precificação de imóveis urbanos.

A ausência de maiores detalhes sobre os critérios adotados e a falta de apresentação de amostras comparativas tornam o laudo insuficiente para subsidiar a correta valoração do imóvel, o que exige esclarecimentos adicionais por parte do expert.

O laudo pericial deve ser completo, claro e fundamentado, devendo conter a exposição do objeto da perícia, a análise técnica ou científica realizada, e a indicação do método utilizado, nos termos do art. 473, §1º, do Código de Processo Civil.

COMENTÁRIOS:

O subscritor esclarece que foram utilizadas, nos cálculos, amostras de imóveis muito próximos ao bem avaliando, incluindo seis elementos localizados no mesmo logradouro — um deles na mesma quadra — além de dois situados na Rua Frei Bonifácio Dux, logradouro lateral à quadra do imóvel em estudo.

As fichas amostrais de cada imóvel considerado nos cálculos podem ser consultadas no corpo do laudo pericial, a partir das **fls. 539**.

Vale ressaltar que os anúncios de imóveis requerem a aplicação do **fator de oferta**, que representa, de forma sintética, a elasticidade na negociação dos imóveis, sendo este fator indicado em norma como uma média de 10%.

Além disso, cumpre enfatizar que, ao contrário do que sugere o Requerido, houve menção expressa às melhorias públicas, listadas no estudo pericial a partir das fls. 489, o qual também apresenta o estudo do zoneamento urbano e das características efetivas da região. Esses fatores foram devidamente considerados na seleção das amostras.

III - ALTERAÇÕES:

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA PADRÃO "SIMPLES"

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para abril/2025, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2024		Ano: 2025		
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total			
JAN	2.044,29			
FEV	2.046,06			
MAR	2.048,48			
ABR	2.053,66			
1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa padrão simples", limite máximo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Pc = 1,743

Vu = CUB/SP (R8N/Sinduscon) x Pc,

Vu = 1,743 x R\$ 2.053,66 /m²

Vu = R\$ 3.579,53/m²

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 3.579,53/m²;

Ac = área construída = 248,54 m²;

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 45 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 64,29%;

EC = Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,3892

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 3.579,53 /m^2 \times 248,54 m^2 \times (0,20 + 0,3892 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 454.934,61$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 455.000,00$$

(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$.

$$VI = R\$ 403.000,00 + R\$ 455.000,00 = \\ R\$ 858.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 858.000,00

(Oitocentos e cinquenta e oito mil reais)

Válido para maio de 2025.

4.4 - DA DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE E O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Considerando-se que a edificação se encontra irregular, por conta da ausência de matrícula individualizada, será considerada a depreciação de 3%.

$$VI_{dep} = (VI) \times 0,97$$

$$VI_{dep} = R\$ 858.000,00 \times 0,97$$

$$VI_{dep} = R\$ 832.260,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 832.000,00

(Oitocentos e trinta e dois mil reais)

Válido para maio de 2025.

IV - CONCLUSÃO:

Pelo que foi exposto nesta manifestação, o valor RETIFICADO das benfeitorias é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 86.567, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Rua Doutor Silvio Dante Bertacchi, nº 1.228, parte do lote nº 42 da quadra 22, Jardim Colombo, São Paulo/SP.

R\$ 832.000,00

(Oitocentos e trinta e dois mil reais)

Válido para maio de 2025.



Válido para maio de 2025.

V - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de **9 (nove)** folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de agosto de 2025.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA - 128.880/D