

## 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 OSASCO - SP**

**AUTOS Nº 1019291-15.2023.8.26.0405**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, engenheiro, perito judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerido por **TEREZINHA DE SOUZA LOPES**, em face de **MOACIR JOSE LOPES**, 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 Diamante, nº 108, Mutinga, Osasco - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 27 de janeiro de 2025.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**Matrícula 18.667, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.**

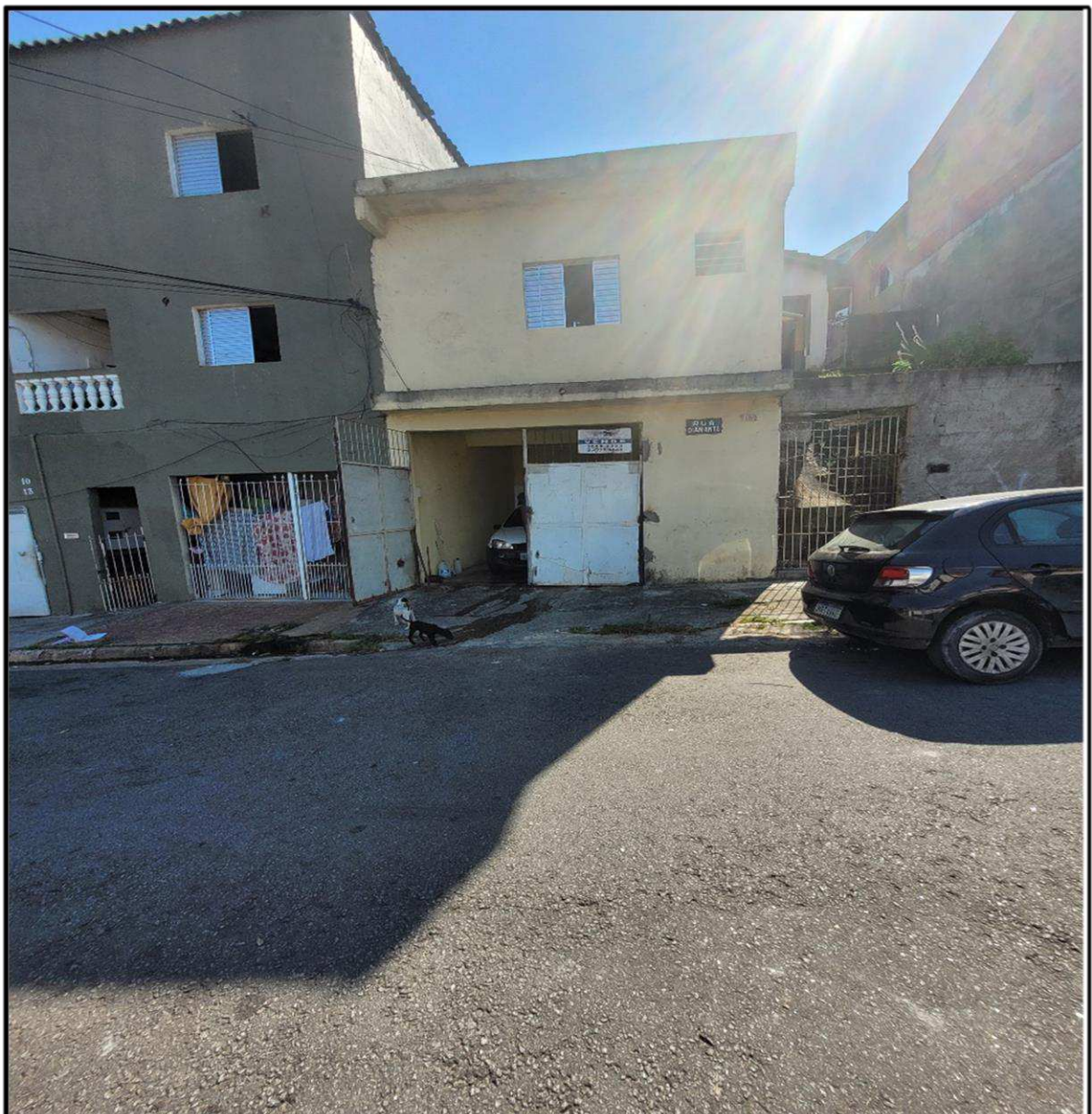
**Rua Diamante, nº 108, Mutinga, Osasco - SP.**

**R\$ 288.000,00**

**(Duzentos e oitenta e oito mil reais)**

**Válido para janeiro de 2.025.**

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 **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS** requerido por **TEREZINHA DE SOUZA LOPES**, em face de **MOACIR JOSE LOPES**:

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

| 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE OSASCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| MATRÍCULA<br>18.667                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | FOLHA<br>01 |
| LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno, constituído pelo lote 10, da quadra 11, do loteamento denominado Jardim Mutinga, situado nesta cidade de Osasco, Estado de São Paulo, medindo 10,00m. de frente para a Rua Dezenove; 6,00m. nos fundos, confinando com parte do lote 02; 46,00m. do lado que confina com o lote 11 e 38,60m. do lado que confina com o lote 09, encerrando a área de 270,00m<sup>2</sup>.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:</b> nº 23222.12.34.0056.00.000</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> JOSÉ PEDRO GALVÃO DE SOUZA, professor universitário, portador do RG.nº 282.978-SSP/SP., e sua esposa, ALEXANDRA CHEQUER GALVÃO DE SOUZA, do lar, portadora do RG.nº 1.457.121-SSP/SP., ambos brasileiros, casados no regime da comunhão-universal de bens, antes da lei 6.515/77 inscritos no CPF/MF.- nº 006.972.908-59, residentes e domiciliados à Rua Avaré nº 43 Pacaembú, São Paulo-Capital.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição nº 7.394 da 1ª Circunscrição - Imobiliária de Osasco/SP.</p> |             |

## II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 27 de novembro de 2024, às 08:45 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, e comunicados de vistoria anexos, o signatário foi recebido pelo Requerido, Sr. Moacir Jose Lopes, que acompanhou a vistoria no térreo, porém informou um compromisso e não viabilizou o acesso na parte superior do imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Diamante, no 108, Mutinga, Osasco - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Osasco, 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.

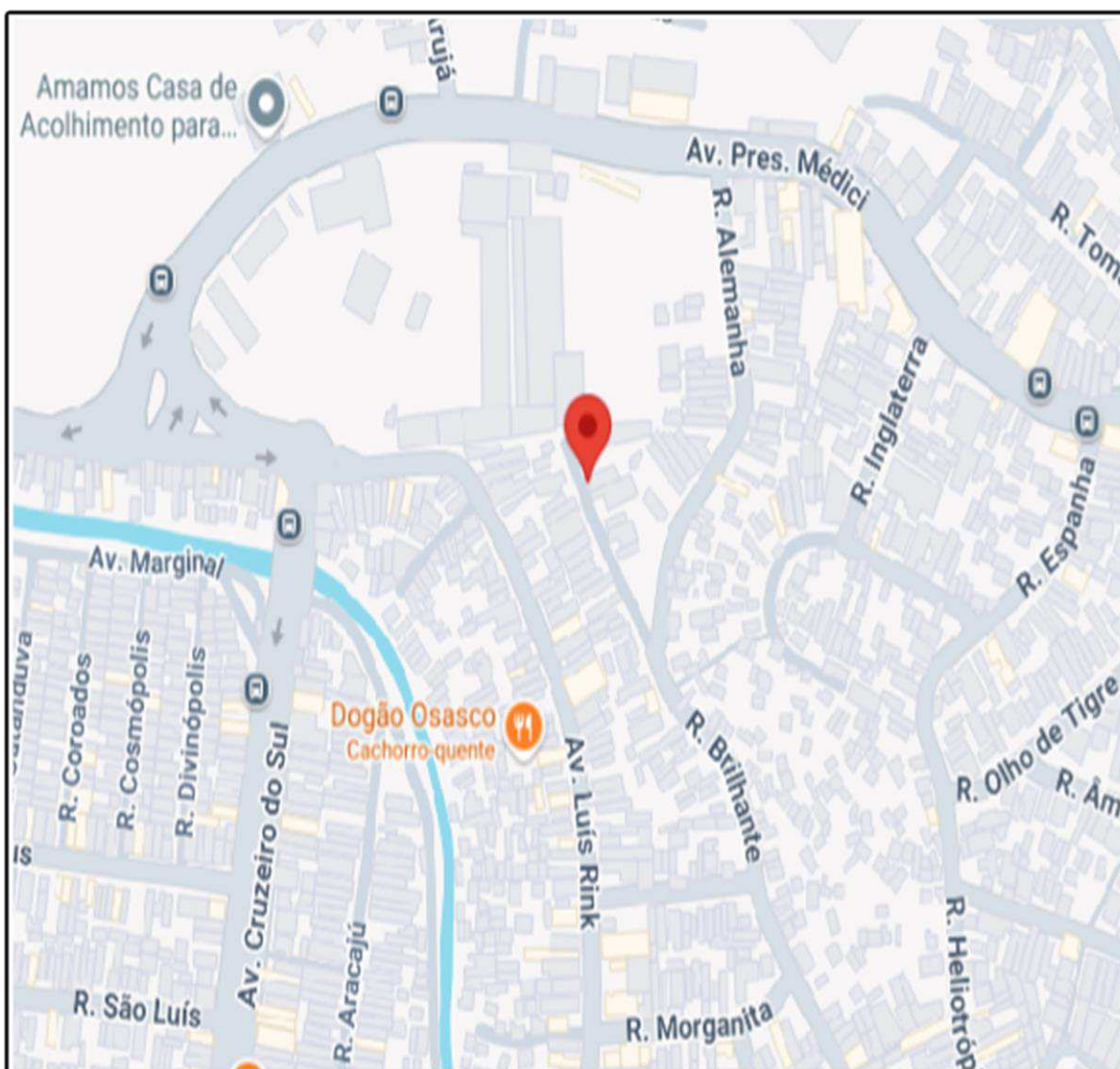


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



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: 23222.12.34.0056.00.000.01



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO  
SECRETARIA DE FINANÇAS

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 049.847/2025**

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO ..... 2024  
CDC ..... 0216260000  
INSCRIÇÃO CADASTRAL ..... 23222.12.34.0056.00.000.01  
ENDEREÇO ..... RUA DIAMANTE, 108 - L 10 Q 11 Mutinga - Osasco - SP  
NOME/RAZÃO SOCIAL ..... TEREZINHA DE SOUZA LOPES  
CPF/CNPJ .....  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 44.964,72  
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 26.723,75  
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 71.688,48

| CONSTRUÇÕES   |                    |                      |                          |
|---------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
| Nº CONSTRUÇÃO | TIPO EDIFICAÇÃO    | ÁREA CONSTRUÇÃO (M²) | VALOR VENAL PRÉDIO (R\$) |
| 1             | Residencial Térrea | 59,00                | 26.723,75                |

Osasco, 10 de Janeiro de 2025

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: [www.financas.osasco.sp.gov.br](http://www.financas.osasco.sp.gov.br)

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

Válida até: 09/07/2025  
Código de Controle da Certidão: 8381.5C04.C577  
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

### 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 o Plano Diretor, que disciplina sobre o parcelamento, o uso e a ocupação solo, além do zoneamento urbanístico no Município de Osasco, o imóvel está classificado como integrante da MDTP, conforme ilustra o quadro a seguir:

| MACROZONA | DEMAIS AREAS |      |      |     |                  |     | ZAMIU |      |      |     |                  |     | ZCE  |      |      |     |     |     |
|-----------|--------------|------|------|-----|------------------|-----|-------|------|------|-----|------------------|-----|------|------|------|-----|-----|-----|
|           | CA           | CA   | CA   | TO  | TP               | GA  | CA    | CA   | CA   | TO  | TP               | GA  | CA   | CA   | CA   | TO  | TP  | GA  |
|           | Mín.         | Bás. | Máx. | (%) | (%)              | (m) | Mín.  | Bás. | Máx. | (%) | (%)              | (m) | Mín. | Bás. | Máx. | (%) | (%) | (m) |
| MDU       | 0,3          | 1,0  | 4,0  | 70  | 20% <sup>1</sup> | 72  | 0,3   | 1,0  | 5,0  | 80  | 20% <sup>1</sup> | 90  | 0,3  | 1,0  | 4,0  | 80  | 15% | 72  |
| MUC       | 0,3          | 1,0  | 3,0  | 70  | 15%              | 51  | 0,3   | 1,0  | 4,0  | 80  | 20% <sup>1</sup> | 66  | 0,3  | 1,0  | 3,0  | 80  | 15% | 51  |
| MDET      | 0,1          | 1,0  | 2,0  | 80  | 15%              | 27  | 0,1   | 1,0  | 3,0  | 80  | 20% <sup>1</sup> | 51  | 0,1  | 1,0  | 2,0  | 80  | 15% | 27  |
| MDTP      | 0,2          | 1,0  | 2,0  | 70  | 15%              | 27  | 0,2   | 1,0  | 3,0  | 80  | 20% <sup>1</sup> | 51  | 0,2  | 1,0  | 2,0  | 80  | 15% | 27  |
| MCADS     | NE           | 0,5  | 0,5  | 15  | 70%              | 12  | NE    | NE   | NE   | NE  | NE               | NE  | NE   | NE   | NE   | NE  | NE  | NE  |
| MPA       | NE           | 0,5  | 0,5  | 05  | 95%              | 6   | NE    | NE   | NE   | NE  | NE               | NE  | NE   | NE   | NE   | NE  | NE  | NE  |

Notas:  
1) Para lotes menores que 250m2 adotar 15%.

Siglas:  
CA – Coeficiente de Aproveitamento  
TP – Taxa de Permeabilidade  
GA – Gabarito de Altura  
ZAMIU – Zona do Anel de Mobilidade e Integração Urbana  
ZCE – Zona de Centralidade  
MDU – Macrozona de Dinamização Urbana  
MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada  
MDET – Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico  
MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos  
MCADS – Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável  
MPA – Macrozona de Preservação Ambiental  
NE – Não Existente

O local em causa integra a "MDTP" - Macrozona de Desenvolvimento de territórios periféricos, caracterizadas por: concentração das maiores densidades demográficas do município; concentração de população de baixa renda e alta suscetibilidade à vulnerabilidade social; infraestrutura urbana deficitária; alto grau de informalidade do espaço construído e das formas de ocupação do solo, com grande número de núcleos urbanos informais e áreas de risco; carência de equipamentos públicos de cultura, educação, esporte, lazer e assistência social; baixa oferta de postos de trabalho formais; tecido viário urbano fragmentado e sistema de mobilidade deficitário; predominância de usos residenciais, resultando em grande geração de viagens.

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.

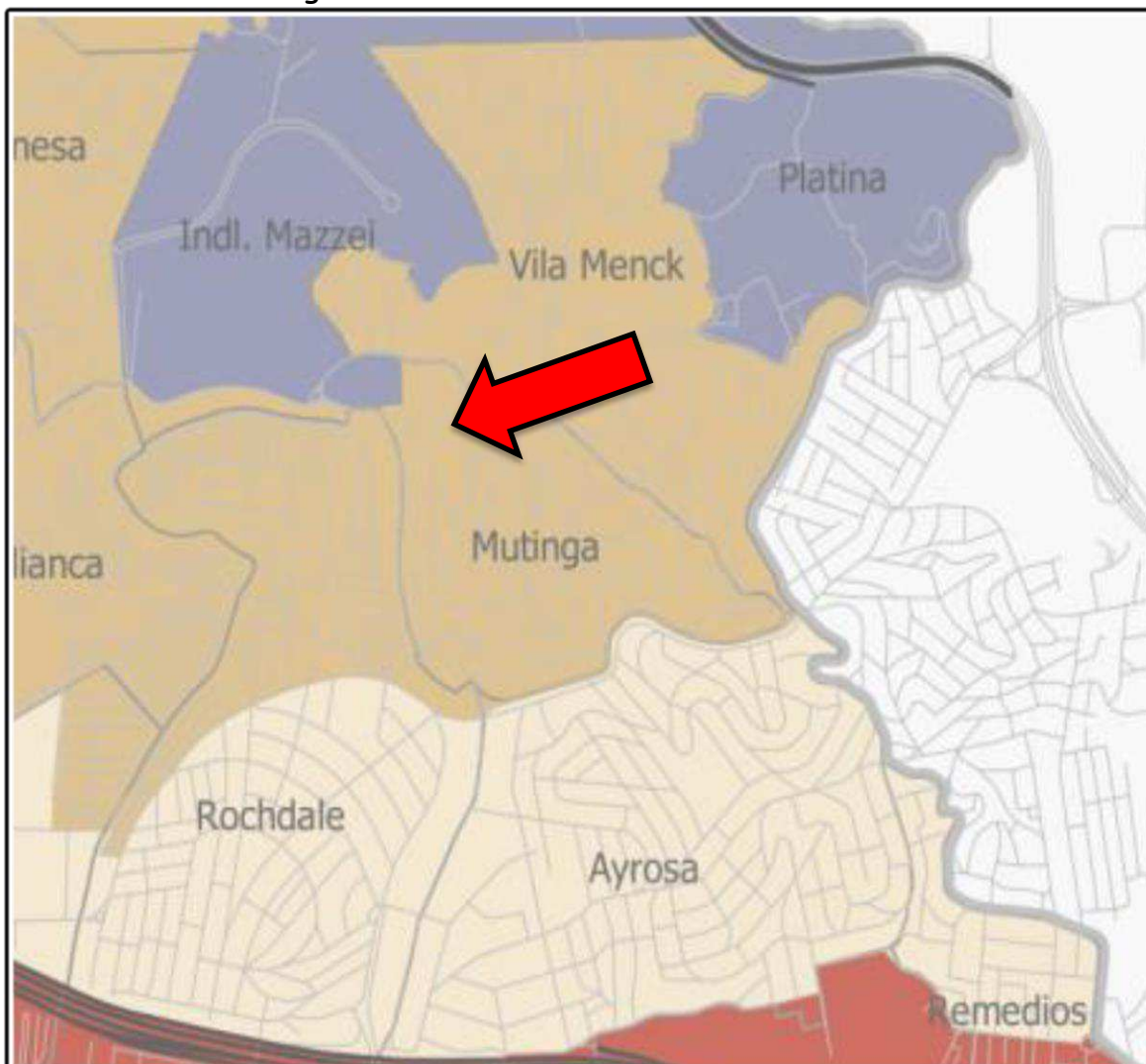
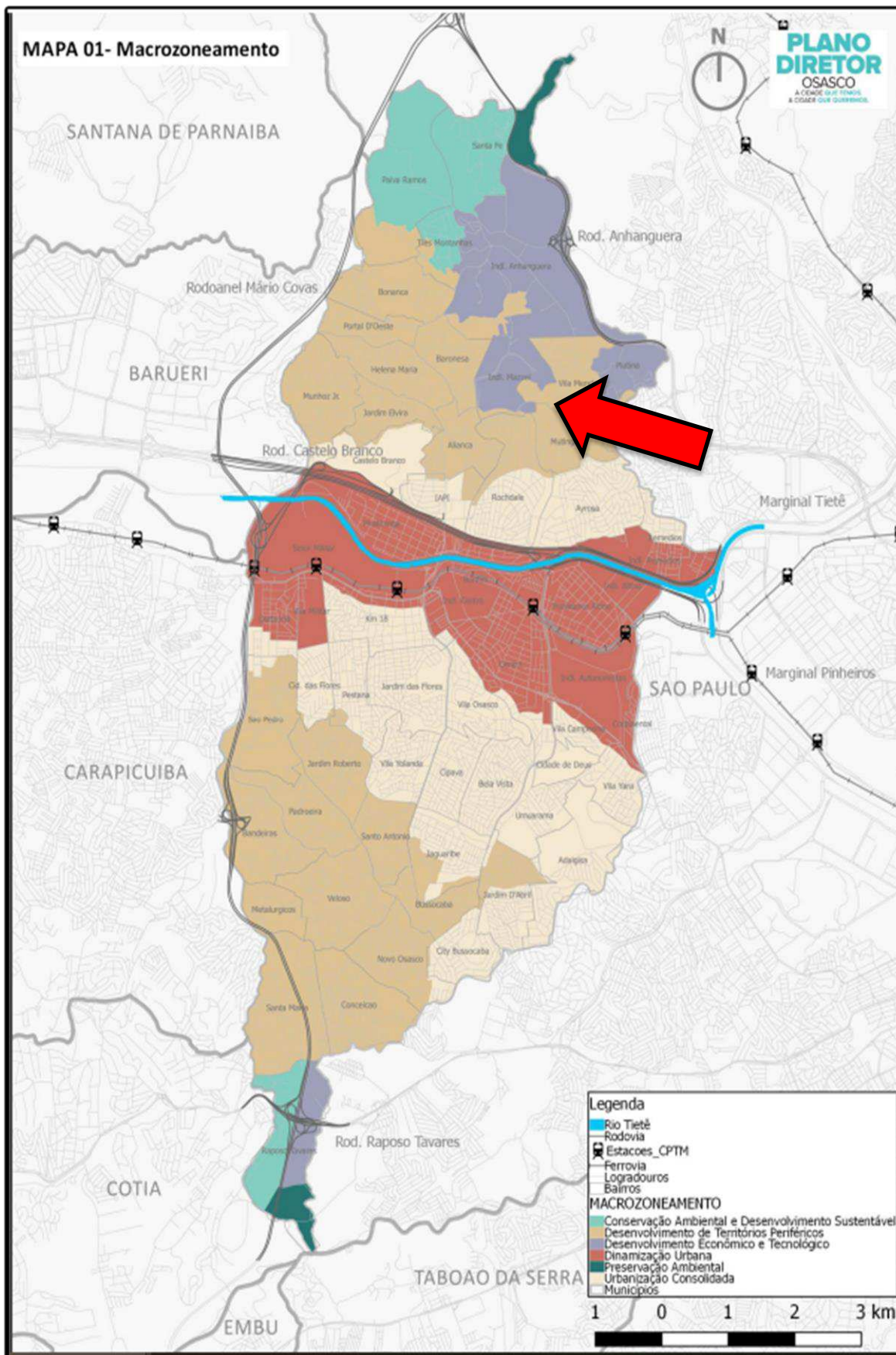


Imagem 6 - Mapa do zoneamento de Osasco.



### **2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

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

No entorno da área destinada à ocupação de uso diversificado, encontra-se a Escola Municipal Flávio de Freitas, a Av. das Esmeraldas, a Av. Presidente Médici, a Av. Cruzeiro do Sul e a Av. Brasil, que dá acesso para a Rodovia Presidente Castello Branco, 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: supermercados, bares, lanchonetes, restaurantes, panificadoras, instituições religiosas, instituições de ensino, lan house, mecânicas 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, com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de

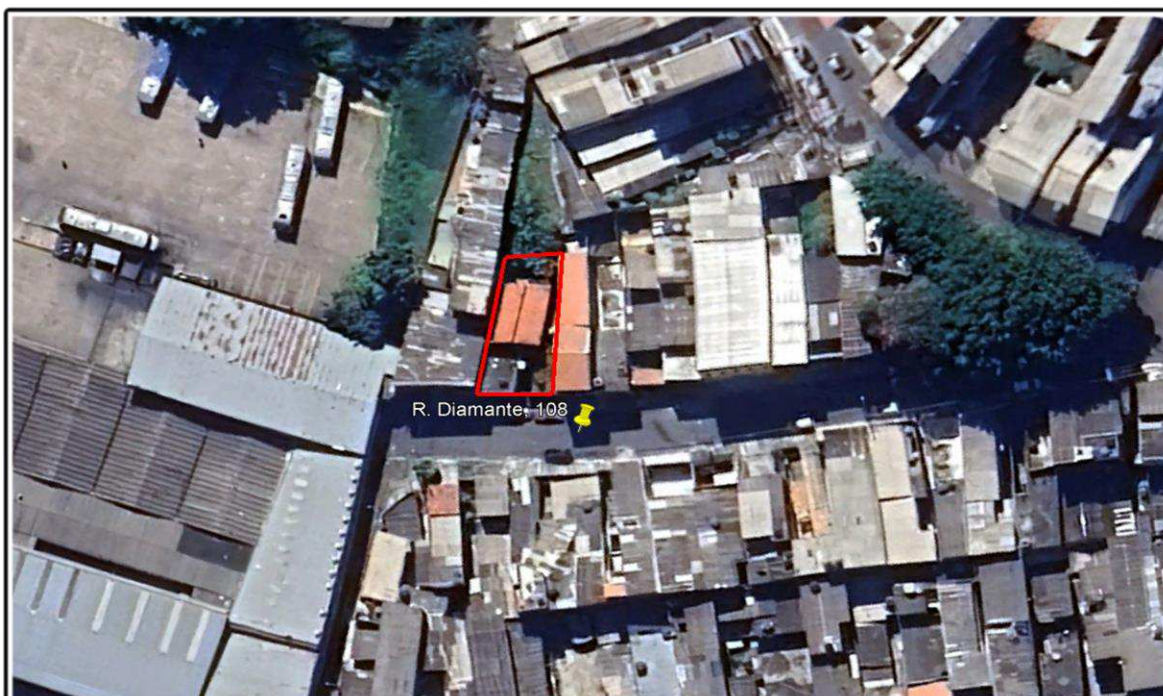
Osasco, e conforme constatado in loco, o terreno possui 10,00 metros de testada, sito de frente para a Rua Diamante e possui as seguintes características:

Topografia: Aclive de até 20%;  
Condições no solo e superfície: Seco;  
Formato: Regular;  
Frente: 10,00 m;  
Profundidade equivalente: 27,00 m;  
Área: 270,00 m<sup>2</sup>.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontram-se duas edificações com destinação de uso predominantemente residencial, identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



Localizada aos fundos do terreno temos uma edificação térrea que satisfaz projeto arquitetônico simples, geralmente constituída de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo, ou não, dispor de dependências externas para serviços. Na frente do terreno possui ainda uma garagem para um veículo de passeio no térreo e pavimento superior com um ou mais cômodos. A garagem é composta por estrutura mista de concreto e alvenaria, revestidas internamente com pisos cerâmicos e paredes apenas com reboco. As benfeitorias possuem cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada e telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira e forro na varanda. Áreas externas eventualmente revestidas com pisos em pisos cimentados, cacos de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas parcialmente pintadas sobre emboço ou reboco e com aplicação de pedras na principal. Esquadrias parcialmente em madeira, ferro e vidro.

Com características de uso residencial, área construída total regularizada de 102,05 m<sup>2</sup>, e idade física aparente de 45 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, 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 "F" - Necessitando de reparos simples a importantes, 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 Diamante, Mutinga, Osasco - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Rua Diamante, Mutinga.

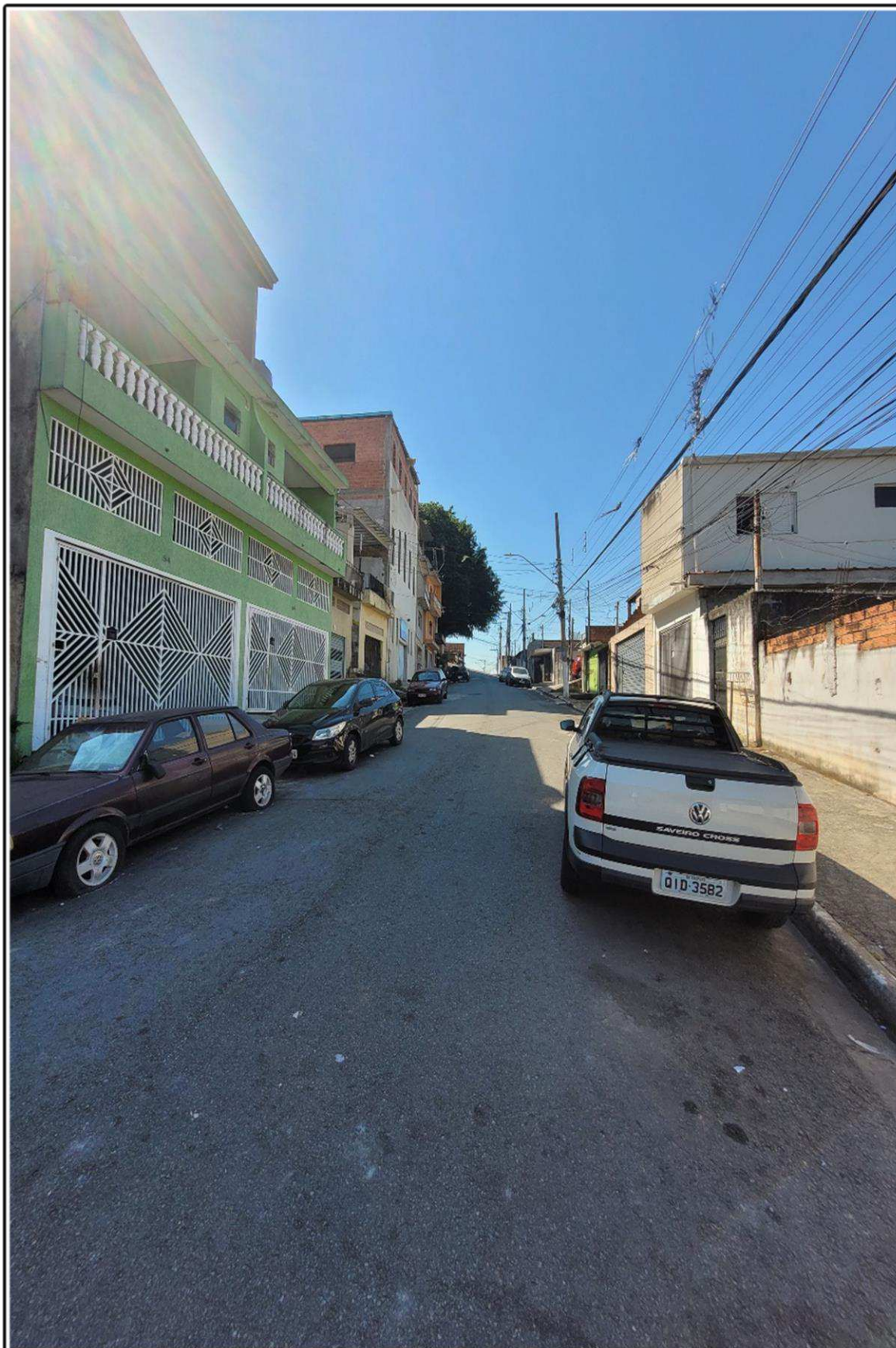


Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.

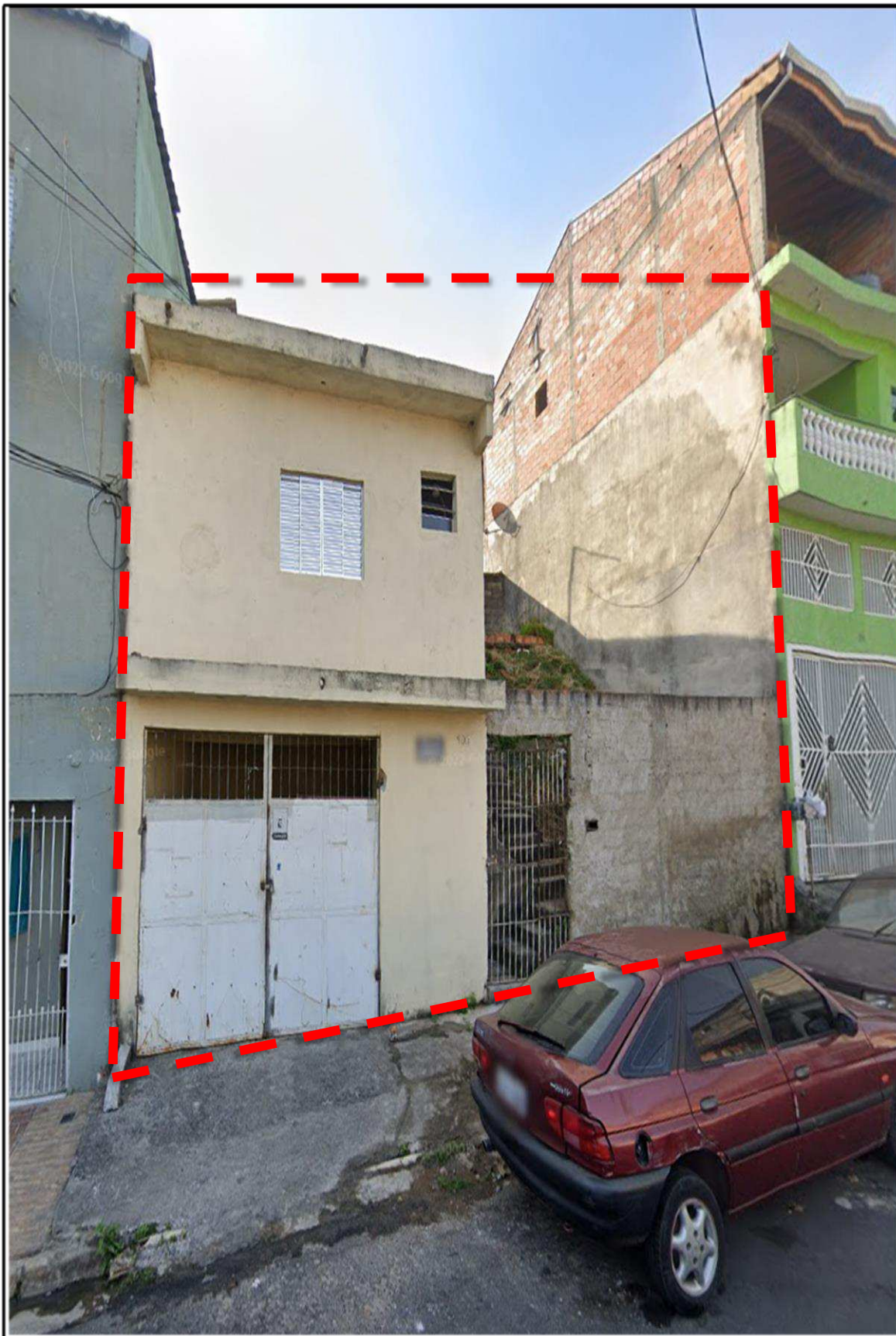


Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.

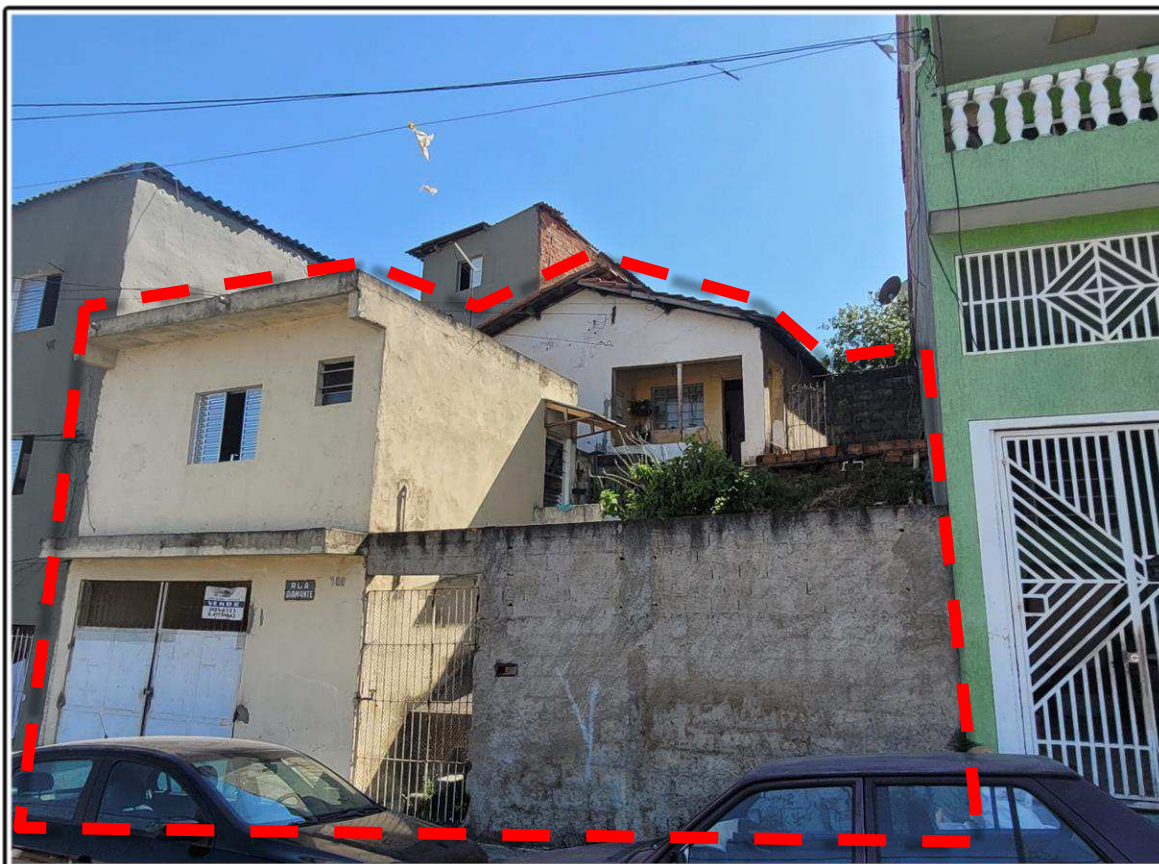


Foto 6 - Vista frontal da residência.

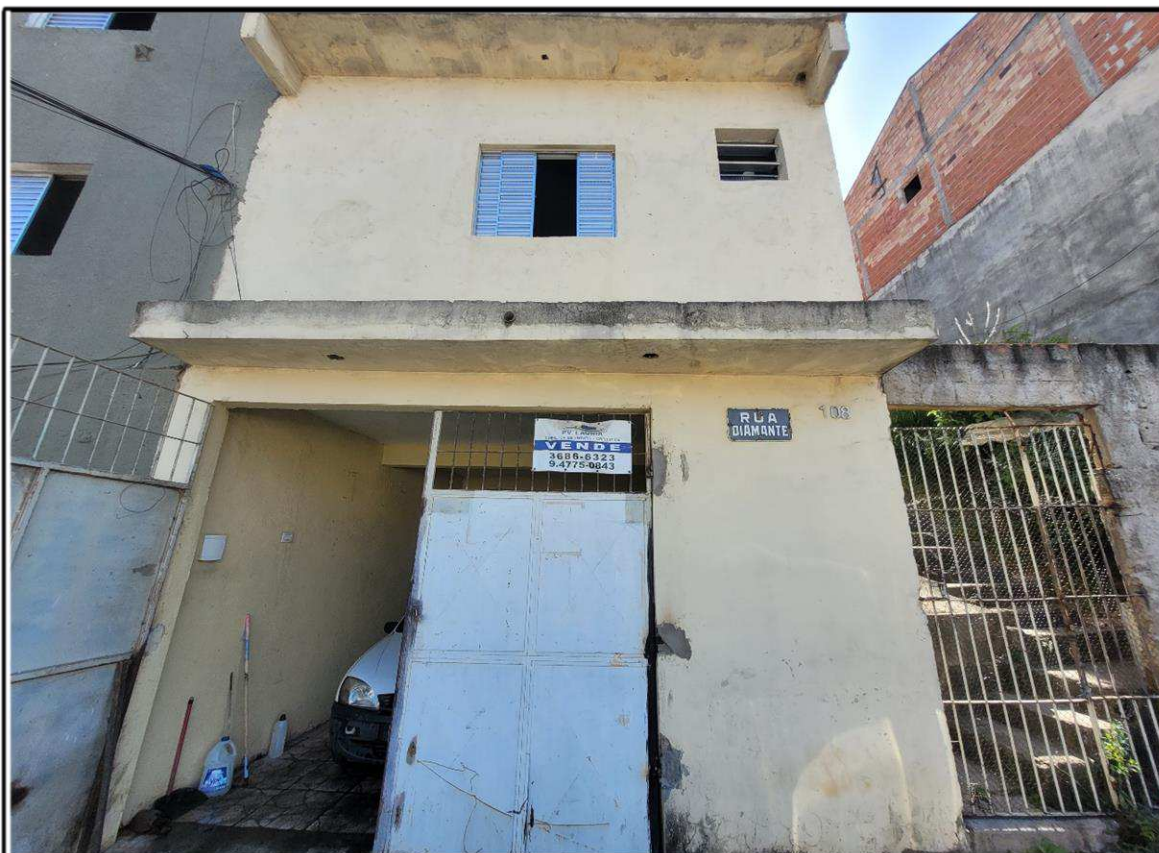


Foto 7 - Vista da garagem.

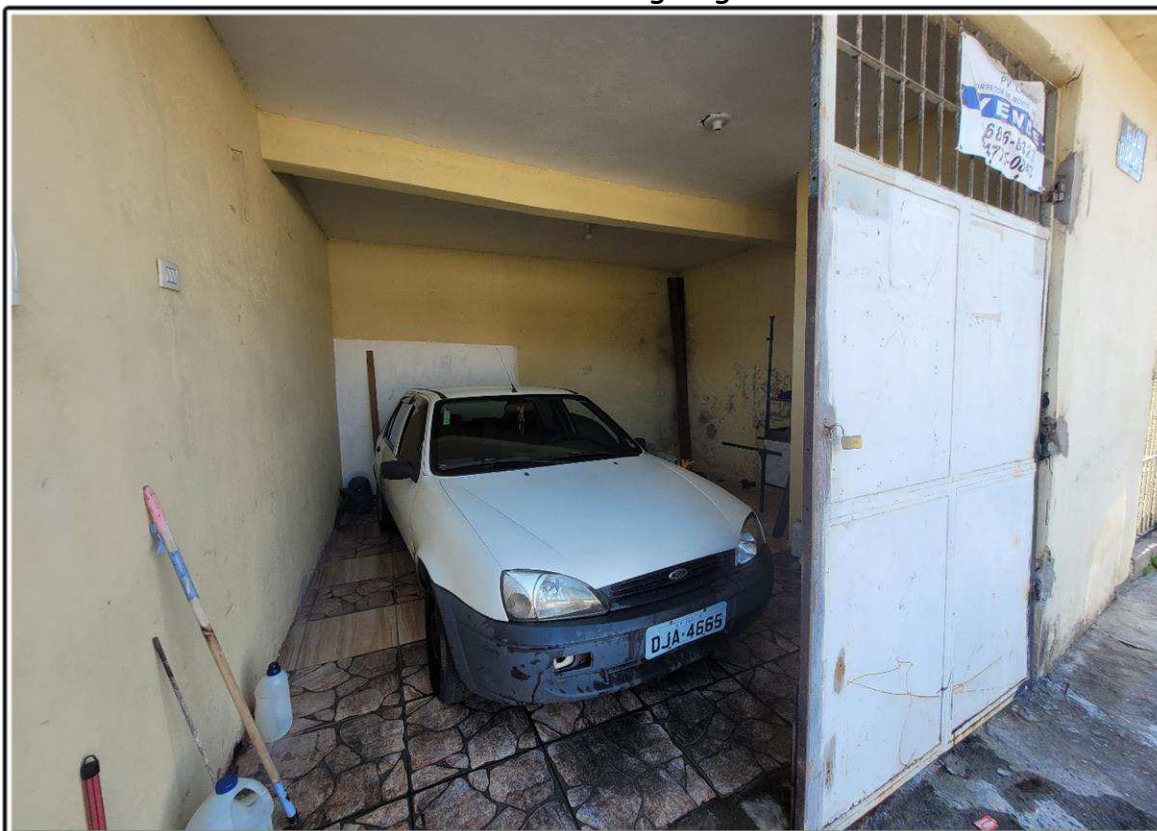


Foto 8 - Vista interna da garagem.

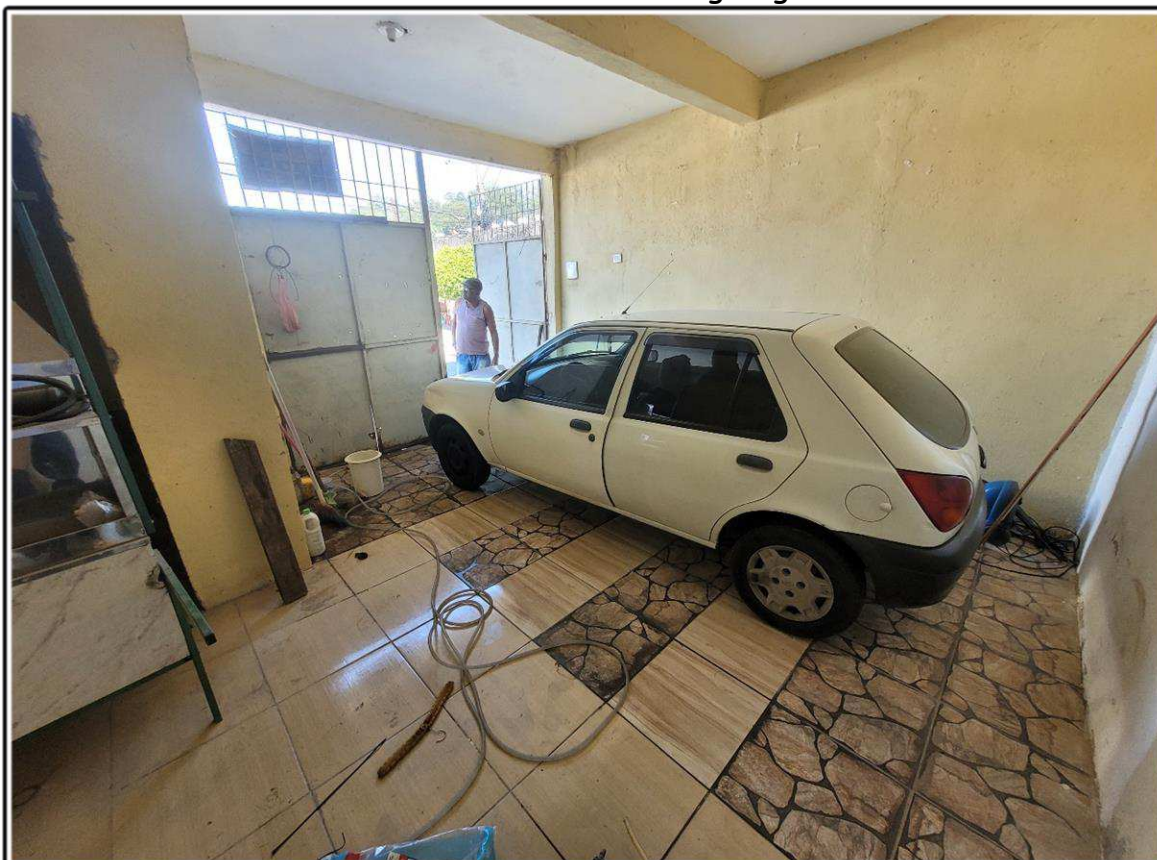


Foto 9 - Vista do acesso a residência aos fundos.



Foto 10 - Vista geral da residência aos fundos.



### 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

| ZONA                                                          |                                        | Fatores de Ajuste                   |                             |                               |                                     |                              |                              |                                   | Características e Recomendações              |                                                     |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               |                                        | Frente e Profundidade               |                             |                               |                                     |                              | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> ) | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> ) | Observações gerais                                                                                                                                                                  |
|                                                               |                                        | Referências                         |                             | Exponente do Fator Frente "q" | Exponente do Fator Profundidade "p" |                              |                              |                                   |                                              |                                                     |                                                                                                                                                                                     |
|                                                               |                                        | Frente de Referência F <sub>r</sub> | Prof. Mínima P <sub>m</sub> |                               |                                     | Prof. Máxima P <sub>ma</sub> |                              |                                   |                                              |                                                     |                                                                                                                                                                                     |
| Grupo I:<br>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:<br>Zonas de uso residencial vertical (incorporação) | 4ª Zona Incorporações Padrão Popular   | 16 Mínimo                           | -                           | -                             | Não se aplicam                      | Aplica-se Item 10.3.3        | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 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. |
|                                                               | 5ª Zona Incorporações Padrão Médio     | 16 Mínimo                           | -                           | -                             |                                     |                              | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 1500                                         | 800 - 2.500 (1*)                                    | (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.                                                                                           |
|                                                               | 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                      |                |                 | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade |                              |                       | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> ) | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> ) |                    |                                                                                                                                                                                     |
|                                                    | Frente de Referência             | Prof. Mínima   | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                       |                                              |                                                     |                    |                                                                                                                                                                                     |
|                                                    | F <sub>r</sub>                   | P <sub>m</sub> | P <sub>ma</sub> |                          |                                |                              |                       |                                              |                                                     |                    |                                                                                                                                                                                     |
| Grupo III:<br>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:<br>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".

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

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<sub>e</sub>" e "A<sub>min</sub>" 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:

- 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 ( $C_f$ ), é de "0,20" nesse caso.
- b) O Coeficiente de profundidade ( $C_p$ ), 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:

$$V_u = 1.040,70 \text{ /m}^2$$

(Um mil, quarenta reais e setenta 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                 | <b>0,136</b>  | 0,177  |
|                                     |                   | 1.1.2 – Simples    |              | 0,178                 | <b>0,203</b>  | 0,234  |
|                                     | 1.2 – CASA        | 1.2.1 – Rústico    |              | 0,409                 | <b>0,481</b>  | 0,553  |
|                                     |                   | 1.2.2 - Proletário |              | 0,624                 | <b>0,734</b>  | 0,844  |
|                                     |                   | 1.2.3 - Econômico  |              | 0,919                 | <b>1,070</b>  | 1,221  |
|                                     |                   | 1.2.4 – Simples    |              | 1,251                 | <b>1,497</b>  | 1,743  |
|                                     |                   | 1.2.5 – Médio      |              | 1,903                 | <b>2,154</b>  | 2,355  |
|                                     |                   | 1.2.6 - Superior   |              | 2,356                 | <b>2,656</b>  | 3,008  |
|                                     |                   | 1.2.7 – Fino       |              | 3,331                 | <b>3,865</b>  | 4,399  |
|                                     |                   | 1.2.8 – Luxo       |              | Acima de 4,843        |               |        |
|                                     | 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - Econômico  |              | 2,473                 | <b>2,748</b>  | 3,023  |
|                                     |                   | 1.3.2 – Simples    | Sem elevador | 3,180                 | <b>3,533</b>  | 3,827  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 3,562                 | <b>3,958</b>  | 4,354  |
|                                     |                   | 1.3.3 – Médio      | Sem elevador | 3,828                 | <b>4,218</b>  | 4,640  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 4,568                 | <b>5,075</b>  | 5,583  |
|                                     |                   | 1.3.4 - Superior   | Sem elevador | 5,377                 | <b>5,974</b>  | 6,572  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 6,144                 | <b>6,827</b>  | 7,089  |
|                                     |                   | 1.3.5 – Fino       |              | 7,090                 | <b>7,410</b>  | 7,983  |
| 2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL | 2.1 - ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - Econômico  |              | 2,081                 | <b>2,313</b>  | 2,544  |
|                                     |                   | 2.1.2 – Simples    | Sem elevador | 3,378                 | <b>3,753</b>  | 4,013  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 3,742                 | <b>4,158</b>  | 4,573  |
|                                     |                   | 2.1.3 – Médio      | Sem elevador | 4,014                 | <b>4,330</b>  | 4,763  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 4,745                 | <b>5,273</b>  | 5,767  |
|                                     |                   | 2.1.4 - Superior   | Sem elevador | 5,206                 | <b>5,784</b>  | 6,363  |
|                                     |                   |                    | Com elevador | 5,768                 | <b>6,371</b>  | 7,072  |
|                                     |                   | 2.1.5 – Fino       |              | 7,073                 | <b>7,929</b>  | 8,722  |
|                                     |                   | 2.1.6 – Luxo       |              | 9,935                 | <b>10,376</b> | -      |
|                                     | 2.2 – GALPÃO      | 2.2.1 - Econômico  |              | 0,518                 | <b>0,609</b>  | 0,700  |
|                                     |                   | 2.2.2 – Simples    |              | 0,982                 | <b>1,125</b>  | 1,268  |
|                                     |                   | 2.2.3 – Médio      |              | 1,368                 | <b>1,659</b>  | 1,871  |
|                                     |                   | 2.2.4 - Superior   |              | Acima de <b>1,872</b> |               |        |
| 3 – ESPECIAL                        | 3.1 - COBERTURAS  | 3.1.1 – Simples    |              | 0,071                 | <b>0,142</b>  | 0,213  |
|                                     |                   | 3.1.2 – Médio      |              | 0,229                 | <b>0,293</b>  | 0,357  |
|                                     |                   | 3.1.3 - Superior   |              | 0,333                 | <b>0,486</b>  | 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<br>REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"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<br>Vida Referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |            |            |            |             |             |             |             |
|-----------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   | A<br>0,00%            | B<br>0,32% | C<br>2,52% | D<br>8,09% | E<br>18,10% | F<br>33,20% | G<br>52,60% | H<br>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 = 270,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.040,70 /m<sup>2</sup>(\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.040,70 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 280.989,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 281.000,00$$

(Duzentos e oitenta e um mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.040,70 (Um mil, quarenta reais e setenta centavos por m<sup>2</sup>), 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 : OSASCO - SP - 2025                                                                                                                                      |                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025 |                            |                      |          |
| SETOR : 229                                                                                                                                                                  | QUADRA :                                              | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                      |          |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| ENDEREÇO : Avenida Presidente Medici                                                                                                                                         |                                                       | NÚMERO : 1905                                                               |                            |                      |          |
| COMP. :                                                                                                                                                                      | BAIRRO : Mutinga                                      | CIDADE : OSASCO - SP                                                        |                            |                      |          |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                                               |                                                                             |                            |                      |          |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                                                | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                       |                      |          |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                                                | FORMATO:                                                                    | Regular                    |                      |          |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | plano                                                 | ESQUINA:                                                                    | Não                        |                      |          |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                                                  |                                                                             |                            |                      |          |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                       | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 150,00 m²                  |                      |          |
| PADRÃO CONSTR.: casa econômica (+)                                                                                                                                           | CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes |                                                                             |                            |                      |          |
| COEF. PADRÃO: 0,900                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 50 anos                                   | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,407                                              | CUSTO BASE (R\$): 2.039,53 |                      |          |
| VAGAS : 0                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 0                                        |                                                                             |                            |                      |          |
| VALOR CALCULADO (R\$): 112.061,98                                                                                                                                            |                                                       | VALOR ARBITRADO (R\$): 150.730,83                                           |                            |                      |          |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                                  | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |                      |          |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                                                  | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |                      |          |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$): 330.000,00                         | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                   |                            |                      |          |
| MOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                 | SERVAN IMÓVEIS                                        |                                                                             |                            |                      |          |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | TELEFONE : (11)-36963173                              |                                                                             |                            |                      |          |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO                                                                                                                                                  |                                                       |                                                                             |                            |                      |          |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                                       | FATORES ADICIONAIS                                                          |                            | VALORES/VARIAÇÃO     |          |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00                       | VALOR UNITÁRIO :     | 1.170,15 |
| TESTADA Cf :                                                                                                                                                                 | 0,15                                                  | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00                       | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 1.227,14 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO :           | 1,0487   |
| 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 :                                                                                                                                                              | -0,10                                                 |                                                                             |                            |                      |          |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025

SETOR : 229

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEM ANHA

NÚMERO : 52

COMP.:

BAIRRO : MUTINGA

CIDADE : OSASCO - 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: 345,00

TESTADA - (ct) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 34,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive 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\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MACIEL IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-971051087

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 :        | -0,05              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.043,48   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 988,56     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9474           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

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 29/01/2025 às 11:26 , sob o número WOCO25700235528 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019291-15.2023.8.26.0405 e código XXPIW9qR.

|                                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------|
|                                                                                             |                                                                                                               |  |                            |                      |          |
| <b>ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO</b>                                                                                                                                                |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>DADOS DA FICHA 3</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025                                                                                                                                      |                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025         |                            |                      |          |
| SETOR : 229                                                                                                                                                                  | QUADRA :                                                                                                      | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00                                                              | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                      |          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| ENDEREÇO : RUA FORTUNATO PULHERINI                                                                                                                                           |                                                                                                               | NÚMERO : 141                                                                        |                            |                      |          |
| COMP. :                                                                                                                                                                      | BAIRRO : Mutinga                                                                                              | CIDADE : OSASCO - SP                                                                |                            |                      |          |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                                                                                                       |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 250,00                                                                                                        | TESTADA - (cf) m                                                                    | 5,00                       |                      |          |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 50,00                                                                                                         |                                                                                     |                            |                      |          |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                                                                                                        | FORMATO :                                                                           | Regular                    |                      |          |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                                                                                                           |                                                                                     |                            |                      |          |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                                                                                                         |                                                                                     |                            |                      |          |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                                                                               | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                                   | 194,60 M²                  |                      |          |
| PADRÃO CONSTR.: casa econômica                                                                                                                                               | CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes                                                         |                                                                                     |                            |                      |          |
| COEF. PADRÃO: 0,786                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 50 anos                                                                                          | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,407                                                      | CUSTO BASE (R\$): 2.039,53 |                      |          |
| VAGAS : 0                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 0                                                                                                |                                                                                     |                            |                      |          |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 126.966,72                                                                                                    | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                              | 171.364,86                 |                      |          |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                                                                                          | ADICIONAL 02:                                                                       | 1,00                       |                      |          |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                                                                                          | ADICIONAL 04:                                                                       | 1,00                       |                      |          |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                                                                                          | ADICIONAL 06:                                                                       | 1,00                       |                      |          |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00                                                                                | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                          |                            |                      |          |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | KAMADA IMÓVEIS                                                                                                |                                                                                     |                            |                      |          |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | TELEFONE : (11)-976157110                                                                                     |                                                                                     |                            |                      |          |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                                                                                               |                                                                                     |                            |                      |          |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                                                                                               | FATORES ADICIONAIS                                                                  |                            | VALORES/VARIAÇÃO     |          |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                                                                                                          | FT ADICIONAL 01 :                                                                   | 0,00                       | VALOR UNITÁRIO :     | 934,54   |
| TESTADA Cf :                                                                                                                                                                 | 0,15                                                                                                          | FT ADICIONAL 02 :                                                                   | 0,00                       | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 1.083,89 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                                                                                                          | FT ADICIONAL 03 :                                                                   | 0,00                       | VARIAÇÃO :           | 1,1598   |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :                                                                                                                                                       | 0,00                                                                                                          | FT ADICIONAL 04 :                                                                   | 0,00                       | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0002   |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                            | 0,11                                                                                                          | FT ADICIONAL 05 :                                                                   | 0,00                       |                      |          |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                    | 0,00                                                                                                          | FT ADICIONAL 06 :                                                                   | 0,00                       |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                              | -0,10                                                                                                         |                                                                                     |                            |                      |          |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025

SETOR : 229

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA OTÁVIO SCHIANTI

NÚMERO : 188

COMP. :

BAIRRO : Mutinga

CIDADE : OSASCO - 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 : 180,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,672

IDADE REAL : 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561

CUSTO BASE (R\$): 2.039,53

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 230.665,95

VALOR ARBITRADO (R\$): 312.053,13

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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRABITAR NEG IMOB

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36448875

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 766,37     |
| TESTADA Cf : 0,15           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 888,84     |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1598           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,11      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : -0,10       |                        |                             |

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 29/01/2025 às 11:26 , sob o número WOCO25700235528  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019291-15.2023.8.26.0405 e código XXPIW9qR.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025

SETOR : 229

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SELEMITA

NÚMERO : 155

COMP. :

BAIRRO : Mutinga

CIDADE : OSASCO - 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: 142,50

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 14,25

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 20,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,786

IDADE REAL : 50 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,407

CUSTO BASE (R\$): 2.039,53

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 13.048,99

VALOR ARBITRADO (R\$): 17.612,01

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\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-987580007

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.265,88   |
| TESTADA Cf : 0,00           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.199,26   |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9474           |
| 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 : -0,05       |                        |                             |

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 29/01/2025 às 11:26 , sob o número WOCO25700235528  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019291-15.2023.8.26.0405 e código XXPIW9qR.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2025

SETOR : 229

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SELEMITA

NÚMERO : 190

COMP.:

BAIRRO : Mutinga

CIDADE : OSASCO - 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: 275,90

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 34,49

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alicve até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 359,57 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,672

IDADE REAL : 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605

CUSTO BASE (R\$): 2.039,53

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 298.152,32

VALOR ARBITRADO (R\$): 374.016,48

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\$) : 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : TERRA II

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36419900

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 862,57     |
| TESTADA Cf : 0,05           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 856,54     |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9930           |
| 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 : -0,05       |                        |                             |

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 29/01/2025 às 11:26 , sob o número WOCO25700235528  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019291-15.2023.8.26.0405 e código XXPIW9qR.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA DIAMANTE 108

DATA : 26/01/2026

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                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 1,00                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 10,00                    |
| <input type="checkbox"/> Profundidade            |                          |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não                      |
| <input type="checkbox"/> Área                    |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | em active de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco                     |



MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                         | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Av enida Presidente Medici ,1905 | 1.170,15       | 1.227,14       | 1,0487             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA ALEMANHA ,52                 | 1.043,48       | 988,56         | 0,9474             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA FORTUNATO PULHERINI ,141     | 934,54         | 1.083,89       | 1,1598             | 1,0002             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA OTÁVIO SCHIANTI ,188         | 766,37         | 888,84         | 1,1598             | 1,0002             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA SELEMITA ,155                | 1.265,88       | 1.199,26       | 0,9474             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA SELEMITA ,190                | 862,57         | 856,54         | 0,9930             | 1,0000             |



GeoAvaliarPro®

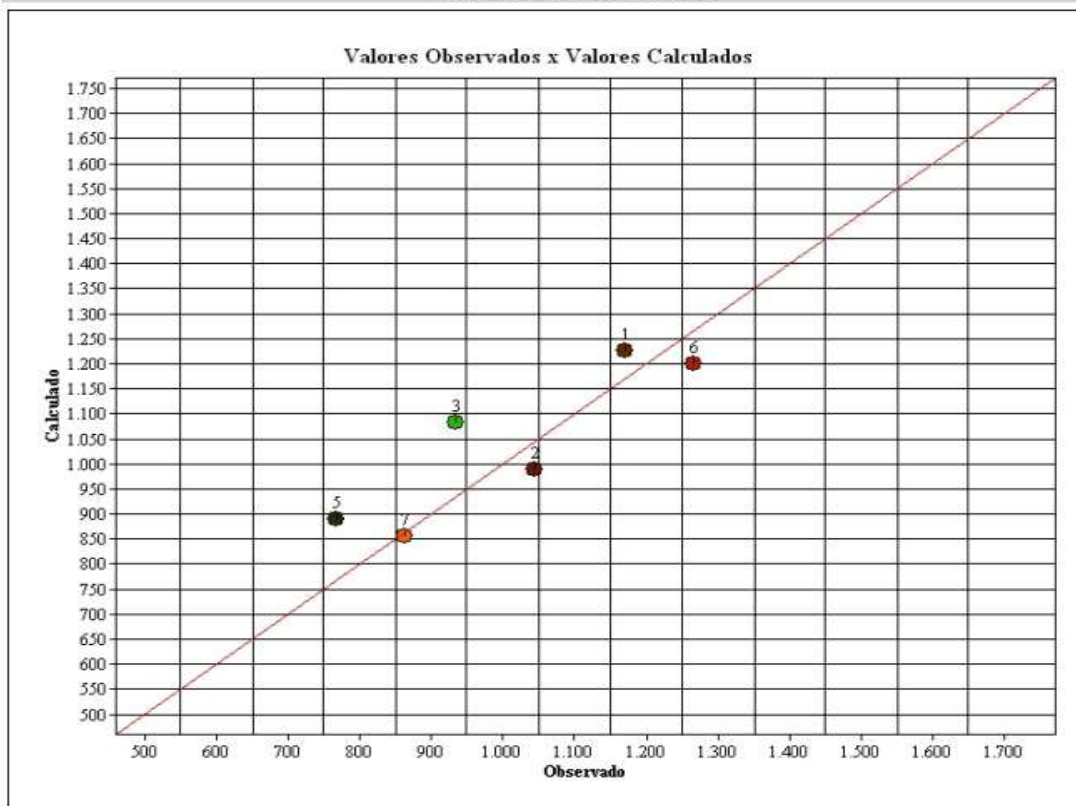
ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.170,15  | 1.227,14  |
| 2    | 1.043,48  | 988,56    |
| 3    | 934,54    | 1.083,89  |
| 5    | 766,37    | 888,84    |
| 6    | 1.265,88  | 1.199,26  |
| 7    | 862,57    | 856,54    |



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO







APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA DIAMANTE 108 Mutinga Osasco - SP

Data : 26/01/2026

Cliente : TJ

Área m² : 270,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.007,17

Desvio Padrão : 189,20

- 30% : 705,02

+ 30% : 1.309,32

Coefficiente de Variação : 18,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.040,70

Desvio Padrão : 155,86

- 30% : 728,49

+ 30% : 1.352,92

Coefficiente de Variação : 14,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

|   | Descrição                                                | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                              |                          | 11 |
|---|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando                               | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma                                        | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3 | Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 'a                                                      | <input type="checkbox"/> | 3  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.040,70

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.040,70000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 946,78

INTERVALO MÁXIMO : 1.134,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 280.990,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 926,73

INTERVALO MÁXIMO : 1.154,67

## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - CASA PADRÃO "PROLETÁRIO"

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 dezembro/2024, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.2 - Casa padrão proletário", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

| Mês | R\$/m²   |             |          |       | Índice - Base Fev/07=100 |             |          |
|-----|----------|-------------|----------|-------|--------------------------|-------------|----------|
|     | Global   | Mão-de-obra | Material | Adm   | Global                   | Mão-de-obra | Material |
| Jan | 1.957,89 | 1.104,06    | 800,07   | 53,76 | 281,70                   | 315,59      | 244,86   |
| Fev | 1.959,87 | 1.104,06    | 802,05   | 53,76 | 281,99                   | 315,59      | 245,47   |
| Mar | 1.961,78 | 1.104,51    | 803,51   | 53,76 | 282,26                   | 315,72      | 245,91   |
| Abr | 1.962,69 | 1.104,69    | 804,24   | 53,76 | 282,39                   | 315,77      | 246,14   |
| Mai | 1.986,73 | 1.126,75    | 805,33   | 54,65 | 285,85                   | 322,08      | 246,47   |
| Jun | 2.002,49 | 1.139,72    | 807,69   | 55,08 | 288,12                   | 325,79      | 247,19   |
| Jul | 2.010,79 | 1.142,20    | 813,39   | 55,20 | 289,31                   | 326,49      | 248,94   |
| Ago | 2.017,89 | 1.145,11    | 817,43   | 55,35 | 290,33                   | 327,33      | 250,17   |
| Set | 2.024,50 | 1.146,27    | 822,80   | 55,43 | 291,29                   | 327,66      | 251,82   |
| Out | 2.032,00 | 1.146,63    | 829,94   | 55,43 | 292,36                   | 327,76      | 254,00   |
| Nov | 2.036,30 | 1.146,98    | 833,89   | 55,43 | 292,98                   | 327,86      | 255,21   |
| Dez | 2.039,53 | 1.148,59    | 835,51   | 55,43 | 293,45                   | 328,32      | 255,71   |

Fonte: SindusCon-SP, FGV

| ESCOLHA O PADRÃO E O ANO              |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| PIS<br>R1-N<br>PP4-N<br>R8-N<br>R16-N | 2020<br>2021<br>2022<br>2023<br>2024 |

|            |                    |                |       |       |
|------------|--------------------|----------------|-------|-------|
| 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 |       |       |

$$P_c = 0,734$$

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

$$V_u = 0,734 \times R\$ 2.039,53 /m^2$$

$$V_u = R\$ 1.497,02/m^2$$

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\$ 1.497,02/m<sup>2</sup>;

Ac = área construída = 102,05 m<sup>2</sup>;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 45 anos;

IR = Vida Referencial = 60 anos;

IE/IR = 75,00%;

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

K = 0,2212

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 1.497,02/m^2 \times 102,05 m^2 \times (0,20 + 0,2212 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 57.588,32$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 58.000,00$$

(Cinquenta e oito mil reais)

**4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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

$$\text{VI} = \text{R\$ } 281.000,00 + \text{R\$ } 58.000,00 \text{ (VB1)} =$$
$$\underline{\text{R\$ } 339.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 339.000,00**

(Trezentos e trinta e nove mil reais)

Válido para janeiro de 2.025.

**4.5 - 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 15%.

$$\text{VIdep} = (\text{VI}) \times 0,85$$

$$\text{VIdep} = \text{R\$ } 339.000,00 \times 0,85$$

$$\text{VIdep} = \text{R\$ } 288.150,00$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 288.000,00**

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2.025.

## 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 DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerido por TEREZINHA DE SOUZA LOPES, em face de MOACIR JOSE LOPES, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula 18.667, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

Rua Diamante, nº 108, Mutinga, Osasco - SP.

R\$ 288.000,00

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)



Válido para janeiro de 2025.

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **53 (cinquenta e três)** 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.

Osasco, 27 de janeiro de 2.025.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## ANEXO I

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

Osasco, 04 de novembro de 2.024.

Fone: (11) 99851-1437

e-mail: [terelopes220@gmail.com](mailto:terelopes220@gmail.com)

e-mail: [goncalveslc@bol.com.br](mailto:goncalveslc@bol.com.br)

e-mail: [andremlaurindo@yahoo.com.br](mailto:andremlaurindo@yahoo.com.br)

e-mail: [andrea@simtratecor.com.br](mailto:andrea@simtratecor.com.br)

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1019291-15.2023.8.26.0405

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP

Ação: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

Partes: TEREZINHA DE SOUZA LOPES X MOACIR JOSE LOPES

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada nova vistoria, no dia **27 de novembro de 2.024, às 08:45 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Rua Diamante, nº 108, Mutinga, Osasco - 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) e espelho do IPTU, 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**