

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

AUTOS Nº 1004572-67.2023.8.26.0586

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A, em face de GM CATARINA COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA. - EPP, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor total expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, São Paulo/SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Roque, 25 de julho de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 65.823, do 16º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, São Paulo/SP.

R\$ 2.353.000,00

(Dois milhões, trezentos e cinquenta três mil reais)

Válido para julho 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 DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **GM CATARINA COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA. - EPP**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula supracitada.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		CNM: 1112/8.2.0065823-92	
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		Ms. 326	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de julho de 1.986	
65.823	1		
IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Vito Fortunato, lote 19 da quadra "B", da Vila Lucrécia, no 38º subdistrito-Vila Matilde, localizado à 24,00m da esquina da Rua Joaquim Marra, e do lado direito de quem dessa rua, vindo para a cidade, entra na Rua Vito Fortunato, medindo 10,00m de frente para a citada Rua Vito Fortunato, por 26,40m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente; encerrando a área de 264,00m ² , confrontando do lado esquerdo com os lotes 1, 2 e 3; do lado direito com o lote 20; e pelos fundos com o lote 18.-			
PROPRIETÁRIOS:- THEODORO MARTINEZ PERECHINO, comerciante, RG nº 2.345.877-SP e sua mulher ARTULINA CATARINA MARTINEZ, do lar, RG. nº 2.807.813-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 034.439.738-68, residentes e domiciliados à Rua Joaquim Marra nº 998- Vila Matilde, nesta Capital			
CONTRIBUINTE:- 058.104.0019-1			

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 22 de julho de 2025, às 11:45 h, conforme agendamento nos autos, **fls. 429/431** e comunicados de vistoria anexos, o signatário foi recebido pela representante da Requerida, Sra. Meire Petrochelli, que acompanhou a vistoria do início ao fim colaborando, posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo documentos e demais elementos de interesse, sendo possível a entrada no imóvel e 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 Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, 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.

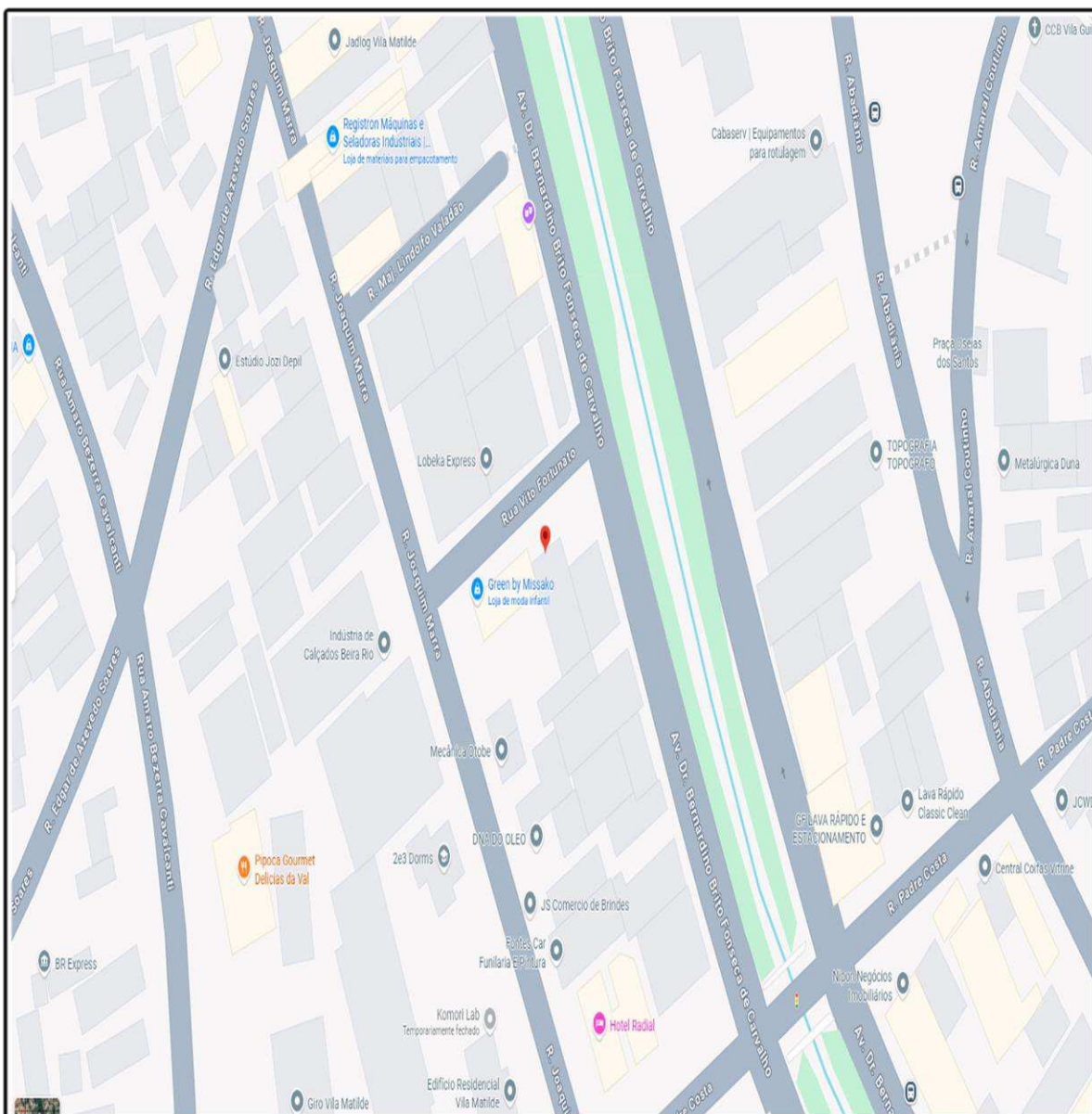


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



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: 058.104.0027-2

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 058.104.0027-2

Local do Imóvel:
R VITO FORTUNATO, 2
VL MATILDE CEP 03514-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VITO FORTUNATO, 2
VL MATILDE CEP 03514-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	264	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	264		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	762	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	215	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	621,00		
- da construção:	1.629,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	163.944,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	856.496,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.020.440,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda 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 06/10/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/07/2025
Número do Documento: 2.2025.002770445-4
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, serviço de 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 "ZC", 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	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEUPa				
		ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-REIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
	ZM	ZCORa				
		ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa				
		ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		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	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 (i)	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 "ZC" - Zona Centralidade, que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em três 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 - Detalhe do imóvel inserido na referida zona.

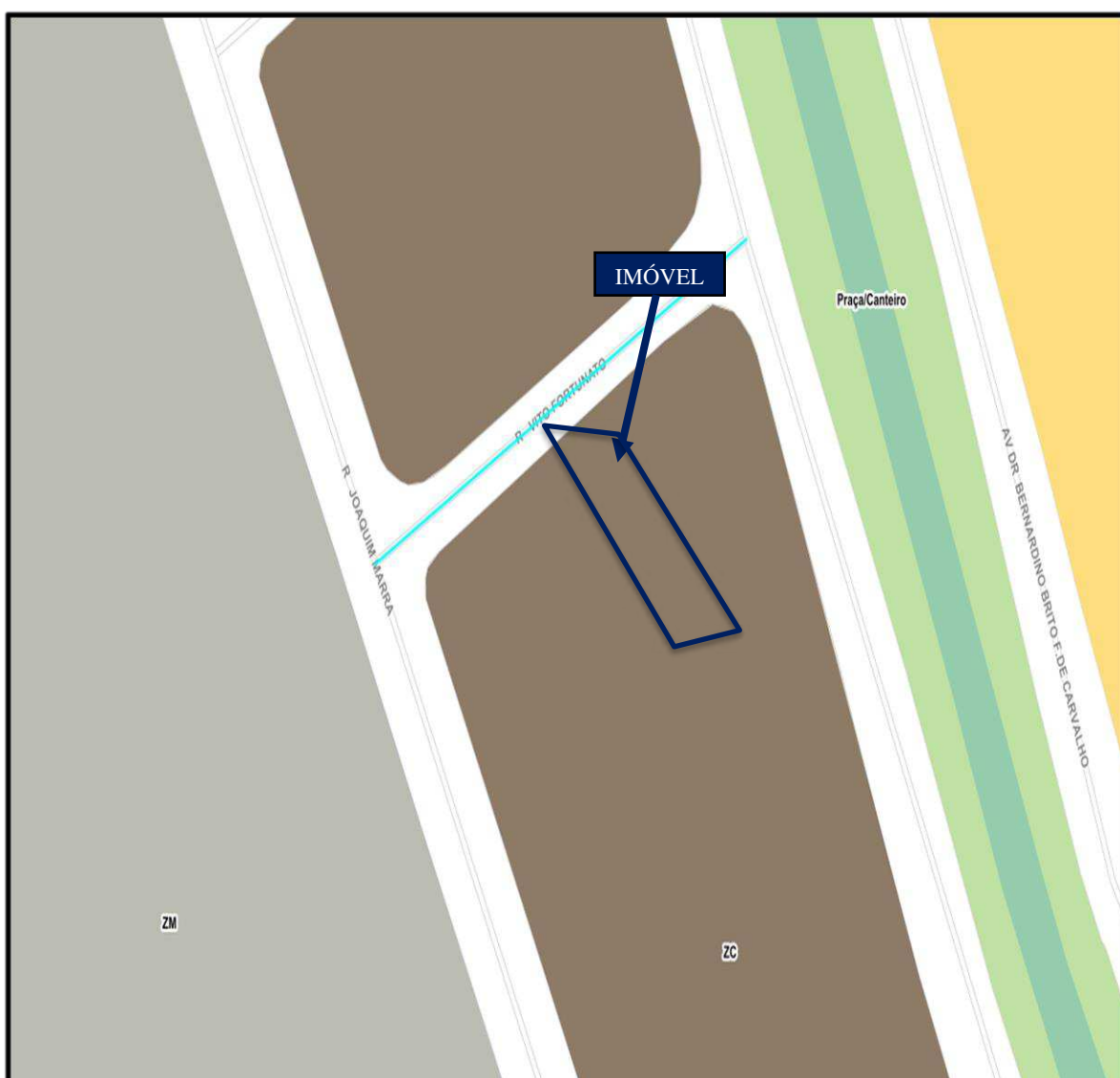
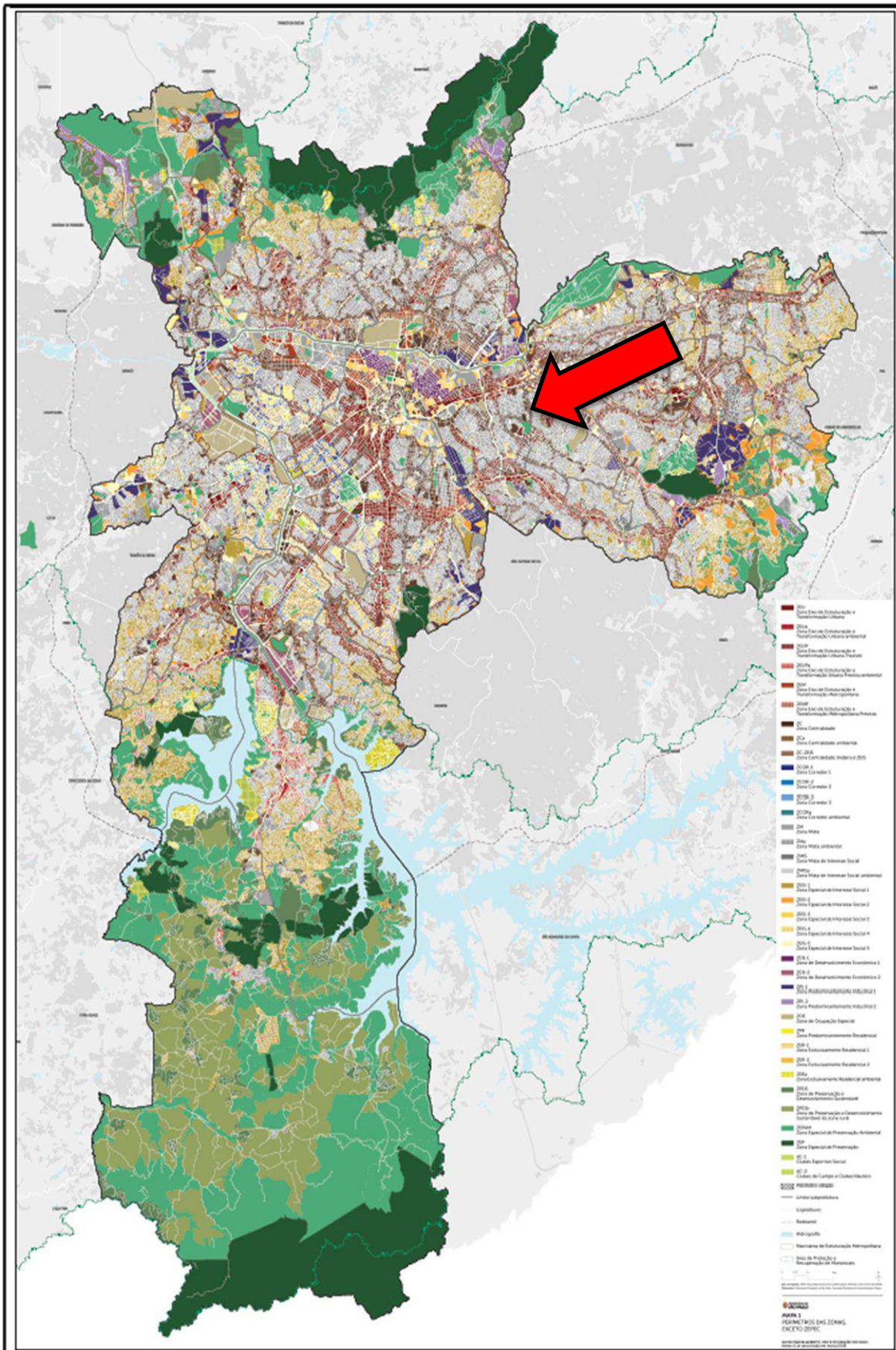


Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de São Paulo.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características da referida zona, com predominância de imóveis do tipo comercial e também residencial, com sede de empresas de pequeno, médio e grande porte.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Avenida Doutor Bernardino Brito Fonseca de Carvalho, a Av. Conde de Frontin, a Av. Antônio Estevão de Carvalho e o Córrego Gamelinha, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão proletário, econômico e simples, 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: lanchonetes, restaurantes, bares, hotéis, motéis, escolas, oficinas, academias, salões de beleza e alguns 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 os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, e consoante a matrícula supracitada, o terreno possui 10,00 metros de testada, sito de frente para a Rua Vito Fortunato, e possui as seguintes características:

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta;

Formato: Regular;

Frente Principal: 10,00 m;

Profundidade equivalente: 26,40 m;

Área: 264,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificada uma construção com destinação de uso predominantemente comercial, identificada na imagem abaixo. O imóvel é utilizado como sede empresarial, abrigando uma empresa têxtil.

Imagem 11 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



Com características de uso comercial, a edificação principal que engloba o imóvel, contém área construída total de 854,84 m², conforme levantamento in loco, possuindo conexões com outras construções erigidas nos terrenos lindeiros.

Quanto as benfeitorias erigidas sobre o terreno objeto da penhora, essas contemplam a área total construída de 854,84 m², conforme dados levantados in loco, e idade física de 30 anos, podendo ser classificadas como "2.2.3 - Galpão Padrão Médio", limite mínimo, 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, e enquadram-se na referência "E" - Entre Regular e Necessitando de reparos simples, 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 no croqui que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, São Paulo/SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Rua Vito Fortunato.



Foto 4 - Vista da fachada principal do imóvel.

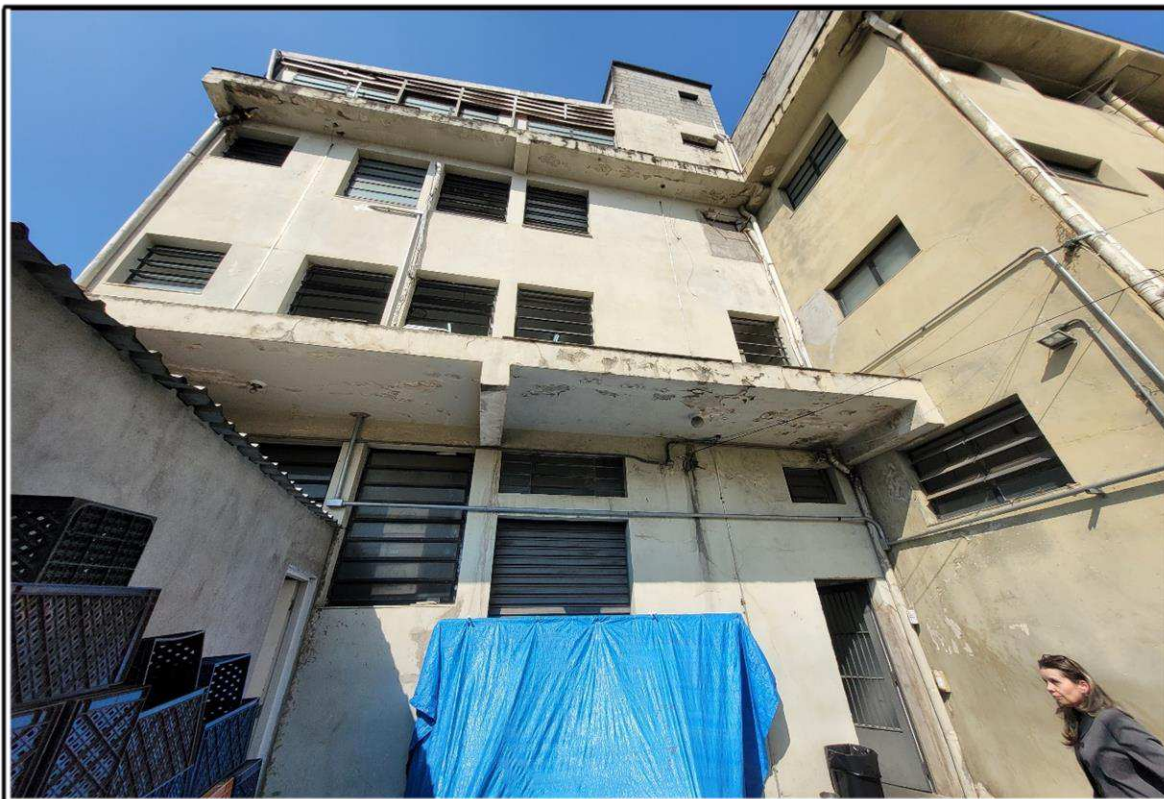


Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.

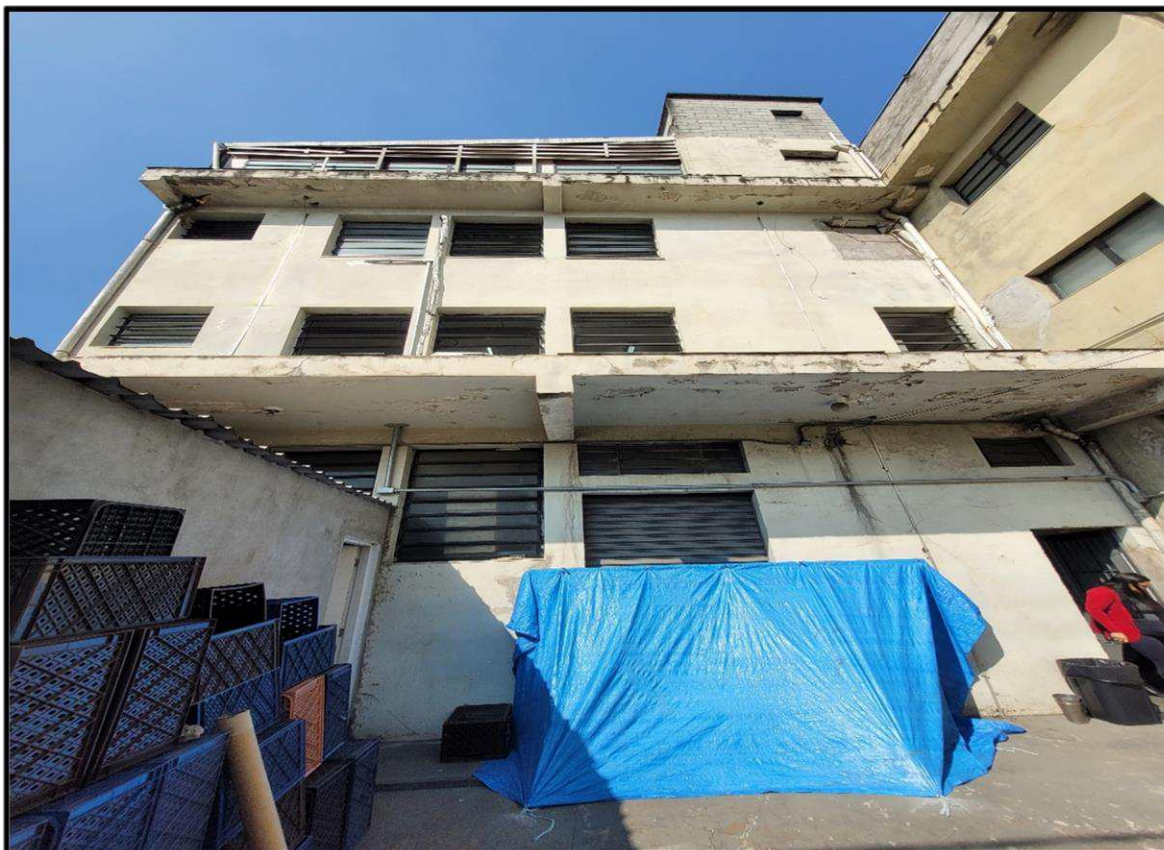


Foto 6 - Vista interna das benfeitorias, no pavimento térreo.



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

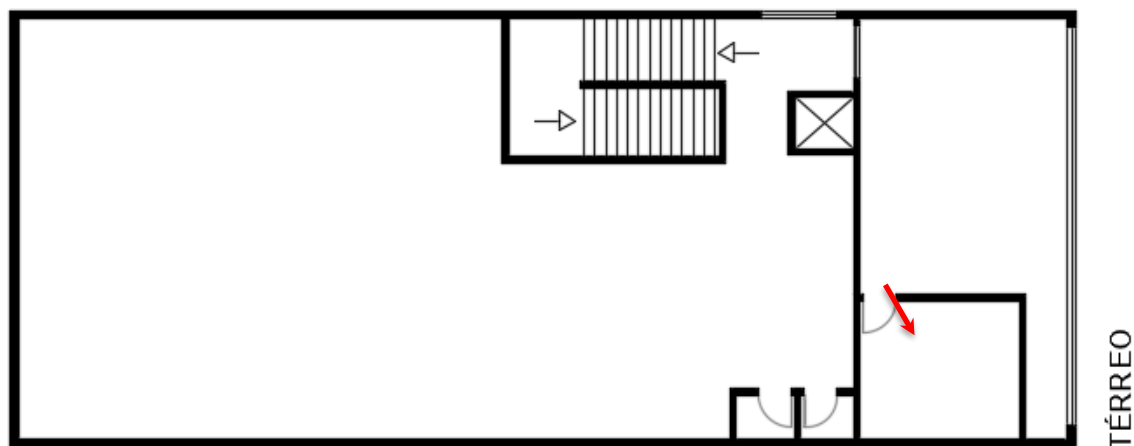
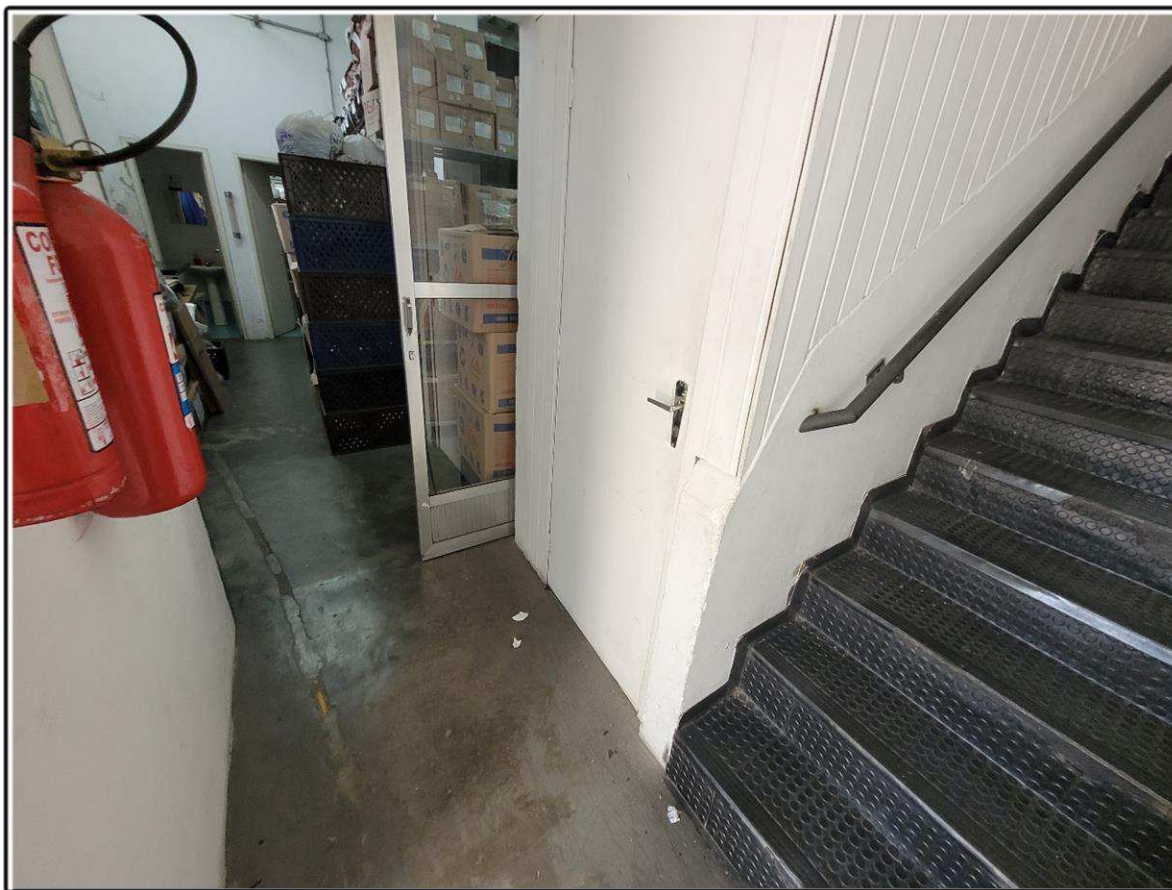


Foto 7 - Outra vista interna do imóvel.



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

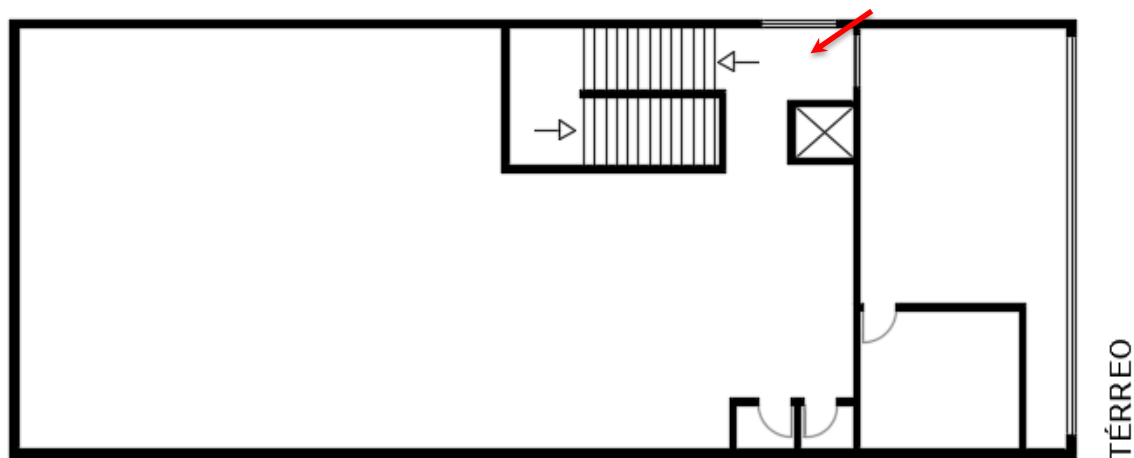
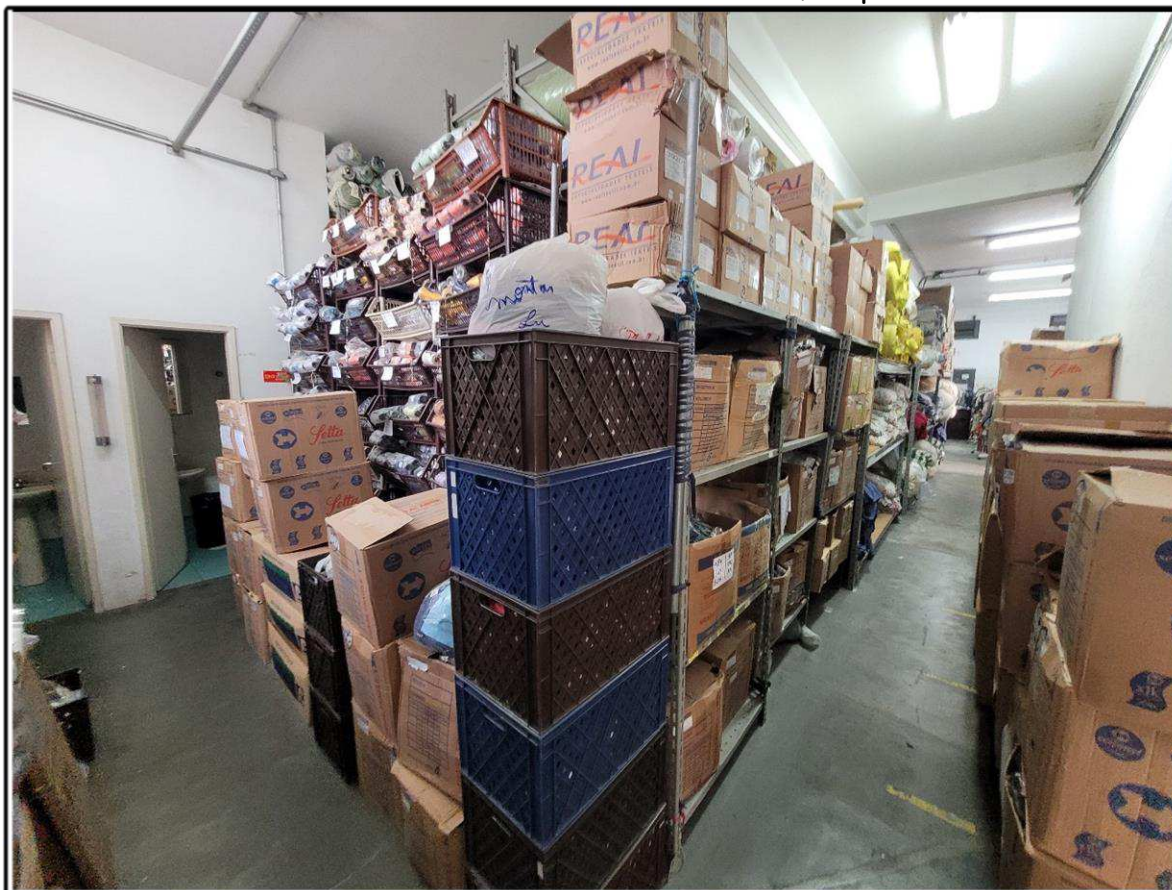


Foto 8 - Novamente vista interna das benfeitorias, no pavimento térreo.



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

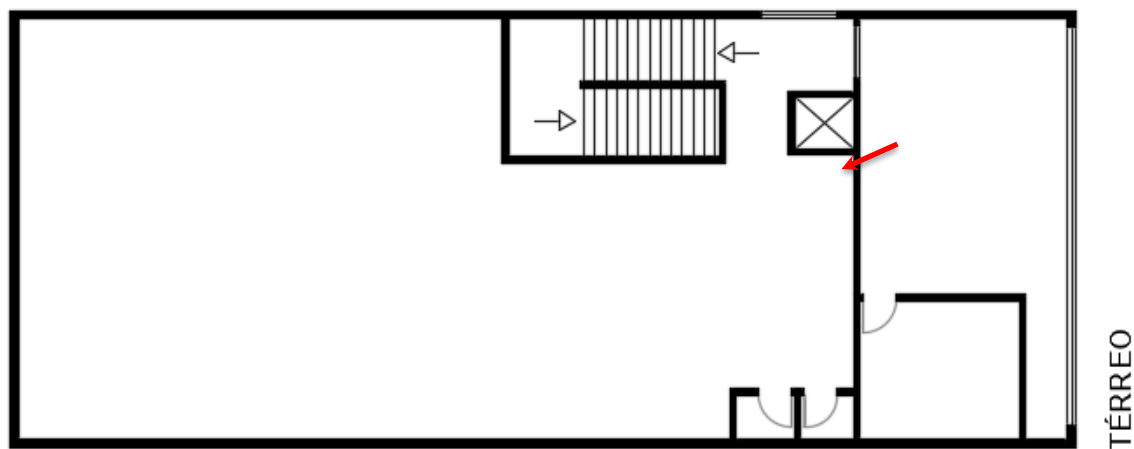
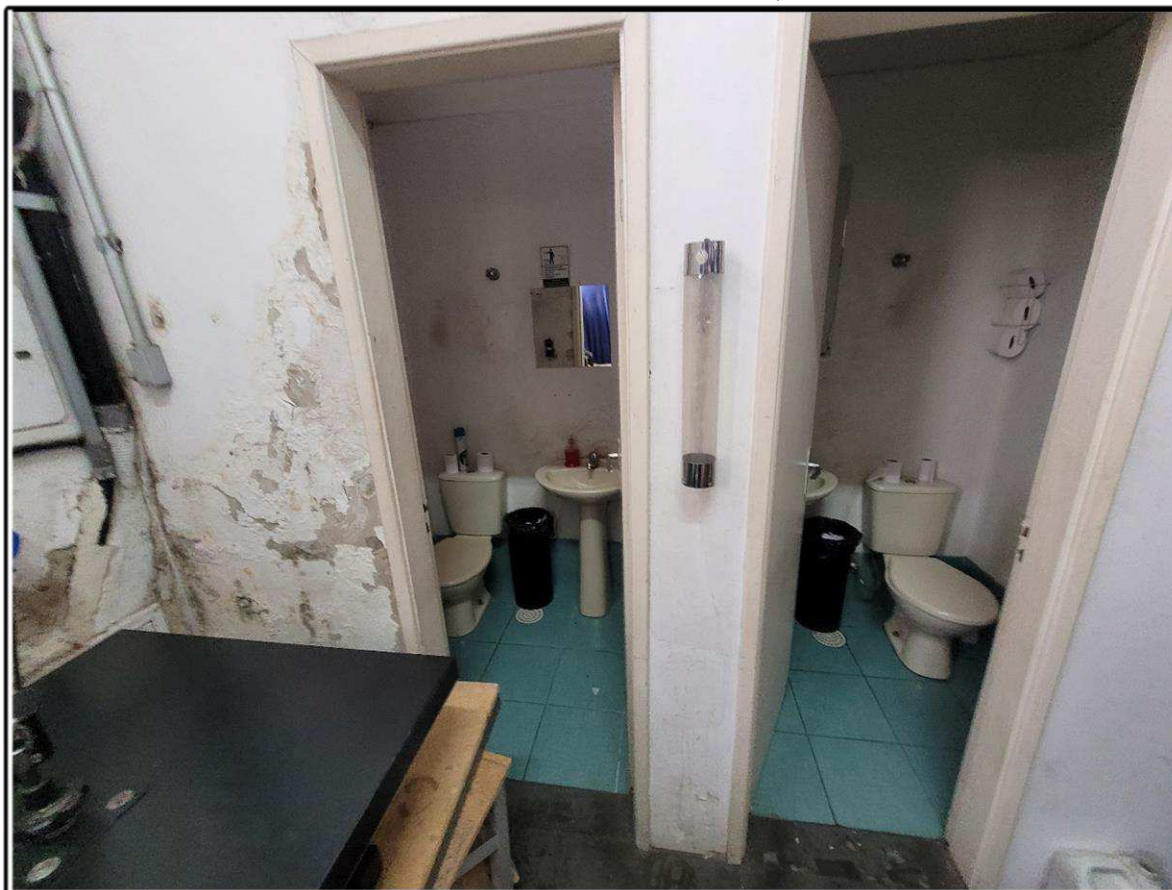


Foto 9 - Vista interna dos banheiros, no térreo.



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

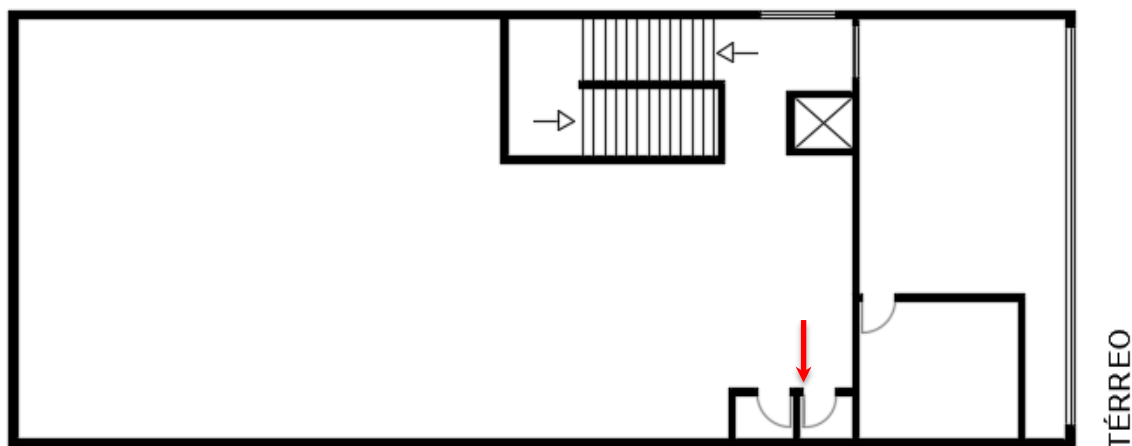


Foto 10 - Outra vista interna do imóvel no pavimento térreo.



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

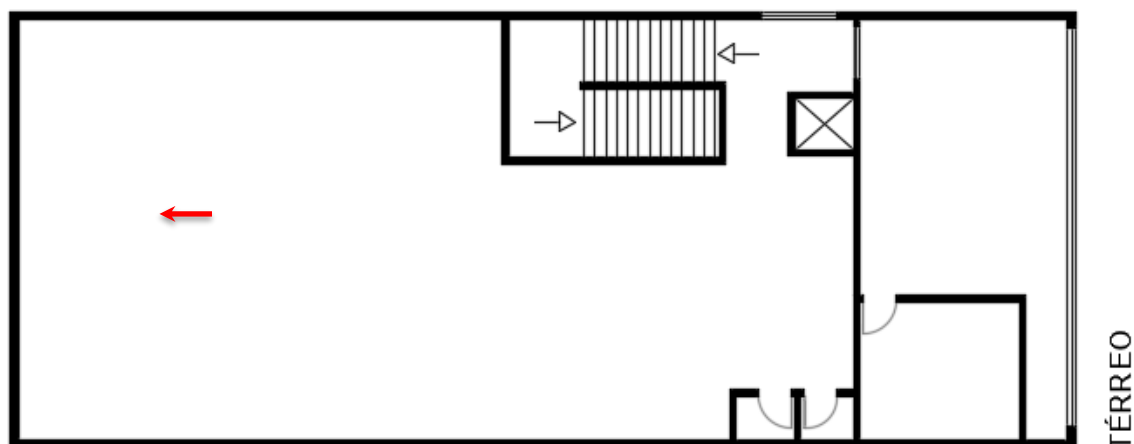
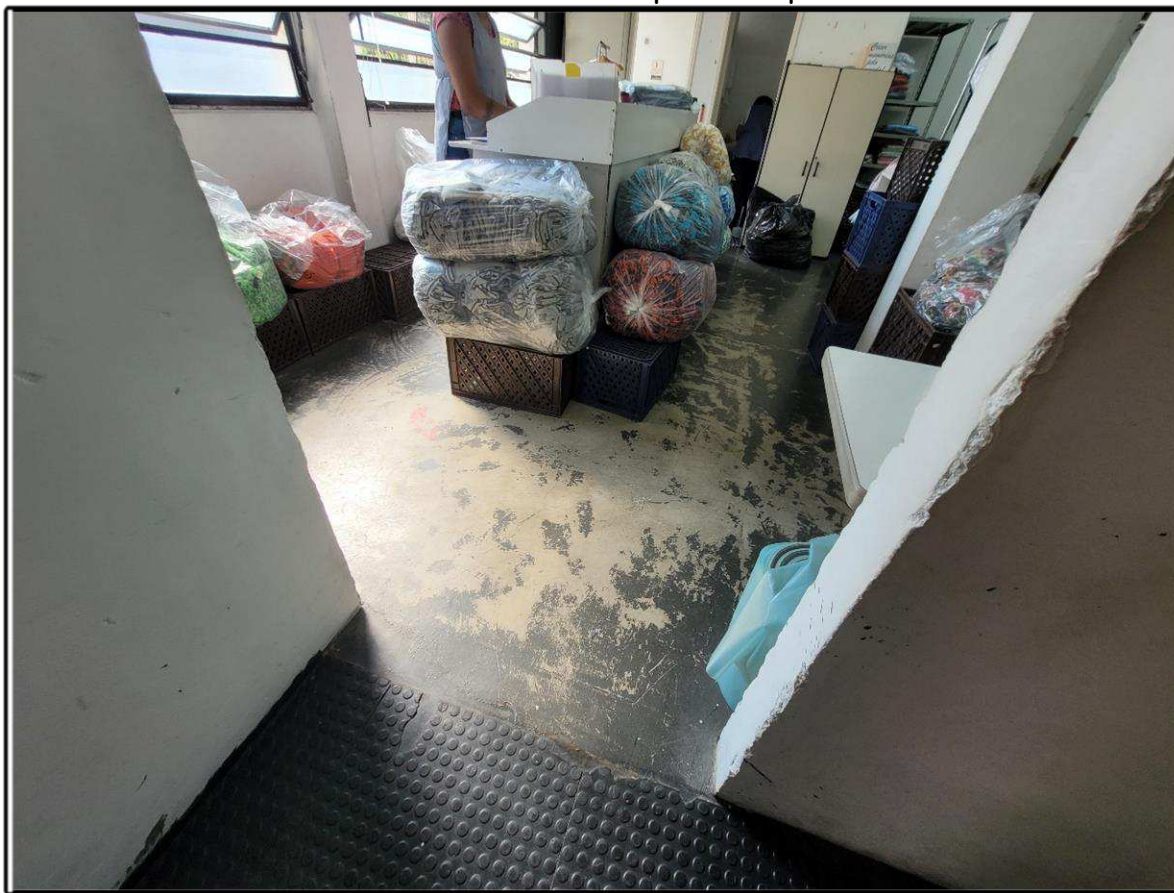
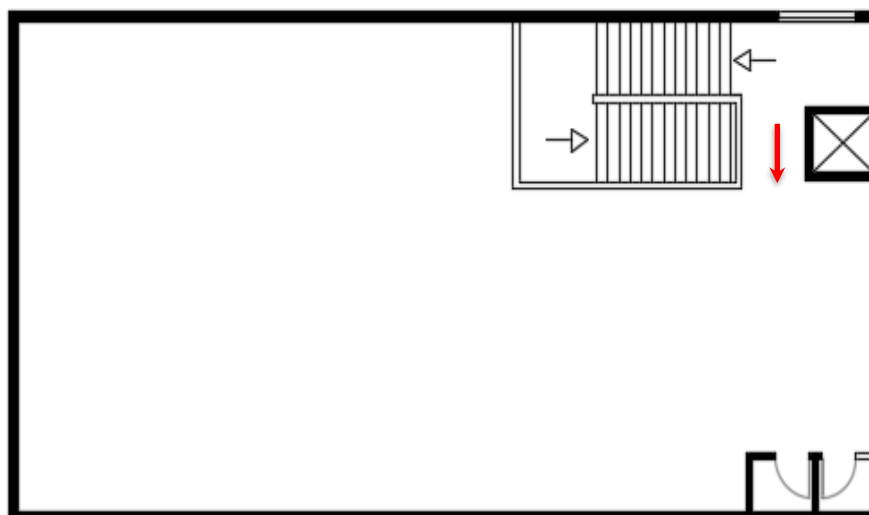


Foto 11 - Vista do acesso ao primeiro pavimento.



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

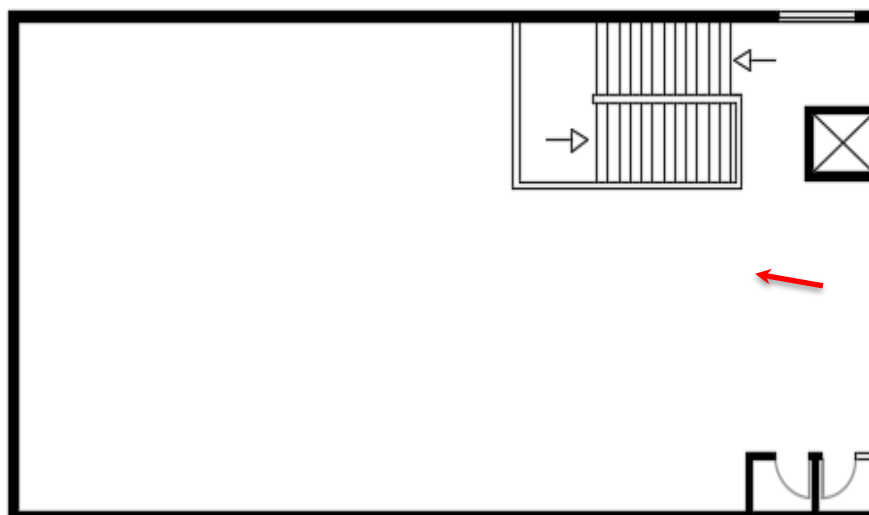


1º PAVIMENTO

Foto 12 - Vista geral do primeiro pavimento.



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

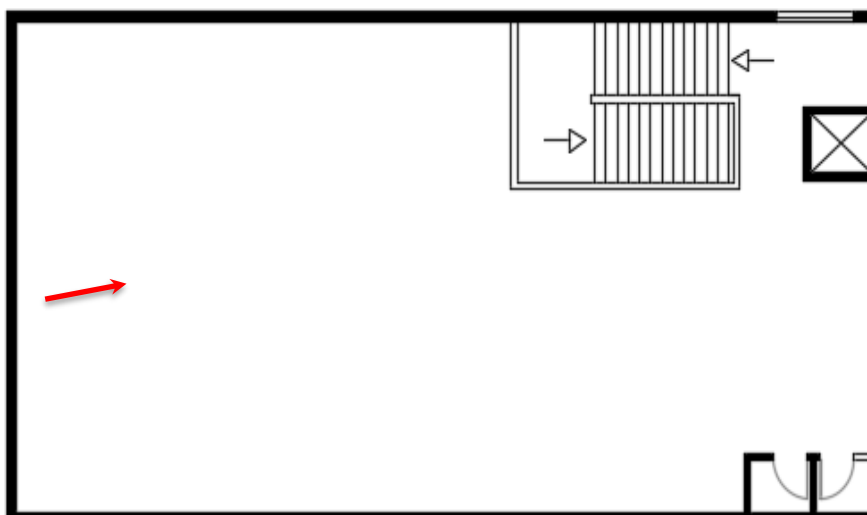


1º PAVIMENTO

Foto 13 - Outra vista geral do primeiro pavimento.

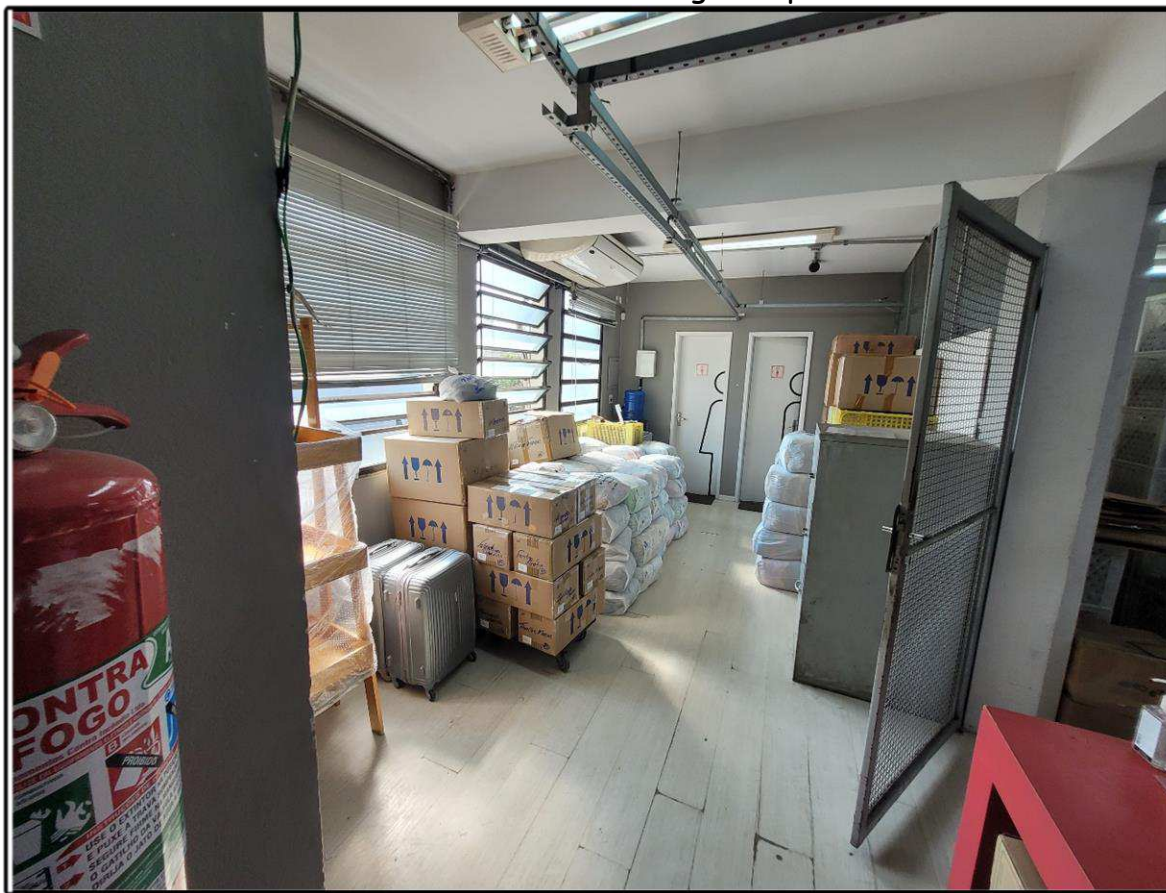


Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

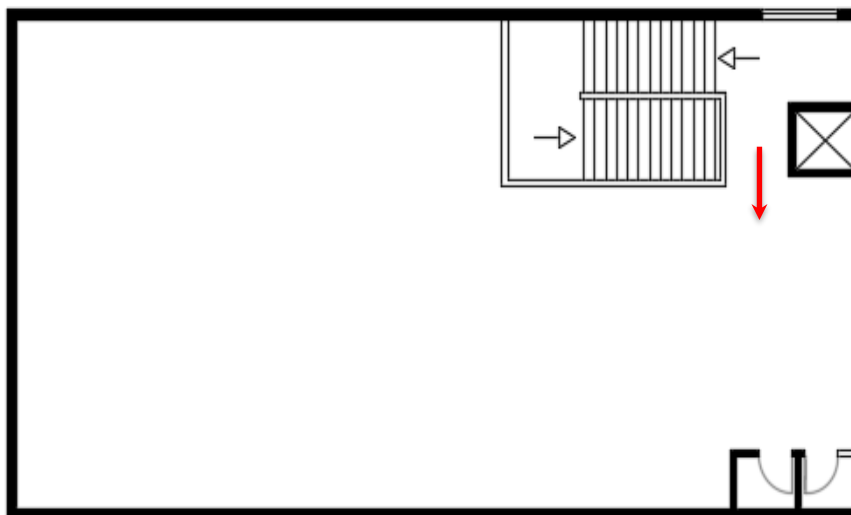


1º PAVIMENTO

Foto 14 - Vista do acesso ao segundo pavimento.



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

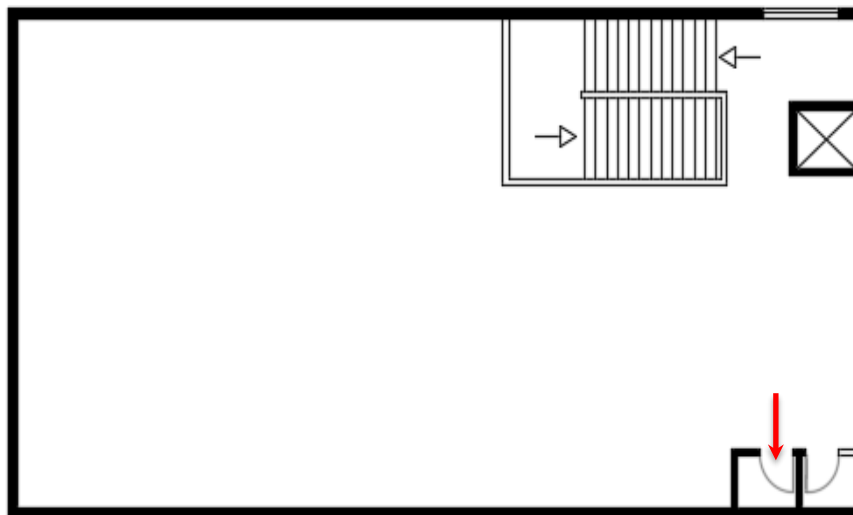


2º PAVIMENTO

Foto 15 - Vista do banheiro no segundo pavimento.



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

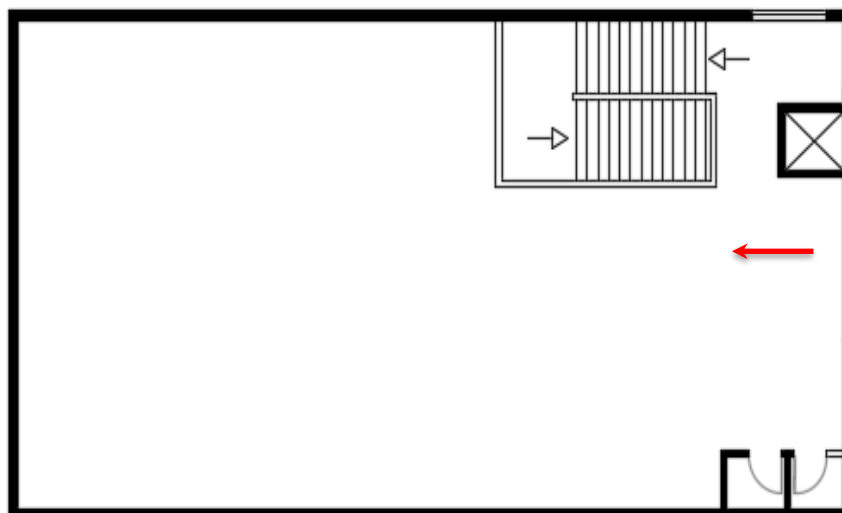


2º PAVIMENTO

Foto 16 - Vista geral do segundo pavimento.

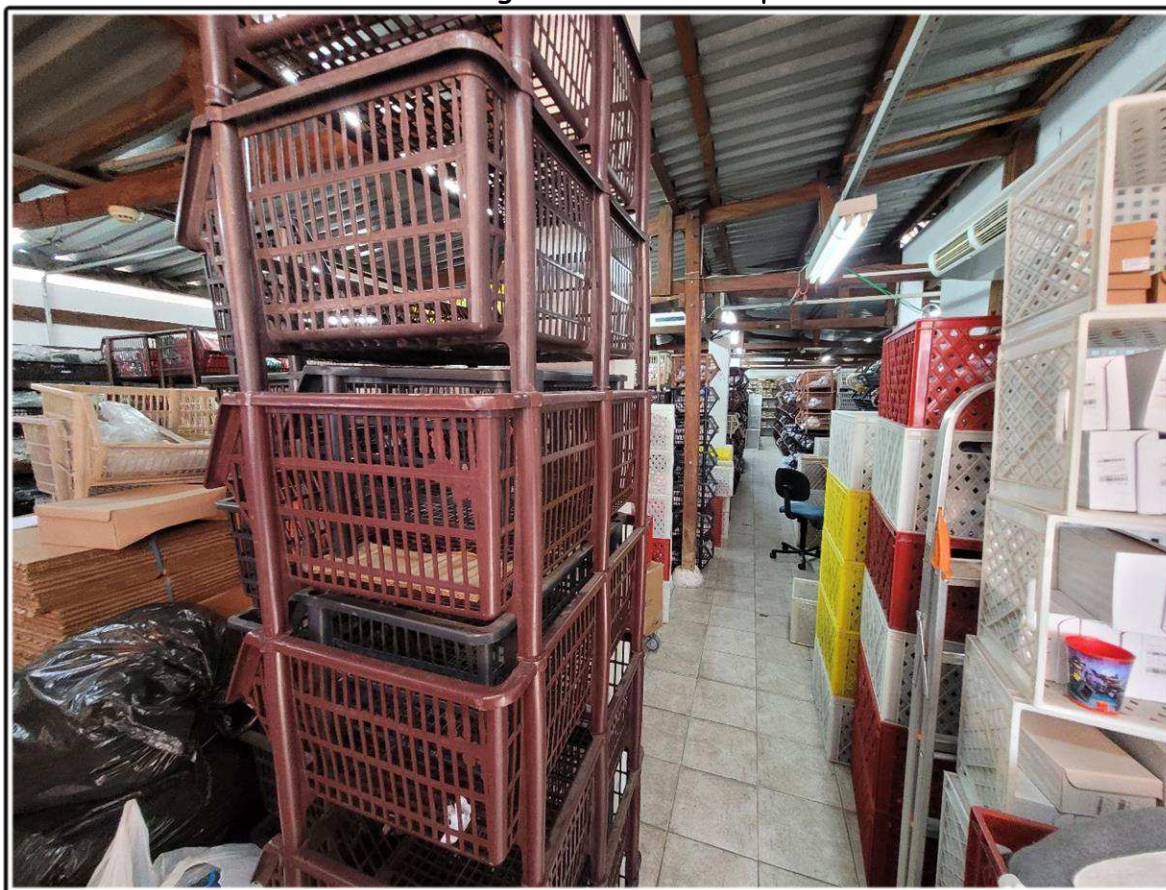


Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

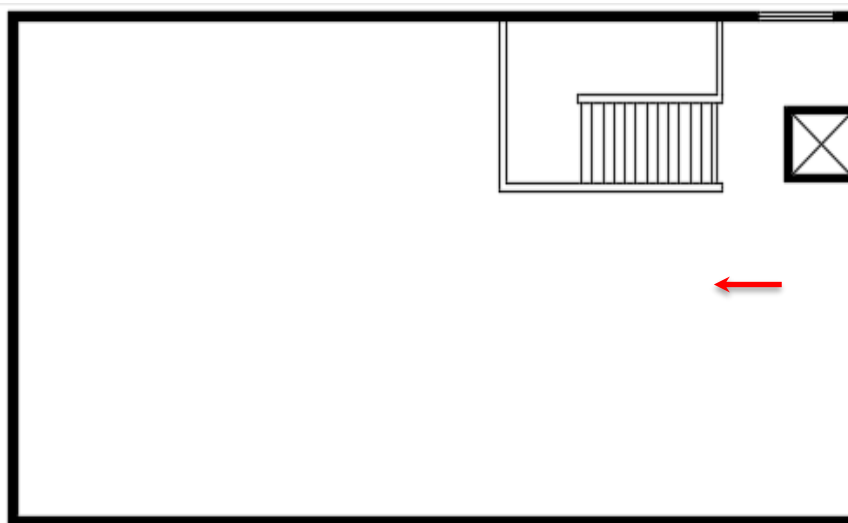


2º PAVIMENTO

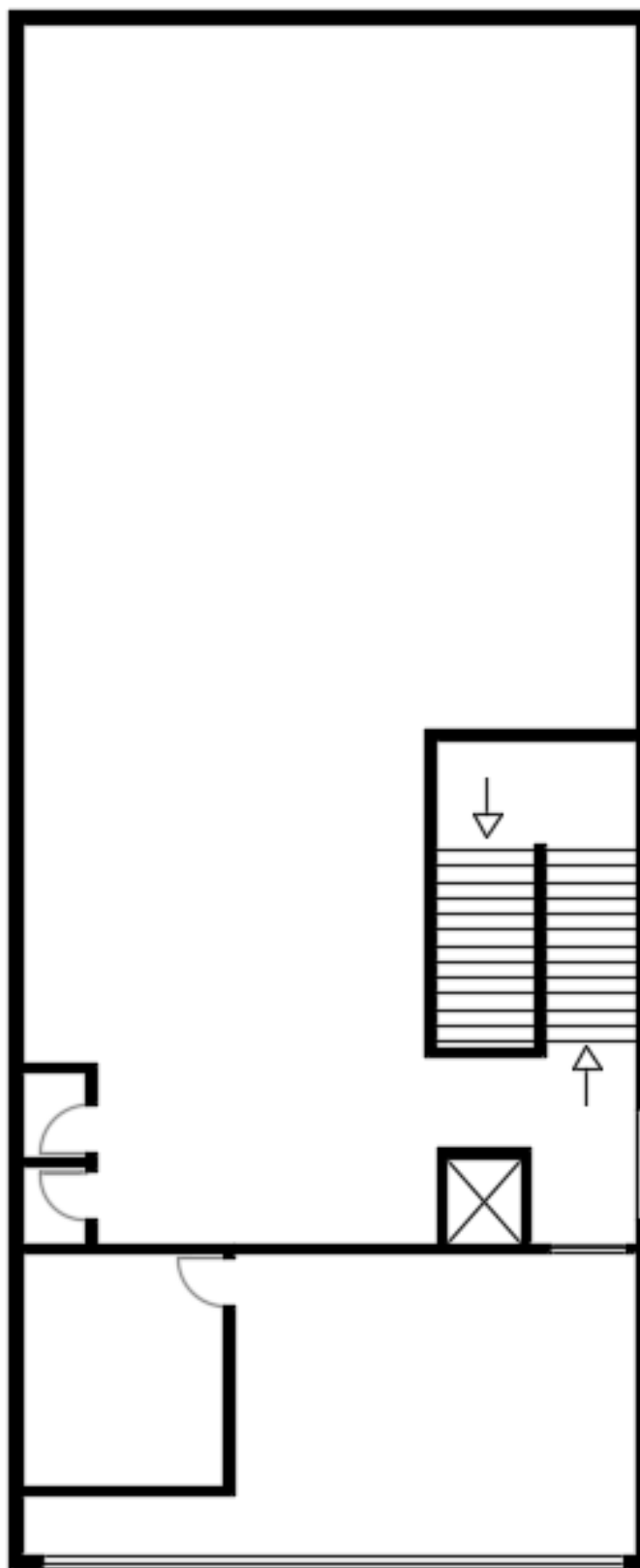
Foto 17 - Vista geral do terceiro pavimento



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

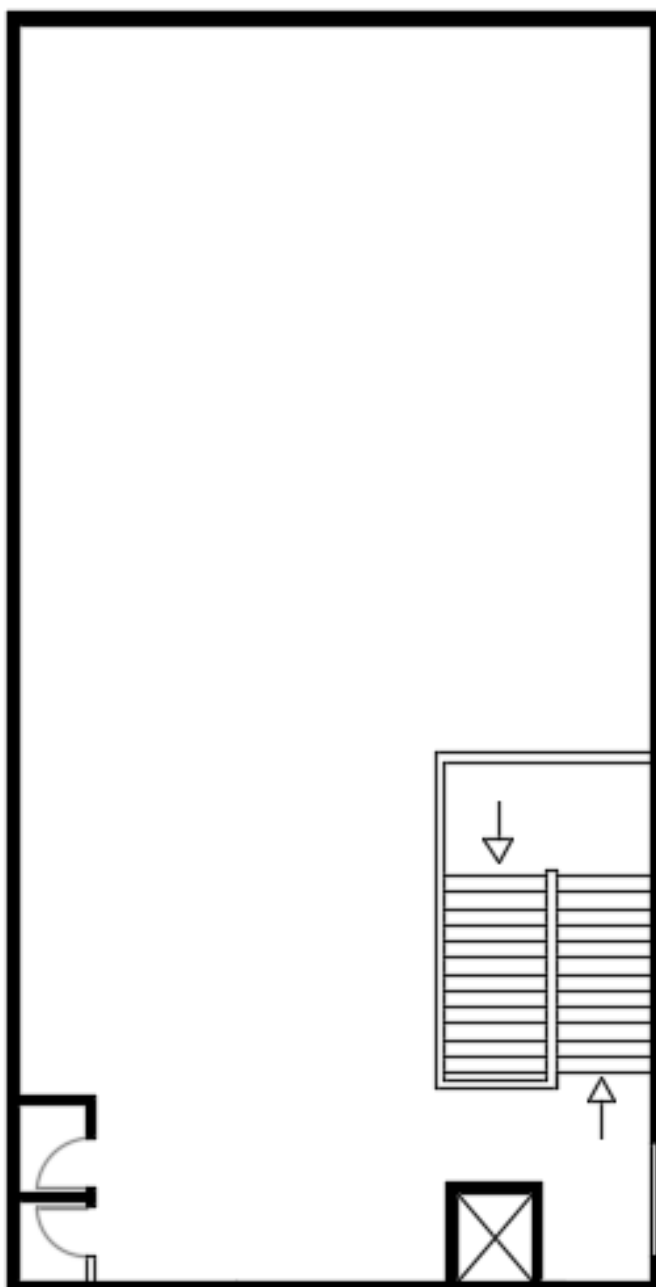


Croqui 1 - Projeto arquitetônico do imóvel, no térreo.



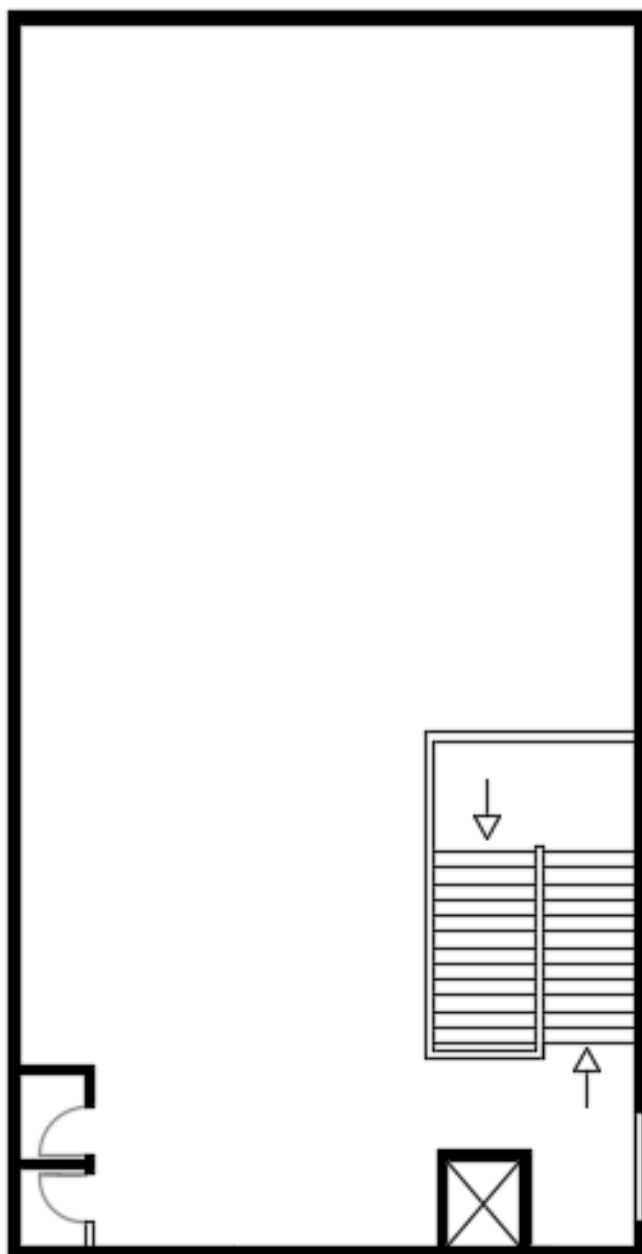
TÉRREO

Croqui 2 - Projeto arquitetônico do imóvel, primeiro pavimento.



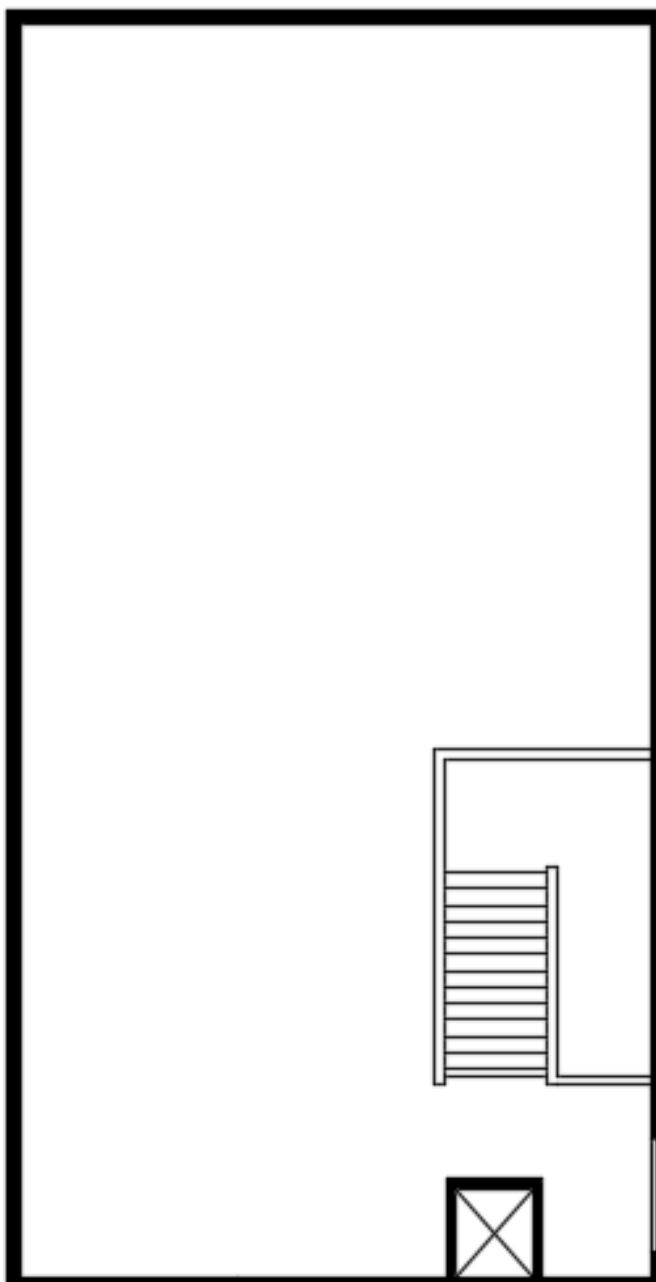
1º PAVIMENTO

Croqui 3 - Projeto arquitetônico do imóvel, segundo pavimento.



2º PAVIMENTO

Croqui 4 - Projeto arquitetônico do imóvel, terceiro pavimento.



3º 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 III - Zonas de uso comercial padrão médio, como 8ª**.

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	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 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 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	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	

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	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 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.

- 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:

- localização;
- elasticidade de preços;
- 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 "0,25" nesse caso.
- b) O Coeficiente de profundidade, de "0,50", também é aplicado.
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas 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:

$$V_u = R\$ 2.600,03/m^2$$

(Dois mil, seiscentos reais e três 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 obsolescência 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 Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

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

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 = 264,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.600,03/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 264,00m^2 \times R\$ 2.600,03/m^2$$

$$VT = R\$ 686.407,92$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 686.000,00$$

(Seiscentos e oitenta e seis mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.600,03/m² (Dois mil, seiscentos reais e três 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 : 25/07/2025	
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 613,18	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Doutor Bernardino Brito Fonseca de Carvalho		NÚMERO : 732	
COMP. :	BAIRRO : Vila Matilde	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:	285,12	TESTADA - (cf) m	10,12
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA : em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição			
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\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Diferente Imóveis		
CONTATO :	(11) 2385-7833	TELEFONE : (11)-000000000	
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 : 2.367,42	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.367,42	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025		
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.213,78	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Amaro Bezerra Cavalcanti			NÚMERO : 732		
COMP.:	BAIRRO : Vila Marilde		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:	383,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	76,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 280,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL : 40	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,561
CUSTO BASE (R\$): 2.085,95					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$): 257.541,57		VALOR ARBITRADO (R\$):		347.000,00	
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\$) : 1.600.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Curatelo Imóveis				
CONTATO :	(11) 99994-5590				TELEFONE : (11)-000000000
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floo :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.853,79
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.004,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0528
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fo :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2025

SETOR: P302

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1.221,79

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Eugênia de Carvalho

NÚMERO: SN

COMP.: ao lado do 1650

BAIRRO: Vila Matilde

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: 432,00

TESTADA - (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 36,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição

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\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: E Farias Imóveis

CONTATO: (11) 2851-5499

TELEFONE: (11)-000000000

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:	0,11	
		VALOR UNITÁRIO: 1.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.083,33
		VARIAÇÃO: 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025	
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 628,05	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria		NÚMERO : 1043	
COMP.:	BAIRRO : Vila Matilde	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:	211,00	TESTADA - (cf) m	9,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição		
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\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Crédito Real Reluz		
CONTATO :	(11) 2721-4625		TELEFONE : (11)-000000000
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	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 Fo:	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 FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025	
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.216,07	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria		NÚMERO : 1154	
COMP.:	BAIRRO : Vila Talarico	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:	600,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Catita Imóveis		
CONTATO :	(11) 2741-5050	TELEFONE : (11)-000000000	
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 :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :	2.250,00		
HOMOGENEIZAÇÃO :	2.171,59		
VARIAÇÃO :	0,9652		
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025

SETOR : P302

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1.153,15

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria

NÚMERO : 1373

COMP.:

BAIRRO : Vila Matilde

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: 340,00

TESTADA - (cf) m 9,80

PROF. EQUIV. (Pe): 34,69

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESGUINA : 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\$): 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : E Farias Imóveis

CONTATO : (11) 2851-5499

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.647,06
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.382,35
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : -0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025		
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.203,48	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria			NÚMERO : 1376		
COMP. :	BAIRRO : Vila Talarico		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:	507,00	TESTADA - (cf) m	17,50	PROF. EQUIV. (Pe):	28,97
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
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\$) : 1.774.500,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	E Farias Imóveis				
CONTATO :	(11) 2651-5499			TELEFONE : (11)-000000000	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.150,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.835,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fo :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025	
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.204,63	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria		NÚMERO : 1870	
COMP. :	BAIRRO : Vila Talarico	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:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	E. Farias Imóveis		
CONTATO :	(11) 2851-5499	TELEFONE : (11)-000000000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	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 :	-0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :	3.150,00		
HOMOGENEIZAÇÃO :	2.835,00		
VARIAÇÃO :	0,9000		
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025	
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 613,18	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria		NÚMERO : 905	
COMP. :	BAIRRO : Vila Matilde	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:	450,00	TESTADA - (cf) m	7,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESGUNA :	Não
CONSISTÊNCIA :	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição		
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\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Tamada Imóveis		
CONTATO :	(11) 2682-2320	TELEFONE : (11)-000000000	
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 :	0,07	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 :	3,000,00		
HOMOGENEIZAÇÃO :	3,195,46		
VARIAÇÃO :	1,0652		
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2025		
SETOR : P302	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 613,18	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Joaquim Maria			NÚMERO : 923		
COMP.:	BAIRRO : Via Marilde		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:	352,00	TESTADA - (cf) m	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,29
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição				
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\$) : 900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Madrilena Consultoria Imobiliária				
CONTATO :	(11) 2545-7616			TELEFONE : (11)-000000000	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.301,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.353,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0226
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				



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Vito Fortunato, nº 2 DATA : 25/07/2025
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	618,90
☐ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Doutor Bernardino Brito Fonseca de Carvalho	2.367,42	2.367,42	1,0000	1,0000
☒ 2	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 732	2.853,79	3.004,40	1,0528	1,0000
☒ 4	Rua Eugênia de Carvalho, SN	1.875,00	2.083,33	1,1111	1,0001
☒ 5	Rua Joaquim Marra, 1043	2.772,51	2.772,51	1,0000	1,0000
☒ 6	Rua Joaquim Marra, 1154	2.250,00	2.171,59	0,9652	1,0000
☒ 7	Rua Joaquim Marra, 1373	2.647,06	2.382,35	0,9000	1,0000
☒ 8	Rua Joaquim Marra, 1376	3.150,00	2.835,00	0,9000	1,0000
☒ 9	Rua Joaquim Marra, 1870	3.150,00	2.835,00	0,9000	1,0000
☒ 10	Rua Joaquim Marra, 905	3.000,00	3.195,46	1,0652	1,0000
☒ 11	Rua Joaquim Marra, 923	2.301,14	2.353,21	1,0226	1,0000



GeoAvaliarPro®

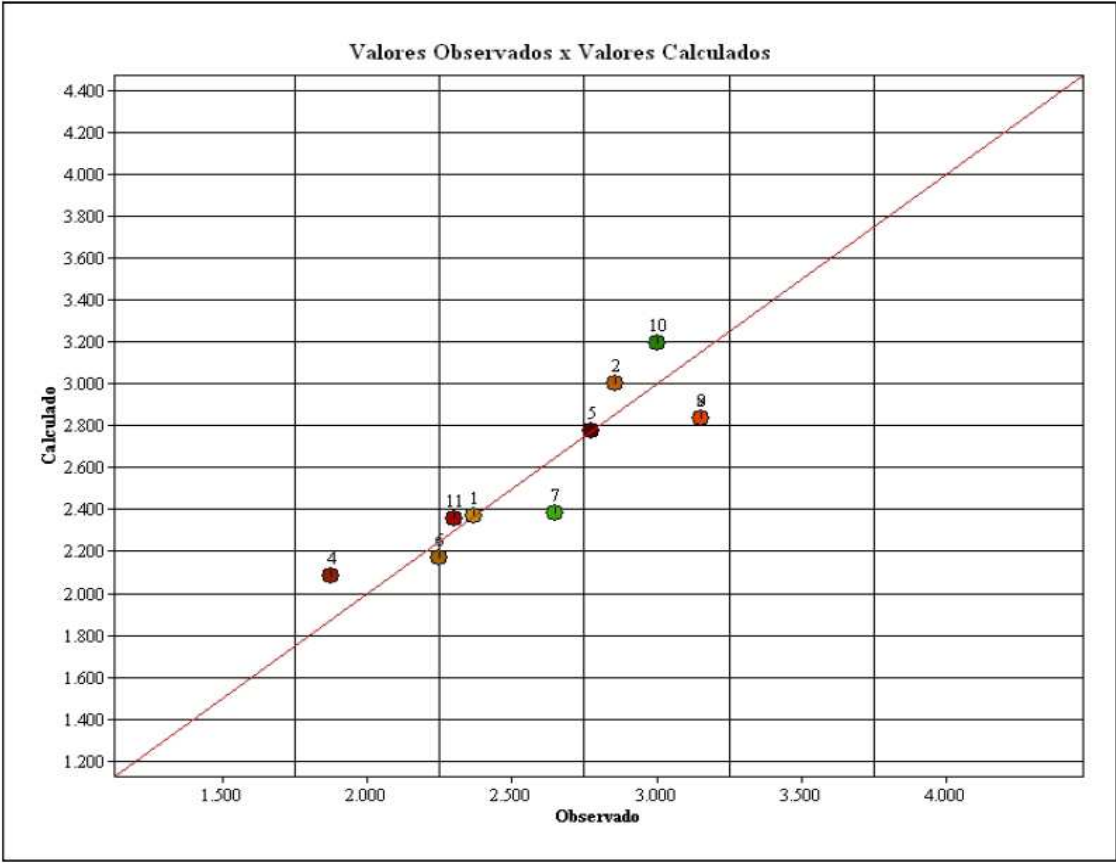
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.367,42	2.367,42
2	2.853,79	3.004,40
4	1.875,00	2.083,33
5	2.772,51	2.772,51
6	2.250,00	2.171,59
7	2.647,06	2.382,35
8	3.150,00	2.835,00
9	3.150,00	2.835,00
10	3.000,00	3.195,46
11	2.301,14	2.353,21



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO







APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Vito Fortunato 2 - VILA MATILDE SAO PAULO - SP

Data : 25/07/2025

Cliente : TJ

Área m² : 264,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.636,69

Desvio Padrão : 426,80

- 30% : 1.845,68

+ 30% : 3.427,70

Coefficiente de Variação : 16,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.600,03

Desvio Padrão : 375,82

- 30% : 1.820,02

+ 30% : 3.380,04

Coefficiente de Variação : 14,4500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11			
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos valores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de valores	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\$): 2.600,03

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.600,03000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 686.407,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.435,67

INTERVALO MÁXIMO : 2.764,39

INTERVALO MÍNIMO : 2.413,39

INTERVALO MÁXIMO : 2.786,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS
4.2.1 - GALPÃO PADRÃO MÉDIO

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 junho/2025, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês
R-1	2.041,56	0,91	R-1	2.505,82	1,02
PP-4	1.902,96	0,77	PP-4	2.336,13	0,95
R-8	1.815,31	0,73	R-8	2.085,95	0,91
PIS	1.412,79	0,90	R-16	2.026,54	0,90

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação seção 8.3.5 da NBR 12.721/08

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		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.3 - Galpão Padrão Médio", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$P_c = 1,368$

$V_u = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) \times P_c$

$V_u = 1,368 \times R\$ 2.048,48/m^2$

$V_u = R\$ 2.853,58/m^2$

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\$ 2.853,58/m²;

Ac = área construída = 854,84 m²;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 30 anos;

IR = Vida Referencial = 80 anos;

IE/IR = 37,50%;

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

K = 0,6043.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 2.853,58/m^2 \times 854,84 m^2 \times (0,20 + 0,6043 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 5.558.936,98$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 1.667.000,00$$

(Hum milhão, seiscentos e sessenta e sete mil reais)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 686.000,00 + R\$ 1.667.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 2.353.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 2.353.000,00

(Dois milhões, trezentos e cinquenta três mil reais)

Válido para julho de 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **GM CATARINA COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA. - EPP**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 65.823, do 16º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, São Paulo/SP.

R\$ 2.353.000,00

(Dois milhões, trezentos e cinquenta três mil reais)



Válido para julho de 2025.

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **71 (setenta e um)** 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 Roque, 25 de julho de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

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

São Roque, 09 de julho de 2.025.

Fone: (11) 3810-1010 / (11) 3188-3300 / (11) 3030-9150

e-mail: mediacao@perezderezende.adv.br

e-mail: atendimento@perezrezende.adv.br

e-mail: lgbacelar@gmail.com

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1004572-67.2023.8.26.0586

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Partes: ITAÚ UNIBANCO S/A x GM CATARINA COM DE VESTUÁRIO E
ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA - EPP

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **22 de julho de 2.025, às 11:45 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, 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) de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

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