



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara  
Cível do Foro Regional VI - Penha de  
França, SP.**

**Perito :- Marcio Monaco Fontes**  
**Processo :- 0000669-69.2022.8.26.0006**  
**Autos :- Cumprimento de Sentença**  
**Requerente :- JLVHFL - Empreendimentos e Participações S/A**  
**Requerido :- Espólio de Norina Maculan Baldassarri**

# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**



# SUMÁRIO

|            |                                           |           |
|------------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>    | <b>4</b>  |
| <b>II</b>  | <b>VISTORIA .....</b>                     | <b>5</b>  |
| II.1       | Situação e Características Gerais .....   | 5         |
| II.2       | Zoneamento .....                          | 9         |
| <b>III</b> | <b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....</b>         | <b>11</b> |
| III.1      | Terreno .....                             | 11        |
| III.1.i    | Matrícula Nº 35.840 .....                 | 11        |
| III.1.ii   | Matrícula Nº 35.841 .....                 | 12        |
| III.1.iii  | Matrícula Nº 35.842 .....                 | 13        |
| III.2      | Benfeitoria .....                         | 16        |
| <b>IV</b>  | <b>DA INDIVIDUALIZAÇÃO.....</b>           | <b>40</b> |
| <b>V</b>   | <b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS .....</b>     | <b>46</b> |
| V.1        | Método Evolutivo .....                    | 46        |
| V.2        | Método Comparativo .....                  | 48        |
| V.3        | Tratamento por fatores.....               | 50        |
| V.4        | Zonas de características homogêneas ..... | 53        |
| V.5        | Verificação do Grau de Ajustamento .....  | 54        |
| V.6        | Grau de precisão.....                     | 55        |

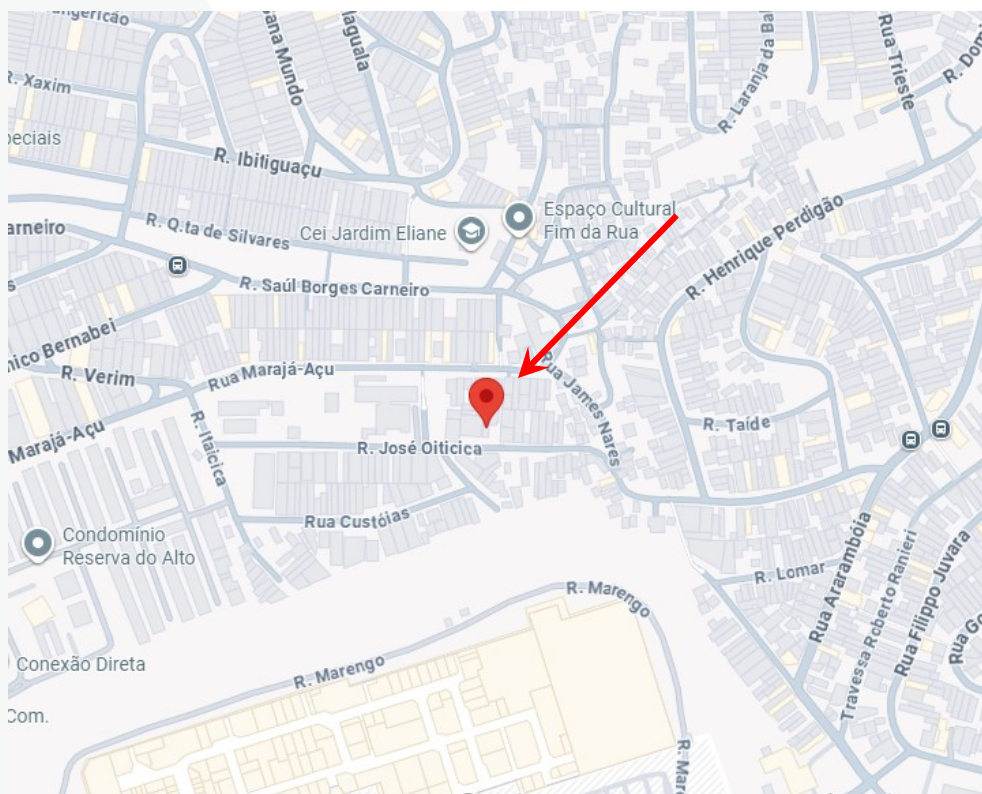


|             |                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------|
| V.7         | Método Ross/Heidecke .....                       | 56        |
| <b>VI</b>   | <b>AVALIAÇÃO .....</b>                           | <b>59</b> |
| VI.1        | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... | 59        |
| VI.1.i      | Pesquisa de Campo.....                           | 59        |
| VI.2        | Fatores Homogeneizantes .....                    | 73        |
| VI.2.i      | Grau de Precisão .....                           | 77        |
| VI.2.ii     | Grau de Fundamentação:.....                      | 78        |
| VI.3        | Valor do Terreno - Matrícula № 35.840 .....      | 80        |
| VI.4        | Valor do Terreno - Matrícula № 35.841 .....      | 82        |
| VI.5        | Valor do Terreno - Matrícula № 35.842 .....      | 84        |
| VI.6        | Valor da Benfeitoria.....                        | 85        |
| <b>VII</b>  | <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>                | <b>87</b> |
| <b>VIII</b> | <b>DA FRAÇÃO IDEAL .....</b>                     | <b>88</b> |
| VIII.1      | Grau de Fundamentação .....                      | 89        |
| <b>IX</b>   | <b>QUESITOS FORMULADOS .....</b>                 | <b>90</b> |
| IX.1        | PELA REQUERENTE, ÀS FLS. 456/457; .....          | 90        |
| IX.2        | PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 466/467; .....           | 92        |
| <b>X</b>    | <b>ENCERRAMENTO .....</b>                        | <b>95</b> |

## **I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua José Oiticica, 217 - Jardim Ipanema (Zona Leste), São Paulo - SP, matriculados sob os N<sup>os</sup> 35.840, 35.841 e 34.842, junto ao 16<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, registrados junto a Prefeitura Municipal sob os N<sup>os</sup> 147.072.0036-1 e 147.072.0031-0.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

## **II VISTORIA**

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

### **II.1 Situação e Características Gerais**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua José Oiticica, 217 - Jardim Ipanema (Zona Leste), São Paulo - SP, matriculados sob os N<sup>os</sup> 35.840, 35.841 e 34.842, junto ao 16<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, registrados junto a Prefeitura Municipal sob os N<sup>os</sup> 147.072.0036-1 e 147.072.0031-0.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude                               :- **23°33'35.40"S**
- ✓ Longitude                             :- **46°30'8.65"O**
- ✓ Precisão do Ponto       :- **15 metros**

Os imóveis *"in-situ"* possuem frente para a Rua José Oiticica, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

| Item | Melhoramento conforme art. 32<br>§ 1º do CTN                                     | Melhora<br>mento<br>existente | Melhoramento<br>não existente | Observação |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|
| I    | Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.                       | X                             |                               |            |
| II   | Abastecimento de água.                                                           | X                             |                               |            |
| III  | Sistema de esgotos e fossa séptica.                                              | X                             |                               |            |
| IV   | Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar. | X                             |                               |            |
| V    | Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)                     | X                             |                               |            |

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem-se tomada da Rua José Oiticica, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

## II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 18.177, de 25 de julho de 2024, compatibiliza a redação do art. 2º da Lei 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia ao MAPA I, adequa legendas do MAPA I e a redação de outros dispositivos constantes na Lei Nº 18.081 de 2024, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM – Zona Mista** –, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de São Paulo, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZM – Zona Mista**.

| TIPO DE ZONA  |      | ZONA    | Dimensões mínimas de lote |                  | Dimensões máximas de lote |                  |
|---------------|------|---------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|               |      |         | Frete mínima (m)          | Área mínima (m²) | Frete máxima (m)          | Área máxima (m²) |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU  | ZEU     | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZEUa    |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZEUP    | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZEUPa   |                           |                  |                           |                  |
|               | ZEM  | ZEM     | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZEMP    |                           |                  |                           |                  |
| QUALIFICAÇÃO  | ZC   | ZC      | 5                         | 125              | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZCa     |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZC-ZEIS |                           |                  |                           |                  |
|               | ZCOR | ZCOR-1  | 10                        | 250              | 100                       | 10.000           |
|               |      | ZCOR-2  |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZCOR-3  |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZCORa   |                           |                  |                           |                  |
|               |      |         |                           |                  |                           |                  |
|               | ZM   | ZM      | 5                         | 125              | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZMa     |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZMIS    |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZMISa   |                           |                  |                           |                  |
|               | ZEIS | ZEIS-1  | 5                         | 125              | 150                       | 20.000           |
|               |      | ZEIS-2  |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZEIS-3  |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZEIS-4  |                           |                  |                           |                  |
|               |      | ZEIS-5  |                           |                  |                           |                  |
|               | ZDE  | ZDE-1   | 5                         | 125              | 20                        | 1.000            |
|               |      | ZDE-2   | 10                        | 1.000            | 150                       | 20.000 (a)       |
|               | ZPI  | ZPI-1   | 10                        | 1.000            | 150                       | 20.000 (a)       |
| ZPI-2         |      | 20      | 5.000                     | 150              | 20.000 (a)                |                  |

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo e ocupação, referente ao zoneamento de São Paulo.

| TIPO DE ZONA  |        | ZONA (a)  | Coeficiente de Aproveitamento |             |                 | Taxa de Ocupação Máxima         |                                                 | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) |                                                 |                                           | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) |
|---------------|--------|-----------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|               |        |           | C.A. mínimo                   | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² |                                    | Frete (i)               | Fundos e Laterais                               |                                           |                                                    |
|               |        |           |                               |             |                 |                                 |                                                 |                                    |                         | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | Altura da edificação superior a 10 metros |                                                    |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU    | ZEU       | 0,5                           | 1           | 4               | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | 20                                                 |
|               |        | ZEUa      | NA                            | 1           | 2               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | 40                                                 |
|               | ZEUP   | ZEUP (b)  | 0,5                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZEUPa (c) | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZEM    | ZEM       | 0,5                           | 1           | 2 (d)           | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | 20                                                 |
|               |        | ZEMP      | 0,5                           | 1           | 2 (e)           | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                                              | 3 (j)                                     | 40                                                 |
| QUALIFICAÇÃO  | ZC     | ZC        | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 48                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZCa       | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,70                                            | 20                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZC-ZEIS   | 0,5                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZCOR   | ZCOR-1    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZCOR-2    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZCOR-3    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZCORa     | NA                            | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZM        | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZM     | ZMa       | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 15                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZMIS      | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZMISa     | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 15                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZEIS      | ZEIS-1                        | 0,5         | 1               | 2,5 (f)                         | 0,85                                            | 0,70                               | NA                      | 5                                               | NA                                        | 3 (j)                                              |
|               | ZEIS-2 |           | 0,5                           | 1           | 4 (f)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZEIS-3 |           | 0,5                           | 1           | 4 (g)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZEIS-4 |           | NA                            | 1           | 2 (h)           | 0,70                            | 0,50                                            | NA                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZEIS-5 |           | 0,5                           | 1           | 4 (f)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               | ZDE    | ZDE-1     | 0,5                           | 1           | 2               | 0,70                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                                              | 3 (j)                                     | NA                                                 |
|               |        | ZDE-2     | 0,5                           | 1           | 2               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | 5                       | 3                                               | 3                                         | NA                                                 |
|               | ZPI    | ZPI-1     | 0,5                           | 1           | 1,5             | 0,70                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | 3                                               | 3                                         | NA                                                 |
|               |        | ZPI-2     | NA                            | 1           | 1,5             | 0,50                            | 0,30                                            | 28                                 | 5                       | 3                                               | 3                                         | NA                                                 |

### III DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

#### III.1 Terreno

##### III.1.i Matrícula Nº 35.840

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula Nº 35.840, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a qual vem parcialmente apresentada a seguir:

| GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | de São Paulo                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|--|
| matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ficha | São Paulo, 24 de março de 1981 |  |
| 35.840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1     |                                |  |
| <p>IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua Jose Otílica, antiga Rua 13, lote 9 da quadra 9, do Jardim Itapema, no 38º subdistrito - Vila Matilde, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por - - 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 8, e nos fundos com o lote 2.-</p> <p>PROPRIETARIOS:- ERCOLE ALFREDO FERIOLI, médico, RG 378.283--SP, e sua mulher NIDA DEL GUERRA FERIOLI, do lar, RG numero 791.561-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob numero - - - 003.991.088-15; e, PIERINA RAINOLDI ALBINI, italiana, viuva, do lar, RG 781.412-SP e CIO 281.329.718-68; todos domiciliados nesta Capital.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 147.072.0009-4</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 58.764, 51.265 e 96.164 do 9º Registro.-</p> <p>O OFICIAL, <i>maior: Vitória Penna</i></p> |       |                                |  |

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área parcial de terreno equivalente **250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados)**.

## III.1.ii Matrícula Nº 35.841

Por conseguinte, tem-se a descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula Nº 35.841, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a qual vem parcialmente apresentada abaixo:

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula **35.841** ficha **1**

São Paulo, 24 de março de 1981

IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua José Citicica, antiga rua 13, lote 10 da quadra 09, do Jardim Itapema, no 38º subdistrito - Vila Matilde, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 9, e nos fundos com o lote 3.-

PROPRIETARIOS:- ERCOLE ALFREDO FERIOLI, médico, RG 378.283-SP, e sua mulher NIDA DEL GUERRA FERIOLI, do lar, RG nº 791.561-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 003.991.088-15; e, PIERINA RAINOLDI ALBINI, italiana, viúva, do lar, RG 781.412-SP e CIO 281.329.718-68; todos domiciliados nesta Capital.-

CONTRIBUINTE:- 147.072.0010-8

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 58.764, 51.265 e 96.164 do 2º Registro.-

O OFICIAL, maior: *Vitória Penna*

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados)**.

### III.1.iii Matrícula Nº 35.842

Por fim, tem-se a descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula Nº 35.842, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a qual vem parcialmente apresentada a seguir:

|           |  |       |  |                                |  |
|-----------|--|-------|--|--------------------------------|--|
| matrícula |  | ficha |  | de São Paulo                   |  |
| 35.842    |  | 1     |  | São Paulo, 24 de março de 1981 |  |

IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua José Otícioica, antiga rua Treze,-- lote 11 da quadra 9, do Jardim Itapema, no 38º subdistrito-- Vila Matilde, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 10; 25,07m do lado direito, confrontando com a Viela de Passagem nº 09, e 11,86m nos fundos, confrontando com o lote 04, encerrando a área de 273,40m2.-

PROPRIETÁRIOS:- ERCOLE ALFREDO FERIOLI, médico, RG 378.283-- SP, e sua mulher NIDA DEL GUERRA FERIOLI, do lar, RG número 791.561-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob número - 003.991.088-15; e, PIERINA RAINOLDI ALBINI, italiana, viúva, do lar, RG 781.412-SP e CIC 281.329.718-68; todos domiciliados nesta Capital.-

CONTRIBUINTE:- 147.072.0011-6

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 58.764, 51.265 e 96.164 do 9º Registro.-

O OFICIAL, *maior: Vitoria Penna*

Ainda em análise ao referido documento, observou-se a averbação 5, a qual discorre acerca da atualização cadastral do imóvel junto a Prefeitura Municipal de São Paulo:

AV-5/ 35.842.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão nº 021.839/93-1, expedida em 02 de fevereiro de 1.993, pela Prefeitura do Município de São Paulo, atualmente o imóvel acha-se cadastrado pelos contribuintes nºs. 147.072.0030-2 e 147.072.0031-0.- São Paulo, 01 de março de 1.993.- O escrevente autorizado, *Daiana Maria de Souza*

Desta forma, diante da descrição perimétrica constante na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **273,40m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e três metros quadrados e quarenta decímetros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua José Oiticica, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

- **Matrícula Nº 35.840**

Área Total..... 250,00m<sup>2</sup>  
 Topografia .....Declive de 10% até 20%  
 Formato ..... Regular  
 Consistência ..... Seca  
 Acessibilidade..... Direta

- **Matrícula Nº 35.841**

Área Total..... 250,00m<sup>2</sup>  
 Topografia .....Declive de 10% até 20%  
 Formato ..... Regular  
 Consistência ..... Seca  
 Acessibilidade..... Direta

- **Matrícula Nº 35.842**

Área Total..... 273,40m<sup>2</sup>

Topografia ..... Declive de 10% até 20%

Formato ..... Regular

Consistência ..... Seca

Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua José Oiticica.



### III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “**Edificações Valores de Venda – 2017**”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

**- Padrão**

Comercial Escritório Simples

**- Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Simples à Importantes

**- Idade aparente**

40 (quarenta) anos

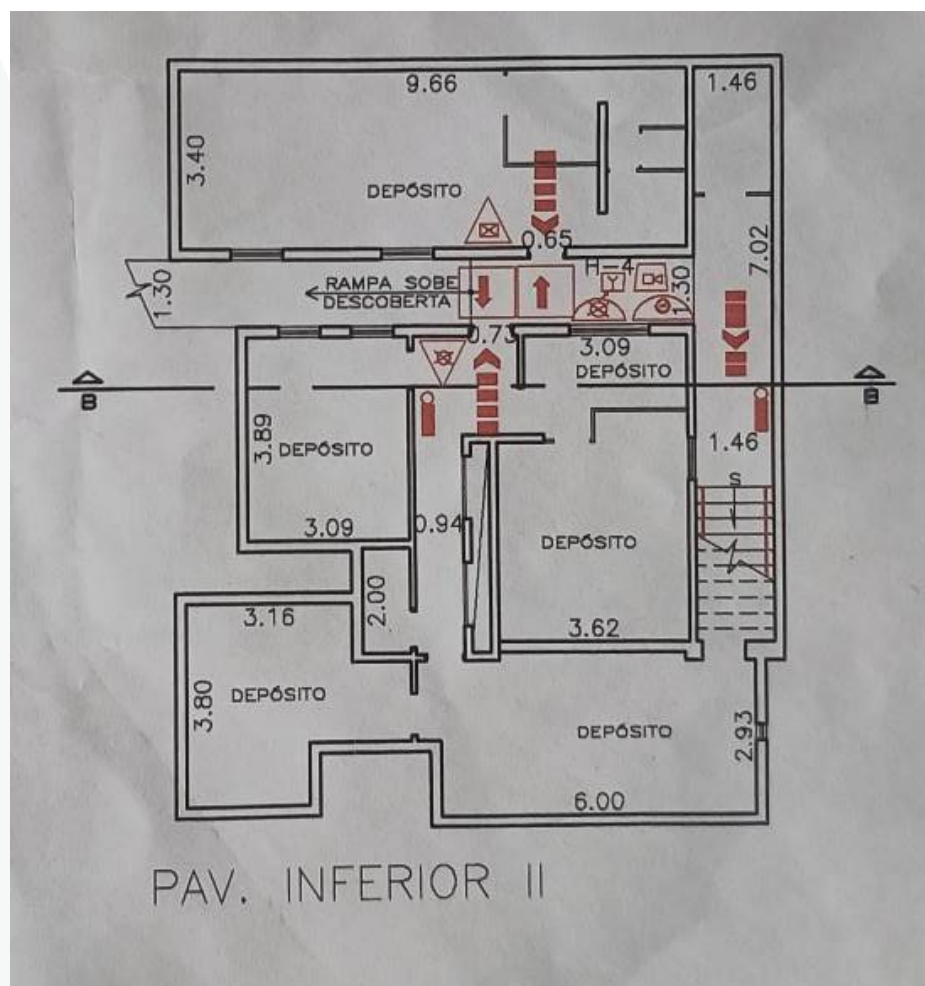
**- Área construída**

1.137,00m<sup>2</sup> (um mil, cento e trinta e sete metros quadrados) – *de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.*

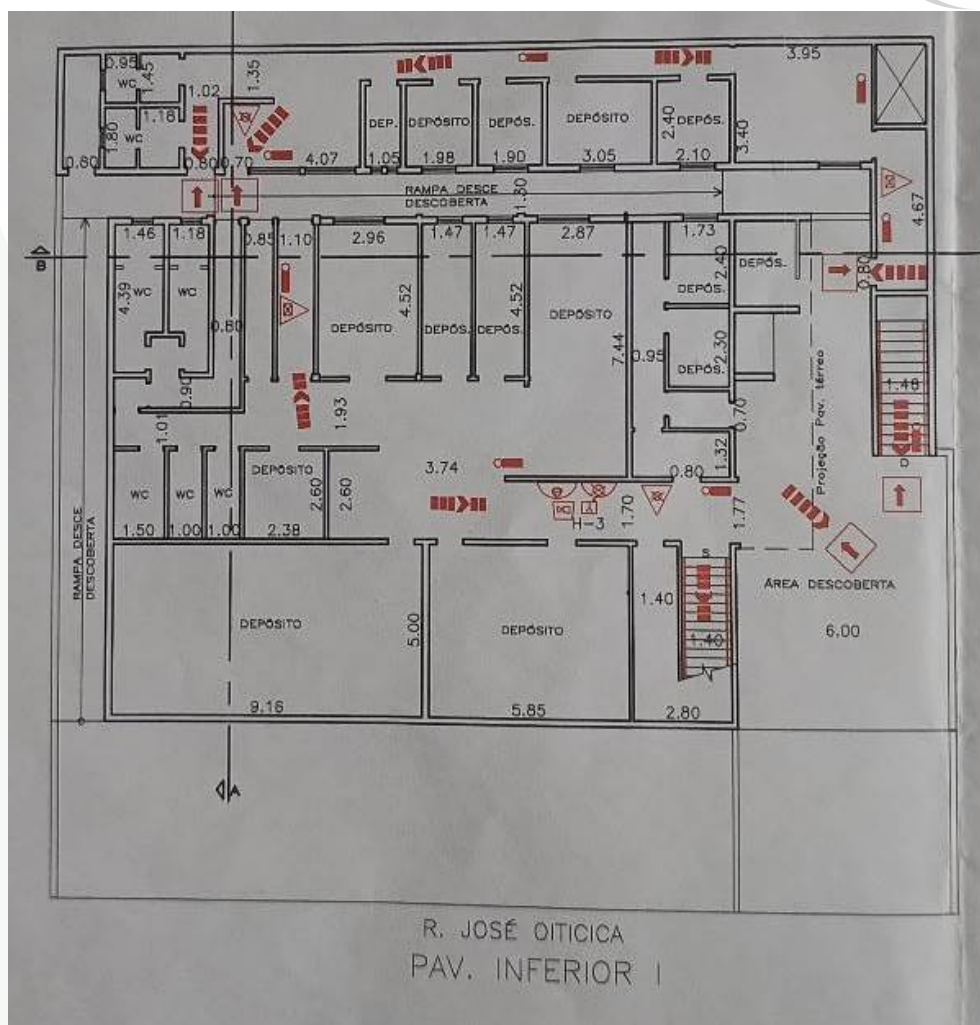
**- Descrição**

*“Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.”.*

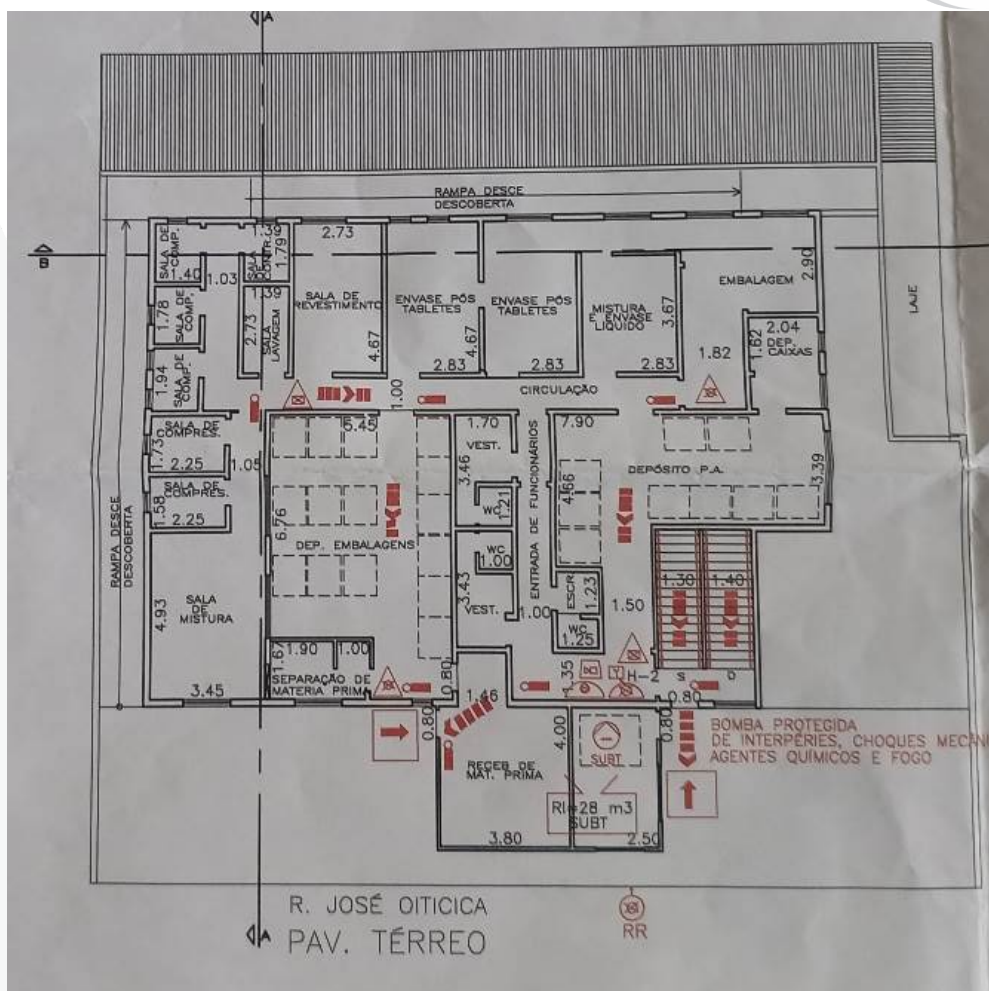
A seguir, tem-se o Projeto Técnico de Proteção Contra incêndio disponibilizado pelas partes, ilustrando a disposição dos pavimentos e ambientes do imóvel:



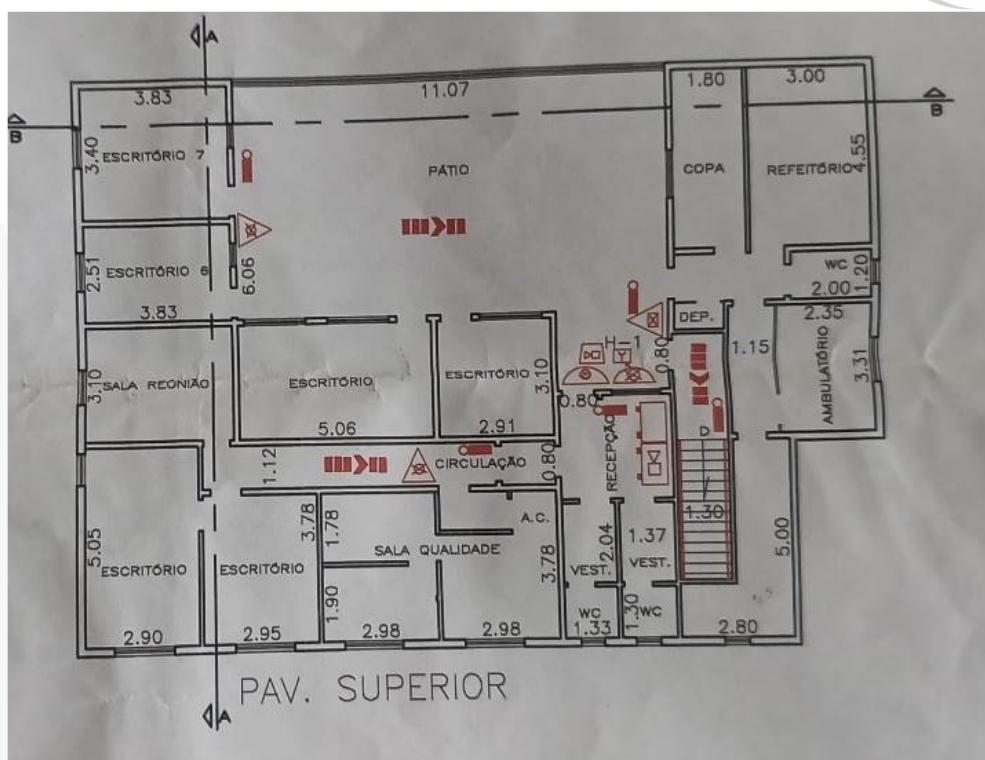
Acima tem-se a ilustração do Pavimento Inferior II, ilustrando a disposição dos ambientes.



Acima tem-se a ilustração do Pavimento Inferior I, ilustrando a disposição dos ambientes.



Acima tem-se a ilustração do Pavimento Térreo, ilustrando a disposição dos ambientes.



Acima tem-se a ilustração do Pavimento Superior, ilustrando a disposição dos ambientes.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour.meupasseiovirtual.com/view/5S1dNuZheTV>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

## Salas de Lavagem de Materiais

As salas apresentam piso cimentício, paredes com pintura sobre emboço, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de metal.



Acima e abaixo tem-se a sala de lavagem de materiais, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se sala de lavagem de materiais, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se as salas, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Depósitos - Pavimento Inferior

Os depósitos do pavimento inferior apresentam piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro de gesso e porta de madeira.



Acima e abaixo tem-se o depósito inferior, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se depósito inferior, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Depósitos - Pavimento Térreo

Os depósitos do pavimento térreo apresentam piso em resina, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



Acima e abaixo tem-se o depósito do pavimento térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o depósito do pavimento térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Área Técnica 01

A área técnica 01 apresenta piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e metal.



Acima e abaixo tem-se a área técnica 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a área técnica 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Área Técnica 02

A área técnica 02 apresenta piso em resina, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas e janelas de vidro e metal.



Acima e abaixo tem-se a área técnica 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a área técnica 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Estoque 01

O estoque 01 apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo tem-se o estoque 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Estoque 02

O estoque 02 apresenta piso em resina, paredes e teto revestido com massa fina pintada, portas e janelas de vidro e metal.



Acima e abaixo tem-se o estoque 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Pátio

O pátio apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre bloco de concreto, cobertura em telhas de fibrocimento, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



Acima e abaixo tem-se o pátio, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Escritório

Os escritórios apresentam piso em resina, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



Acima e abaixo tem-se os escritórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se os escritórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Sanitários

Os sanitários apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro, madeira e metal.



Acima e abaixo tem-se o sanitário 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o sanitário 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



#### **IV DA INDIVIDUALIZAÇÃO**

Nos termos da Sentença exarada às fls. 166/170 dos autos principais Nº 1001167-56.2019.8.26.0006, verifica-se que a prova Pericial teve por objetivo a avaliação individual dos imóveis objeto das matrículas Nºs 35.840; 35.841 e 35.842 do 16º CRI da Capital/SP.

**Após o trânsito em julgado desta sentença, tornem os autos conclusos para a nomeação de perito judicial que avaliará os três imóveis, individualmente, cabendo às partes o valor proporcional à sua fração ideal.**

**Na impossibilidade de avaliação individual de cada um dos três imóveis, o que será avaliado pelo perito oportunamente, restará impossibilitado o cumprimento da presente sentença sem que as partes interessadas promovam a prévia regularização da construção nas matrículas.**

Da análise das referidas matrículas, constata-se que a avaliação recai sobre os lotes Nº 09, 10 e 11 da quadra 09 do loteamento Jardim Itapema, situados à Rua José Oiticica, 217 - Jardim Ipanema (Zona Leste), São Paulo – SP.

De acordo com as descrições perimétricas constantes nos registros tabulares, verifica-se que os mencionados lotes possuem cada um 10 (dez) metros de frente para a Rua José Oiticica, confrontando, do lado esquerdo de quem da referida via observa os imóveis, com o lote Nº 08, e, do lado direito, com a viela de passagem Nº 09.

matrícula 35.840 ficha 1

São Paulo, 24 de março de 1981

**IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua Jose Oiticica, antiga Rua 13, lote 9 da quadra 9, do Jardim Itapema, no 38º subdistrito - Vila Matilde, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por - - 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 8, e nos fundos com o lote 2.-**

|        |   |                                |
|--------|---|--------------------------------|
| 35.842 | 1 | São Paulo, 24 de março de 1981 |
|--------|---|--------------------------------|

IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua José Otiticica, antiga rua Treze,-- lote 11 da quadra 9, do Jardim Itapema, no 38º subdistrito-- Vila Matilde, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 10; 25,07m do lado direito, confrontando com a Viela de Passagem nº 09, e 11,86m nos fundos, confrontando com o lote 04, encerrando a área de 273,40m<sup>2</sup>.-

Ainda em análise aos registros tabulares, verificou-se que os imóveis encontravam-se cadastrados juntos à Prefeitura Municipal de São Paulo sob os Ns 147.072.0030-2 e 147.072.0031-0.

AV-5/ 35.842.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão nº 021.839/93-1, expedida em 02 de fevereiro de 1.993, pela Prefeitura do Município de São Paulo, atualmente o imóvel acha-se cadastrado pelos contribuintes nºs. 147.072.0030-2 e 147.072.0031-0.- São Paulo, 01 de março de 1.993.- O escrevente autorizado, \_\_\_\_\_

*Quilinais de O. J. M.*

Entretanto, em consulta ao portal GEOSAMPA<sup>1</sup> da Prefeitura Municipal de São Paulo, constatou-se que os imóveis encontram-se atualmente cadastrados sob os contribuintes Ns 147.072.0036-1 e 147.072.0031-0, conforme demonstrado a seguir.

<sup>1</sup> <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Abaixo, tem-se a imagem aérea extraída do Portal Geosampa, ilustrando o cadastramento e o perímetro dos imóveis perante a Prefeitura Municipal de São Paulo:







**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

**Cadastro do Imóvel: 147.072.0036-1**

**Local do Imóvel:**  
R JOSE OITICICA, 217  
JD ITANEMA QD 9 LTS 9-10-PT 11 CEP 03578-080  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R JOSE OITICICA, 217  
JD ITANEMA QD 9 LTS 9-10-PT 11 CEP 03578-080

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 637 | Testada (m):  | 25,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 637 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |                       |           |
|------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|
| Área construída (m²):              | 1.137 | Padrão da construção: | 3-B       |
| Área ocupada pela construção (m²): | 403   | Uso:                  | comercial |
| Ano da construção corrigido:       | 2003  |                       |           |



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

**Cadastro do Imóvel: 147.072.0031-0**

**Local do Imóvel:**  
R JOSE OITICICA, S/N  
CIDADE LIDER CEP 03578-080  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R CONCEICAO MARCONDES SILVA, 54 - AP 31  
VL CONGONHAS SÃO PAULO CEP 04624-090

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 137 | Testada (m):  | 5,00   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 137 |               |        |

Conforme demonstrado acima, bem como por ocasião da diligência realizada no local, verificou-se a existência de um edifício comercial sobre o imóvel, o qual abrange os lotes 09, 10 e parte do lote 11:



Dessa forma, considerando que a referida benfeitoria consiste em uma edificação indivisível, implantada sobre a área correspondente às três matrículas objeto, resta prejudicada a apresentação do valor da benfeitoria de forma individualizada para cada uma das matrículas.

Assim, será realizada a avaliação dos imóveis, na qual serão apresentados: (i) o valor individual da parcela de terreno correspondente a cada matrícula; (ii) o valor global da benfeitoria edificada sobre os imóveis; e (iii) o valor total dos imóveis objeto da presente perícia.

## **V CRITÉRIOS E METODOLOGIAS**

### **V.1 Método Evolutivo**

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

$V_I$  = Valor do Imóvel

$V_T$  = Valor do Terreno

$C_B$  = Custo de Reedição da Benfeitoria

$FC$  = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

**3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.**

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

$V_I$  = Valor de Mercado do Imóvel

$V_T$  = Valor do Terreno

$V_B$  = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação ( $V_B$ ) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

$P_C$  = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

$A_C$  = Área construída da edificação em apreço

$FOC$  = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

$CUB$  = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FOC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

## V.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

### **V.3 Tratamento por fatores**

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ), e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

Entre ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ) admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[ (P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

| 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 |             |        |

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

| 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                                                                                        |             |        |

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

#### V.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Metropolitana de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio.

A 8ª Zona, é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

**A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do é de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).**



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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 |                              |                       | Área de referência do Lote (m²)   | Intervalo característico de áreas. (m²) |                    |                                                                                                                                                                                     |  |  |
|                                                     |                                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima    | Prof. Máxima    |                          |                              |                       |                                   |                                         |                    |                                                                                                                                                                                     |  |  |
|                                                     |                                  | F <sub>r</sub>        | P <sub>mi</sub> | P <sub>mx</sub> | "f"                      | "p"                          | C <sub>e</sub>        | C <sub>s</sub>                    |                                         |                    |                                                                                                                                                                                     |  |  |
| Grupo III:<br>Zonas de uso comercial ou de serviços | 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 de 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        |                                                                                                                                                                                     |  |  |

Acima, temos as características para a 8ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

## V.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

## V.6 Grau de precisão

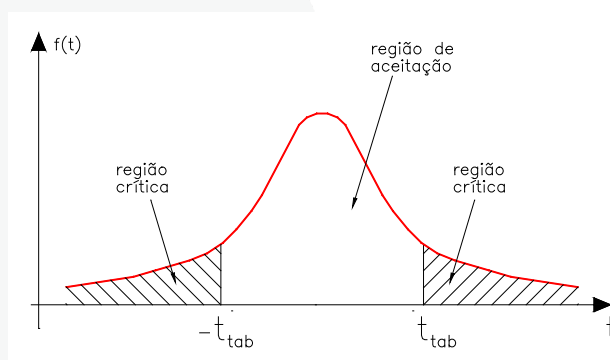
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para  $\alpha = 20\%$  e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

## V.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

## **VI AVALIAÇÃO**

### **VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

#### **VI.1.i Pesquisa de Campo**

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

| ELEMENTO 01                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço: <u>Rua Brasilina Ilka Barbosa Ferraz, 284 - 292</u> |                 | Ofertante: <u>Xavier E Brito</u>                                                                                                                                                                          |                 |
| Cidade: <u>São Paulo</u>                                      |                 | Informante: <u>Xavier E Brito</u> Tipo: <u>oferta</u>                                                                                                                                                     |                 |
| Bairro: <u>Jardim Brasília</u>                                |                 | Telefone: <u>(11) 93073-5400</u> Data: <u>mar/26</u>                                                                                                                                                      |                 |
| IF: <u>1615</u>                                               |                 | Site: <a href="https://www.xavierebrito.com.br/imovel/terreno/ve-nda/sao-paulo/sp/nao-informado/TE0253_XB">https://www.xavierebrito.com.br/imovel/terreno/ve-nda/sao-paulo/sp/nao-informado/TE0253_XB</a> |                 |
| Setor <u>146</u> Quadra <u>74</u>                             |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Lat <u>23°33'15.60"S</u> Long <u>46°29'41.19"O</u>            |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| DADOS DO ELEMENTO                                             |                 | DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                                                           |                 |
| Área Total (m²): <u>259,00m²</u>                              |                 | Zona de Ocupação: <u>8º Zona Comercial Padrão Médio</u>                                                                                                                                                   |                 |
| Testada Principal (m): <u>10,00m</u>                          |                 | Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>                                                                                                                                                            |                 |
| Testada Secundária (m): <u>-</u>                              |                 | Localização na Quadra: <u>Meio</u>                                                                                                                                                                        |                 |
| Profundidade Equivalente (m): <u>25,90m</u>                   |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Topografia: <u>Declive até 5%</u>                             |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>                  |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| BENFEITORIAS                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Construção 1                                                  |                 | Construção 2                                                                                                                                                                                              |                 |
| Padrões                                                       | Área            | Padrões                                                                                                                                                                                                   | Área            |
| Sem Edificação                                                | 0,00m²          | Sem Edificação                                                                                                                                                                                            | 0,00m²          |
| Classe de Conservação                                         | 0               | Classe de Conservação                                                                                                                                                                                     | 0               |
| Termo                                                         | 0               | Termo                                                                                                                                                                                                     | 0               |
| Ir = 0                                                        | %vida:          | Ir = 0                                                                                                                                                                                                    | %vida:          |
| K = 0,000                                                     | R = 0           | K = 0,000                                                                                                                                                                                                 | R = 0           |
| Foc:                                                          | 0               | Foc:                                                                                                                                                                                                      | 0               |
| Fator - ponderação do padrão:                                 | 0               | Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                            | 0               |
| R8N:                                                          | R\$ 2.131,81/m² | R8N:                                                                                                                                                                                                      | R\$ 2.131,81/m² |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                           |                 | VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                                                                                                                                                       |                 |
| R\$ 0,00                                                      |                 | R\$ 0,00                                                                                                                                                                                                  |                 |
| Construção 3                                                  |                 | ELEMENTO                                                                                                                                                                                                  |                 |
| Padrões                                                       | Área            |                                                                                                                       |                 |
| Sem Edificação                                                | 0,00            |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Classe de Conservação                                         | 0               |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Termo                                                         | 0               |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Ir = 0                                                        | %vida:          |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| K = 0,000                                                     | R = 0           |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Foc:                                                          | 0               |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Fator de ponderação do padrão:                                | 0               |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| R8N:                                                          | R\$ 2.131,81/m² |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                           |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| R\$ 0,00                                                      |                 |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| VALOR TOTAL                                                   |                 | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO                                                                                                                                                                                 |                 |
| R\$ 720.000,00                                                |                 | R\$ 2.779,92/m²                                                                                                                                                                                           |                 |

Início > São Paulo > Não informado > Terreno > TE0258\_XB

[Mapa](#)

## Terreno à venda 259M², Não informado, São Paulo - SP

Rua Brasília Ilka Barbosa Ferraz, Não informado - São Paulo/SP  
Código de origem: 739774

259 m² total

### Descrição

Terreno para Venda no bairro Jardim Brasília 10x26, excelente localização, pouco declive ideal para garagem subsolo.  
Agende sua visita conosco.

Imobiliária Xavier e Brito, atuando a mais de 20 anos na região...

[Ver mais](#)

**Venda** RS\$ 720.000

11 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar  Compartilhar

**Nome**

**Telefone**  
(00) 99999-9999

**E-mail**

**Melhor horário para contato**  
Selecione uma opção

**Meio de contato ideal**  
Selecione uma opção

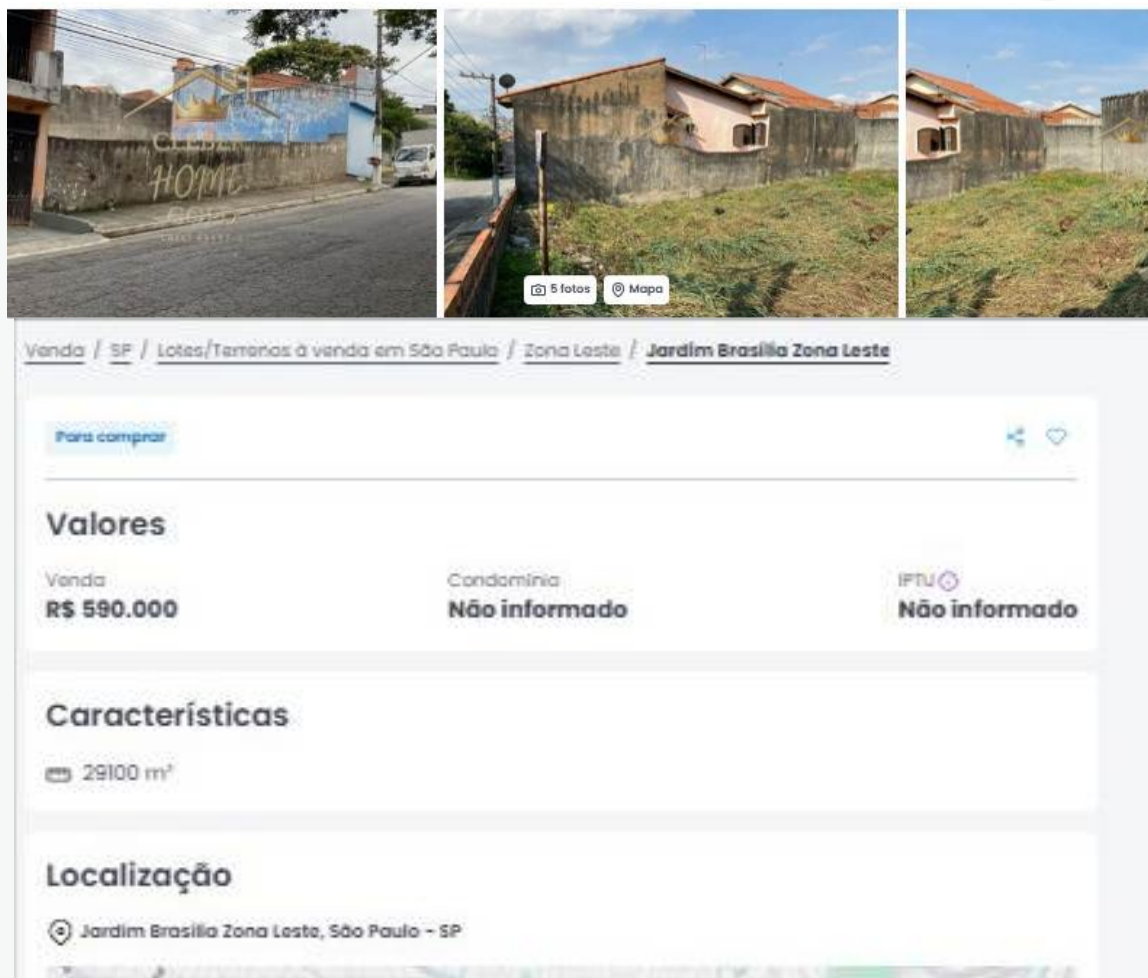
Que tipo de negócio você procura?

[Venda](#) [Locação](#)

Digite aqui sua mensagem (opcional)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

| ELEMENTO 02                                                          |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
|----------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Endereço: <u>Rua Guiomar De Ataliba Penteado S/N - LT 19 - QD 14</u> |        | Ofertante: <u>Cleber Home Gold</u>                                                                                                                         |                                                                                      |        |       |
| Cidade: <u>São Paulo</u>                                             |        | Informante: <u>Cleber Home Gold</u> Tipo: <u>oferta</u>                                                                                                    |                                                                                      |        |       |
| Bairro: <u>Jardim Brasília</u>                                       |        | Telefone: <u>(11) 99655-3391</u> Data: <u>mar/26</u>                                                                                                       |                                                                                      |        |       |
| IF: <u>1604</u>                                                      |        | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasil-za-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-29100m2-venda-RS590000-id-2832149625/?source=ranking%2Cen |                                                                                      |        |       |
| Setor: <u>146</u> Quadra: <u>72</u>                                  |        | Site:                                                                                                                                                      |                                                                                      |        |       |
| Lat: <u>23°33'19.40"S</u> Long: <u>46°29'46.78"O</u>                 |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| DADOS DO ELEMENTO                                                    |        | DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Área Total (m²): 291,00m²                                            |        | Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio                                                                                                           |                                                                                      |        |       |
| Testada Principal (m): 17,00m                                        |        | Uso predominante na região: Zona Urbana                                                                                                                    |                                                                                      |        |       |
| Testada Secundária (m): -                                            |        | Localização na Quadra: Meio                                                                                                                                |                                                                                      |        |       |
| Profundidade Equivalente (m): 17,12m                                 |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Topografia: Em alvine até 10%                                        |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Consistência do terreno: Terreno Seco                                |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| BENFEITORIAS                                                         |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Construção 1                                                         |        |                                                                                                                                                            | Construção 2                                                                         |        |       |
| Padrões                                                              | Área   | Idade                                                                                                                                                      | Padrões                                                                              | Área   | Idade |
| Sem Edificação                                                       | 0,00m² | 0                                                                                                                                                          | Sem Edificação                                                                       | 0,00m² | 0     |
| Classe de Conservação                                                | 0      |                                                                                                                                                            | Classe de Conservação                                                                | 0      |       |
| Termo                                                                | 0      |                                                                                                                                                            | Termo                                                                                | 0      |       |
| Ir = 0                                                               | %vida: |                                                                                                                                                            | Ir = 0                                                                               | %vida: |       |
| K = 0,000                                                            | R = 0  |                                                                                                                                                            | K = 0,000                                                                            | R = 0  |       |
| Foc: 0                                                               |        |                                                                                                                                                            | Foc: 0                                                                               |        |       |
| Fator - ponderação do padrão: 0                                      |        |                                                                                                                                                            | Fator de ponderação do padrão: 0                                                     |        |       |
| R8N: R\$ 2.131,81/m²                                                 |        |                                                                                                                                                            | R8N: R\$ 2.131,81/m²                                                                 |        |       |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                  |        |                                                                                                                                                            | VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                                  |        |       |
| R\$ 0,00                                                             |        |                                                                                                                                                            | R\$ 0,00                                                                             |        |       |
| Construção 3                                                         |        |                                                                                                                                                            | ELEMENTO                                                                             |        |       |
| Padrões                                                              | Área   | Idade                                                                                                                                                      |  |        |       |
| Sem Edificação                                                       | 0,00   | 0                                                                                                                                                          |                                                                                      |        |       |
| Classe de Conservação                                                | 0      |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Termo                                                                | 0      |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Ir = 0                                                               | %vida: |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| K = 0,000                                                            | R = 0  |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Foc: 0                                                               |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| Fator de ponderação do padrão: 0                                     |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| R8N: R\$ 2.131,81/m²                                                 |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                  |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| R\$ 0,00                                                             |        |                                                                                                                                                            |                                                                                      |        |       |
| VALOR TOTAL                                                          |        |                                                                                                                                                            | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO                                                            |        |       |
| R\$ 590.000,00                                                       |        |                                                                                                                                                            | R\$ 2.027,49/m²                                                                      |        |       |



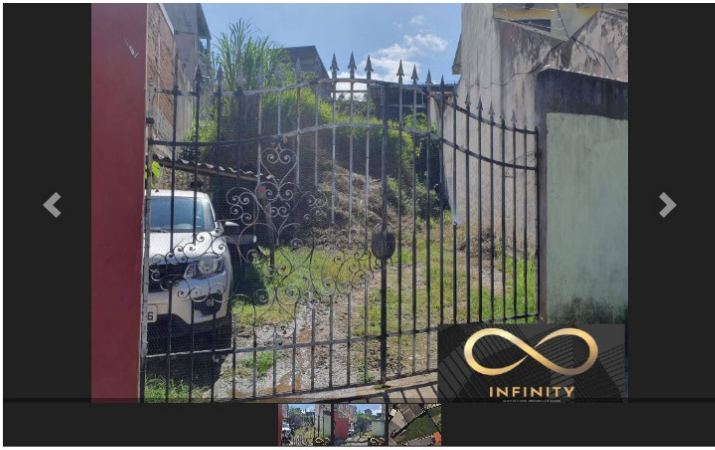
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

| ELEMENTO 03                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Calagua, S/N - LT 33 QD AC</u><br><b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u><br><b>Bairro:</b> <u>Jardim Eliane</u><br><b>IF:</b> <u>1361</u><br><b>Setor</b> <u>146</u> <b>Quadra</b> <u>38</u><br><b>Lat</b> <u>23°33'20,95"S</u> <b>Long</b> <u>46°30'12,85"O</u> |                 | <b>Ofertante:</b> <u>Infinity Imóveis</u><br><b>Informante:</b> <u>Infinity Imóveis</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(11) 95217-0595</u> <b>Data:</b> <u>mar/26</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.infinityimoveis.com.br/327/imoveis/venda-area-jardim-eliane-sao-paulo-sp</u> |                 |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| Área Total (m²): 282,00m²                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| Testada Principal (m): 6,23m                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | Uso predominante na região: Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| Testada Secundária (m): -                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Localização na Quadra: Meio                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Profundidade Equivalente (m): 45,26m                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Topografia: Em alvine até 20%                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Consistência do terreno: Terreno Seco                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>Construção 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | <b>Construção 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Área</b>     | <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Área</b>     |
| Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,00m²          | Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00m²          |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                             | 0               | Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0               |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0               | Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0               |
| Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                            | %vida:          | Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                                               | %vida:          |
| K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                         | R = 0           | K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R = 0           |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0               | Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0               |
| Fator - ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                     | 0               | Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0               |
| R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$ 2.131,81/m² | R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 2.131,81/m² |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>Construção 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Área</b>     |                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,00            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                             | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                            | %vida:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                         | R = 0           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                    | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$ 2.131,81/m² |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| <b>R\$ 530.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | <b>R\$ 1.879,43/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |

*Terreno à Venda - Jardim Eliane*

VENDA  
**R\$ 530.000,00**

Fotos do imóvel



Solicite mais informações

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

OU

Veja também

Terreno à Venda - Vila Amélia (Nova Cachoeirinha)  
R\$ 1.450.000,00

Terreno à Venda 500 m² - Lauzane Paulista  
R\$ 1.100.000,00

Casa à Venda (terreno c/ 03 casas construídas) - Vila Formosa

**Informações do imóvel**

**Terreno à Venda - Jardim Eliane**

Terreno à Venda, no Jardim Eliane (Zona Leste).

Mede 280 mts sendo: 6,20 mts de frente, 26 mts de profundidade e no fundo do terreno abre para 15 mts

Aceita troca por imóvel ou carro.

Cód. 327

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

| ELEMENTO 04                                        |                 |                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Endereço: <u>Rua Uacuma, S/N - LT 10 QD 3A</u>     |                 | Ofertante: <u>Messias Imoveis</u>                                                                                                                            |  |
| Cidade: <u>São Paulo</u>                           |                 | Informante: <u>Messias Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u>                                                                                                       |  |
| Bairro: <u>Jardim Santa Maria</u>                  |                 | Telefone: <u>(11) 2651-2000</u> Data: <u>mar/26</u>                                                                                                          |  |
| IF: <u>1310</u>                                    |                 | Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-289m2-venda-RS660000-id-2639370630/?source=ranking%2Crp</u> |  |
| Setor <u>147</u> Quadra <u>173</u>                 |                 |                                                                                                                                                              |  |
| Lat <u>23°33'12.65"S</u> Long <u>46°30'35.18"O</u> |                 |                                                                                                                                                              |  |
| DADOS DO ELEMENTO                                  |                 | DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                              |  |
| Área Total (m²): 289,00m²                          |                 | Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio                                                                                                             |  |
| Testada Principal (m): 10,00m                      |                 | Uso predominante na região: Zona Urbana                                                                                                                      |  |
| Testada Secundária (m): -                          |                 | Localização na Quadra: Meio                                                                                                                                  |  |
| Profundidade Equivalente (m): 28,90m               |                 |                                                                                                                                                              |  |
| Topografia: Declive de 5% até 10%                  |                 |                                                                                                                                                              |  |
| Consistência do terreno: Terreno Seco              |                 |                                                                                                                                                              |  |
| BENFEITORIAS                                       |                 |                                                                                                                                                              |  |
| Construção 1                                       |                 | Construção 2                                                                                                                                                 |  |
| Padrões                                            | Área            | Idade                                                                                                                                                        |  |
| Sem Edificação                                     | 0,00m²          | 0                                                                                                                                                            |  |
| Classe de Conservação                              | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Termo                                              | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Ir = 0                                             | %vida:          |                                                                                                                                                              |  |
| K = 0,000                                          | R = 0           |                                                                                                                                                              |  |
| Foc:                                               | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Fator - ponderação do padrão:                      | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| R8N:                                               | R\$ 2.131,81/m² |                                                                                                                                                              |  |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                |                 | VALOR DA CONSTRUÇÃO                                                                                                                                          |  |
| R\$ 0,00                                           |                 | R\$ 0,00                                                                                                                                                     |  |
| Construção 3                                       |                 | ELEMENTO                                                                                                                                                     |  |
| Padrões                                            | Área            | Idade                                                                                                                                                        |  |
| Sem Edificação                                     | 0,00            | 0                                                                                                                                                            |  |
| Classe de Conservação                              | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Termo                                              | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Ir = 0                                             | %vida:          |                                                                                                                                                              |  |
| K = 0,000                                          | R = 0           |                                                                                                                                                              |  |
| Foc:                                               | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| Fator de ponderação do padrão:                     | 0               |                                                                                                                                                              |  |
| R8N:                                               | R\$ 2.131,81/m² |                                                                                                                                                              |  |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                                |                 |                                                                          |  |
| R\$ 0,00                                           |                 |                                                                                                                                                              |  |
| VALOR TOTAL                                        |                 | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO                                                                                                                                    |  |
| R\$ 660.000,00                                     |                 | R\$ 2.283,74/m²                                                                                                                                              |  |



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Santa Maria

[5 fotos](#) [Mapa](#)

**Para comprar**

| Valores            |               |                  |
|--------------------|---------------|------------------|
| Venda              | Condomínio    | IPTU             |
| <b>R\$ 660.000</b> | <b>Isento</b> | <b>R\$ 2.318</b> |

**Características**

 289 m²

**Localização**

 Jardim Santa Maria, São Paulo - SP

**Messias Imoveis Ltda - Epp**  
Cred: 05493-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) 

 248 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

☐ Receber ofertas similares.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

| ELEMENTO 05                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Bom Jesus do Monte S/N - LTS 41 e 42 - QD 13</u><br><b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u><br><b>Bairro:</b> <u>Jardim Marília</u><br><b>IF :</b> <u>1349</u><br><b>Setor</b> <u>147</u> <b>Quadra</b> <u>121</u><br><b>Lat</b> <u>23°33'52.10"S</u> <b>Long</b> <u>46°29'40.76"O</u> |                 | <b>Ofertante:</b> <u>Messias Imoveis</u><br><b>Informante:</b> <u>Messias Imoveis</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(11) 2651-2000</u> <b>Data:</b> <u>mar/26</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-marilia-zona-leste-sao-paulo-514m2-venda-RS1000000-id-2614414398/?source=ranking%2Crp</u> |                 |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Área Total (m²) : 514,00m²                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Testada Principal (m) : 21,16m                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Uso predominante na região: Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Testada Secundária (m) : -                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | Localização na Quadra: Meio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| Profundidade Equivalente (m) : 24,29m                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Topografia : Declive de 10% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Consistência do terreno : Terreno Seco                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>Construção 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | <b>Construção 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Área</b>     | <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Área</b>     |
| Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00m²          | Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00m²          |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0               | Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0               |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0               | Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0               |
| Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | %vida:          | Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | %vida:          |
| K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R = 0           | K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | R = 0           |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0               | Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0               |
| Fator - ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0               | Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0               |
| R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R\$ 2.131,81/m² | R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R\$ 2.131,81/m² |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>Construção 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Área</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Classe de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Termo                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Ir = 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | %vida:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| K = 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R = 0           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Foc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Fator de ponderação do padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| R8N:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R\$ 2.131,81/m² |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| <b>R\$ 1.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | <b>R\$ 1.945,53/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |



18 fotos Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Marília

**Para comprar**

**Valores**

|               |            |               |
|---------------|------------|---------------|
| Venda         | Condomínio | IPTU          |
| R\$ 1.000.000 | Isento     | Não informado |

**Características**

em 514 m²

**Localização**

Jardim Marília, São Paulo - SP

**Messias Imóveis Ltda - Epp**  
Crec: 05493-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ  
🏠 248 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.000.000 - Jardim Marília, São Paulo - SP

☐ Receber ofertas similares.

**Lote/Terreno à Venda, 514 m² por R\$ 1.000.000**  
(Código do anunciante: TE0553 | Código na Viva Real: 2614414398)

Terreno no Jd. Marília

Excelente terreno tendo acentuado declive, com 514 m², sendo 2 lotes devidamente registrado e sem dívidas e ônus de qualquer natureza, com infraestrutura que a região oferece, água, esgoto, energia elétrica telefonia, etc. Estuda proposta, não aceita permuta e nem incorporação.

\*\*Os dados deste imóvel são fornecidos pelo proprietário e estão sujeitos a alterações. Por gentileza, solicite confirmação das informações com nossos corretores. -

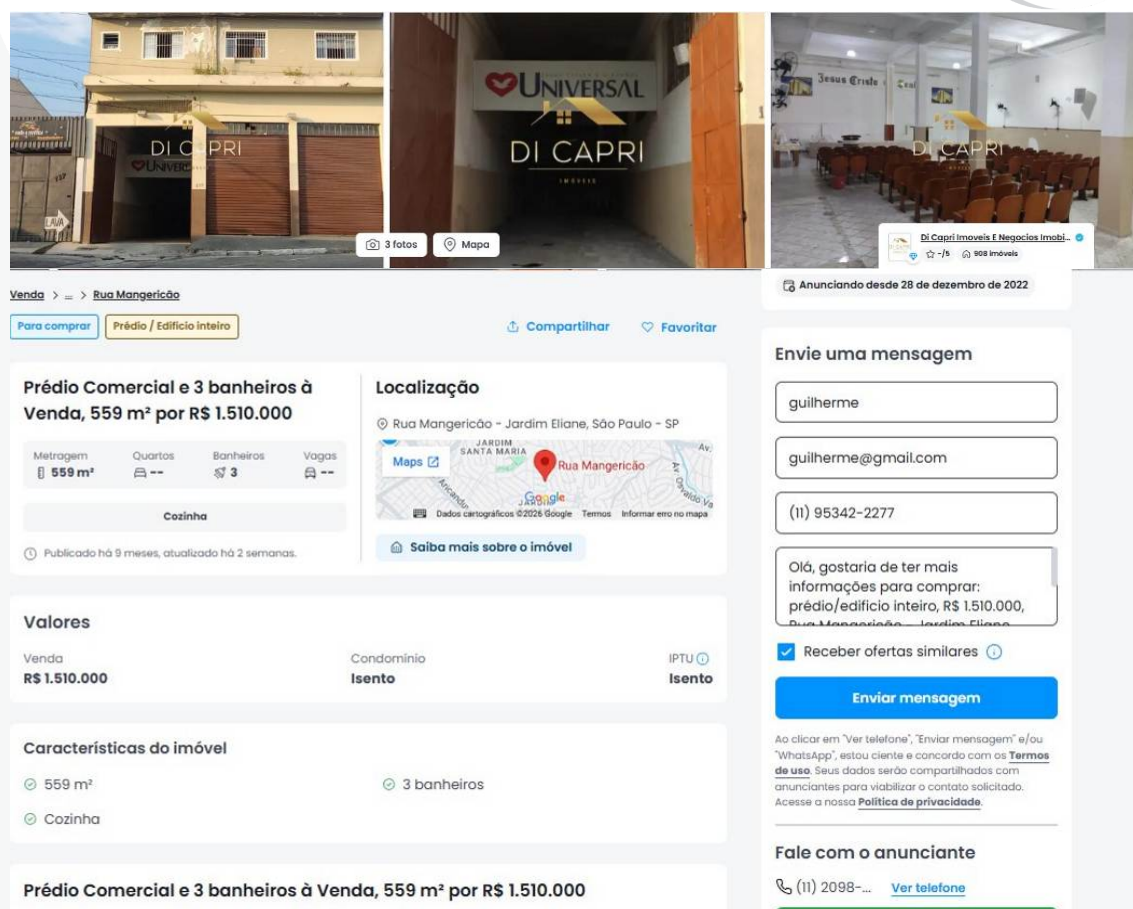
Ocultar descrição ^

(11) 2651-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 22 de fevereiro de 2023, atualizado há 2 dias.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

| ELEMENTO 06                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>R. Mangericão, 143</u><br><b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u><br><b>Bairro:</b> <u>Id Eliane</u><br><b>IF :</b> <u>1338</u><br><b>Setor</b> <u>146</u> <b>Quadra</b> <u>30</u><br><b>Lat</b> <u>23°33'24.57"S</u> <b>Long</b> <u>46°30'17.28"O</u> |                                       | <b>Ofertante:</b> <u>Di Capri Imoveis E Negocios Imobili</u><br><b>Informante:</b> <u>SOLANGE SOUZA C./Tipo: oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>(11) 2098-0288</u> <b>Data:</b> <u>mar/26</u><br><u>https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-jardim-eliane-zona-leste-sao-paulo-559m2-venda-RS1510000-id-2807028827/?source=rankings%2Cen</u><br><b>Site:</b> |                                      |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
| Área Total (m²) : 272,00m²                                                                                                                                                                                                                                         |                                       | Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
| Testada Principal (m) : 11,00m                                                                                                                                                                                                                                     |                                       | Uso predominante na região: Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
| Testada Secundária (m) : -                                                                                                                                                                                                                                         |                                       | Localização na Quadra: Meio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
| Profundidade Equivalente (m) : 24,73m                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| Topografia : Terreno Plano                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| Consistência do terreno : Terreno Seco                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| BENFEITORIAS                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Construção 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                                       | <b>Construção 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Área</b>                           | <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Área</b>                          |
| Comercial Escritório Econômico                                                                                                                                                                                                                                     | 559,00m²                              | Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,00m²                               |
| <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Idade</b>                          | <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Idade</b>                         |
| 23                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23                                    | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>Classe de Conservação</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Classe de Conservação</b>          | <b>Classe de Conservação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Classe de Conservação</b>         |
| e                                                                                                                                                                                                                                                                  | e                                     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>Termo</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Termo</b>                          | <b>Termo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Termo</b>                         |
| médio                                                                                                                                                                                                                                                              | médio                                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>Ir = 70</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>%vida:</b>                         | <b>Ir = 0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>%vida:</b>                        |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>K = 0,624</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>R = 20</b>                         | <b>K = 0,000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>R = 0</b>                         |
| <b>Foc:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Foc:</b>                           | <b>Foc:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Foc:</b>                          |
| 0,699552                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,699552                              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>Fator - ponderação do padrão:</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>Fator - ponderação do padrão:</b>  | <b>Fator - ponderação do padrão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Fator - ponderação do padrão:</b> |
| 0,78                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,78                                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |
| <b>R8N:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>R8N:</b>                           | <b>R8N:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>R8N:</b>                          |
| R\$ 2.131,81/m²                                                                                                                                                                                                                                                    | R\$ 2.131,81/m²                       | R\$ 2.131,81/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | R\$ 2.131,81/m²                      |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                       | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| <b>R\$ 650.241,84</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Construção 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                                       | <b>ELEMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Padrões</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Área</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| Sem Edificação                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Idade</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Idade</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Classe de Conservação</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Classe de Conservação</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Termo</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Termo</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Ir = 0</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>%vida:</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>K = 0,000</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>R = 0</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Foc:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Foc:</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>Fator de ponderação do padrão:</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>Fator de ponderação do padrão:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>R8N:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>R8N:</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| R\$ 2.131,81/m²                                                                                                                                                                                                                                                    | R\$ 2.131,81/m²                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
| <b>R\$ 1.510.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                       | <b>R\$ 3.160,88/m²</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |



**Prédio Comercial e 3 banheiros à Venda, 559 m² por R\$ 1.510.000**

Metragem: 559 m² | Quartos: -- | Banheiros: 3 | Vagas: --

Localização: Rua Mangericão - Jardim Eliane, São Paulo - SP

Valores: Venda R\$ 1.510.000 | Condomínio Isento | IPTU Isento

Características do imóvel: 559 m², 3 banheiros, Cozinha

Prédio Comercial e 3 banheiros à Venda, 559 m² por R\$ 1.510.000

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

## VI.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

**A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):**

| Ref.        | Valor Unitário              |
|-------------|-----------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> |

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

| Ref.        | Valor Unitário              | Frente                  |       |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Frente dos Comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 10,00                   | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 17,00                   | 0,88  | -226,70   | -0,12           | R\$ 1.598,05/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 6,23                    | 1,13  | 212,42    | 0,13            | R\$ 1.903,91/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 10,00                   | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 21,16                   | 0,84  | -278,59   | -0,16           | R\$ 1.472,39/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 11,00                   | 0,98  | -61,35    | -0,02           | R\$ 2.544,37/m <sup>2</sup> |

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

| Ref.        | Valor Unitário              | Profundidade      |       |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 259,00            | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 291,00            | 1,08  | 147,66    | 0,08            | R\$ 1.972,40/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 282,00            | 1,01  | 11,88     | 0,01            | R\$ 1.703,37/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 289,00            | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 514,00            | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 272,00            | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> |

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

| Ref.        | Valor Unitário              | Múltiplas Frentes ou Esquina |       |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|------------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Área comparativos            | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 259,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 291,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 282,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 289,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 514,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 272,00                       | 1,00  | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário              | Topografia |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Fator      | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 1,05       | 125,10    | 0,05            | R\$ 2.627,03/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 1,05       | 91,24     | 0,05            | R\$ 1.915,98/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 1,11       | 186,06    | 0,11            | R\$ 1.877,55/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 1,11       | 226,09    | 0,11            | R\$ 2.281,45/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 1,25       | 437,74    | 0,25            | R\$ 2.188,72/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> |

| Ref.        | Valor Unitário              | Consistência |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|--------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Fator        | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> |

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

| Ref.        | Valor Unitário              | Localização |           |                 |                             |
|-------------|-----------------------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|             |                             | Fator       | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                     |
| ELEMENTO 01 | R\$ 2.501,93/m <sup>2</sup> | 0,86        | -340,82   | -0,14           | R\$ 2.161,11/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.824,74/m <sup>2</sup> | 0,87        | -237,76   | -0,13           | R\$ 1.586,98/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 1.691,49/m <sup>2</sup> | 1,02        | 42,26     | 0,02            | R\$ 1.733,75/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.055,36/m <sup>2</sup> | 1,06        | 133,36    | 0,06            | R\$ 2.188,73/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 1.750,97/m <sup>2</sup> | 1,03        | 59,71     | 0,03            | R\$ 1.810,68/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.605,73/m <sup>2</sup> | 1,04        | 111,01    | 0,04            | R\$ 2.716,73/m <sup>2</sup> |

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m<sup>2</sup> e 500,00m<sup>2</sup>.

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

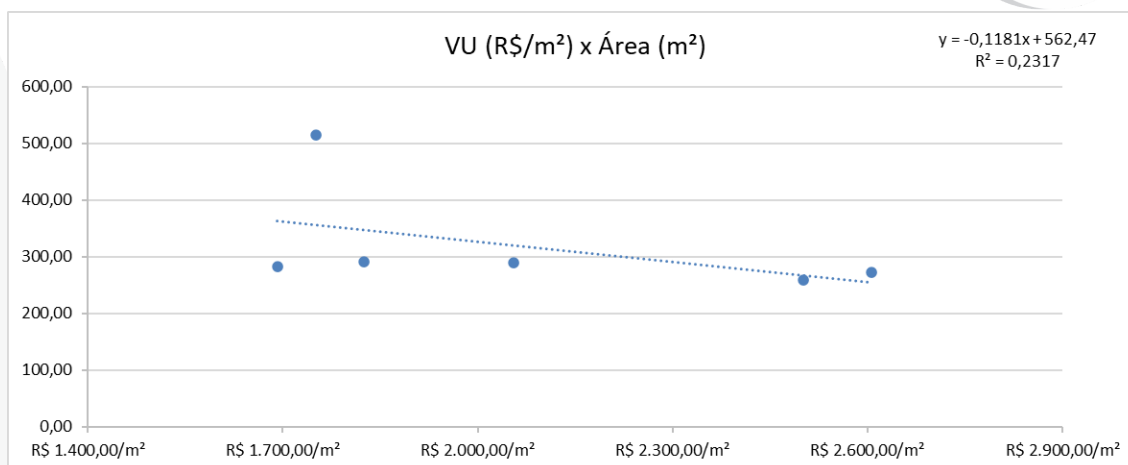


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o  $R^2$  resultou em 0,2317, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **março de 2026**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

### Combinações Testadas

| Comb. | Ff | Fp | Fto | Fcons | Floc |
|-------|----|----|-----|-------|------|
|-------|----|----|-----|-------|------|

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

| Ref.             | Combinação                        |
|------------------|-----------------------------------|
| 1                | R\$ 2.286,21/m <sup>2</sup>       |
| 2                | R\$ 1.599,18/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 2.144,11/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 2.414,82/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 1.969,84/m <sup>2</sup>       |
| 6                | R\$ 2.655,38/m <sup>2</sup>       |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 2.178,25/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | R\$ 367,48/m <sup>2</sup>         |
| <b>CV</b>        | <b>17%</b>                        |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 1524,78/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 2831,73/m<sup>2</sup></b>  |

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 2.178,25/m<sup>2</sup> (Dois Mil, Cento e Setenta e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

#### VI.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

| PRECISÃO - NBR 14653  |                            |                            |                            |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Média Saneada         |                            | R\$ 2178,25/m <sup>2</sup> |                            |
| Desvio-Padrão         |                            | R\$ 367,48/m <sup>2</sup>  |                            |
| Erro-Padrão           |                            | 221,42                     |                            |
| IC(significância=20%) | R\$ 1956,84/m <sup>2</sup> | < VUmed <                  | R\$ 2399,67/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC       |                            | 20%                        |                            |
| Grau III              |                            |                            |                            |

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

## VI.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

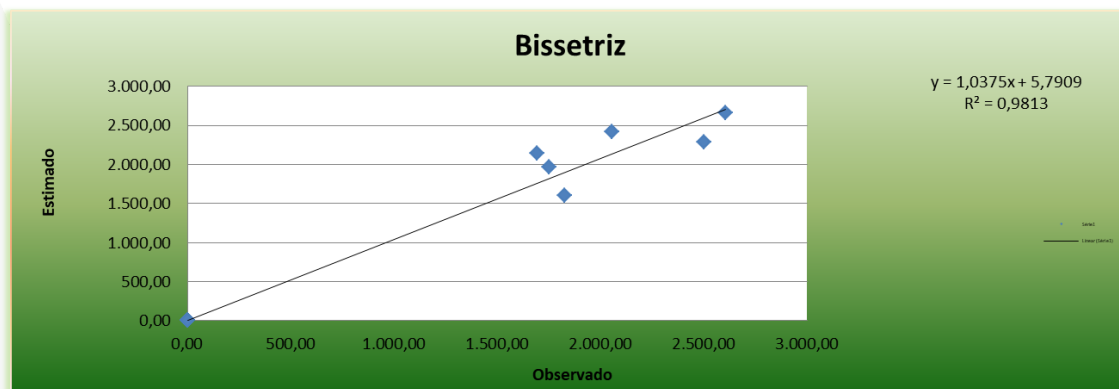
Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

| Ref. | Vu       | Combinação | FG   |
|------|----------|------------|------|
| 1    | 2.501,93 | 2.286,21   | 0,91 |
| 2    | 1.824,74 | 1.599,18   | 0,88 |
| 3    | 1.691,49 | 2.144,11   | 1,27 |
| 4    | 2.055,36 | 2.414,82   | 1,17 |
| 5    | 1.750,97 | 1.969,84   | 1,12 |
| 6    | 2.605,73 | 2.655,38   | 1,02 |

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

**A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

**Não houve valores discrepantes.**

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA OS TERRENOS SITUADOS NO JARDIM IPANEMA - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = \text{R\$ } 2.178,25/\text{m}^2$$

**(Dois Mil, Cento e Setenta e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Março/2026**

### VI.3 Valor do Terreno - Matrícula Nº 35.840

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se determinar o valor total de terreno do imóvel objeto da Matrícula Nº 35.840, conforme segue:

| IMÓVEL AVALIANDO                     |                                |                 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Área do Avaliando                    | 250,00 m²                      |                 |
| VU Homogeneizado                     | R\$ 2.178,25 /m²               |                 |
| Zona                                 | 8º Zona Comercial Padrão Médio |                 |
| Topografia                           | Declive de 10% até 20%         |                 |
| Consistência                         | Terreno Seco                   |                 |
| Localização                          | Meio de Quadra                 |                 |
| Aplicação do Fator Frente            |                                |                 |
| Frente                               | Fator                          | Diferença       |
| 10,0m                                | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Profundidade      |                                |                 |
| Profundidade                         | Fator                          | Diferença       |
| 25,00m                               | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Topografia        |                                |                 |
| Topografia                           | Fator                          | Diferença       |
| Declive de 10% até 20%               | 1,25                           | 0,25            |
| Aplicação do Fator Consistência      |                                |                 |
| Consistência                         | Fator                          | Diferença       |
| Terreno Seco                         | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Frentes Múltiplas |                                |                 |
| Frentes Múltiplas ou Esquina         | Fator                          | Diferença       |
| Meio de Quadra                       | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Área              |                                |                 |
| Área do Avaliando                    | Fator                          | Diferença       |
| 250,00 m                             | 1                              | 0               |
| VU CORRIGIDO                         |                                | R\$ 1.742,60/m² |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO             |                                | R\$ 435.650,96  |

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{L09} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

**Onde:**

$V_{L09}$  = Valor do Terreno

$V_U$  = Valor Unitário de Terreno

$F_1$  = Fator Frente

$F_2$  = Fator Profundidade

$F_3$  = Fator Topografia

$F_4$  = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

**$V_{L09} = R\$ 435.650,96$**

**(Quatrocentos e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Cinquenta  
Reais e Noventa e Seis Centavos)**

**Março/2026**

#### VI.4 Valor do Terreno - Matrícula Nº 35.841

A seguir, tem-se o valor total de terreno apurado para o imóvel objeto da matrícula Nº 35.841, conforme segue:

| IMÓVEL AVALIANDO                     |                                |                 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Área do Avaliando                    | 250,00 m²                      |                 |
| VU Homogeneizado                     | R\$ 2.178,25 /m²               |                 |
| Zona                                 | 8° Zona Comercial Padrão Médio |                 |
| Topografia                           | Declive de 10% até 20%         |                 |
| Consistência                         | Terreno Seco                   |                 |
| Localização                          | Meio de Quadra                 |                 |
| Aplicação do Fator Frente            |                                |                 |
| Frente                               | Fator                          | Diferença       |
| 10,0m                                | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Profundidade      |                                |                 |
| Profundidade                         | Fator                          | Diferença       |
| 25,00m                               | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Topografia        |                                |                 |
| Topografia                           | Fator                          | Diferença       |
| Declive de 10% até 20%               | 1,25                           | 0,25            |
| Aplicação do Fator Consistência      |                                |                 |
| Consistência                         | Fator                          | Diferença       |
| Terreno Seco                         | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Frentes Múltiplas |                                |                 |
| Frentes Múltiplas ou Esquina         | Fator                          | Diferença       |
| Meio de Quadra                       | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Área              |                                |                 |
| Área do Avaliando                    | Fator                          | Diferença       |
| 250,00 m                             | 1                              | 0               |
| VU CORRIGIDO                         |                                | R\$ 1.742,60/m² |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO             |                                | R\$ 435.650,96  |

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{L10} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

**Onde:**

$V_{L10}$  = Valor do Terreno

$V_U$  = Valor Unitário de Terreno

$F_1$  = Fator Frente

$F_2$  = Fator Profundidade

$F_3$  = Fator Topografia

$F_4$  = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

**$V_{L10} = R\$ 435.650,96$**

**(Quatrocentos e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Cinquenta  
Reais e Noventa e Seis Centavos)**

**Março/2026**

## VI.5 Valor do Terreno - Matrícula Nº 35.842

Com fulcro no valor unitário calculado, pode-se calcular o valor total de terreno para o imóvel objeto da Matrícula Nº 35.842, conforme segue:

| IMÓVEL AVALIANDO                     |                                |                 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Área do Avaliando                    | 273,40 m²                      |                 |
| VU Homogeneizado                     | R\$ 2.178,25 /m²               |                 |
| Zona                                 | 8° Zona Comercial Padrão Médio |                 |
| Topografia                           | Declive de 10% até 20%         |                 |
| Consistência                         | Terreno Seco                   |                 |
| Localização                          | Meio de Quadra                 |                 |
| Aplicação do Fator Frente            |                                |                 |
| Frente                               | Fator                          | Diferença       |
| 10,0m                                | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Profundidade      |                                |                 |
| Profundidade                         | Fator                          | Diferença       |
| 27,34m                               | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Topografia        |                                |                 |
| Topografia                           | Fator                          | Diferença       |
| Declive de 10% até 20%               | 1,25                           | 0,25            |
| Aplicação do Fator Consistência      |                                |                 |
| Consistência                         | Fator                          | Diferença       |
| Terreno Seco                         | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Frentes Múltiplas |                                |                 |
| Frentes Múltiplas ou Esquina         | Fator                          | Diferença       |
| Meio de Quadra                       | 1                              | 0               |
| Aplicação do Fator Área              |                                |                 |
| Área do Avaliando                    | Fator                          | Diferença       |
| 273,40 m                             | 1                              | 0               |
| VU CORRIGIDO                         |                                | R\$ 1.742,60/m² |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO             |                                | R\$ 476.427,89  |

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{L11} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

**Onde:**

$V_{L11}$  = Valor do Terreno

$V_U$  = Valor Unitário de Terreno

$F_1$  = Fator Frente

$F_2$  = Fator Profundidade

$F_3$  = Fator Topografia

$F_4$  = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_{L11} = R\$ 476.427,89$$

**(Quatrocentos e Setenta e Seis Mil, Quatrocentos e Vinte e Sete Reais e Oitenta e Nove Centavos)**

**Março/2026**

## **VI.6 Valor da Benfeitoria**

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem classificada como **“COMERCIAL ESCRITÓRIO SIMPLES”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Avaliando

Ordem :- 21  
 Classe :- Comercial  
 Tipo :- Escritório  
 Padrão :- Simples  
 Elevador :- Sem Elevad  
 Nível :- 1 **Mínimo**  
 Faixa de Valor :- 0,97200 x R8N  
 Conservação:- f **Necessitando de reparos de simples a importantes**

Fator Conservação 33,2  
 Idade Aparente -  $I_e$  :- 40 Anos  
 Vida Referencial -  $I_r$  :- 70 Anos  $I_e/I_r * 100 = 57\%$

**Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação**

Formula :-  $F_{oc} = R + K (1 - R)$   
 Onde:-  
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;  
 K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação  
 R = 20%  
 K = 0,3691  
 $F_{oc} = 0,2 + 0,3691034 * (1 - 0,2) 0,4953$

**Valor das Benfeitorias**

|         | <i>Área</i>             | <i>R8N</i>        | <i>Faixa</i> | <i>F<sub>oc</sub></i> |
|---------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| $V_B =$ | 1.137,00 m2             | x R\$ 2131,81 /m2 | x 0,9720     | x 0,4953              |
| $V_B =$ | <b>R\$ 1.166.885,92</b> |                   |              |                       |

$$V_{B1} = R\$ 1.166.885,92$$

**(Um Milhão, Cento e Sessenta e Seis Mil, Oitocentos e Oitenta e Cinco  
 Reais e Noventa e Dois Centavos)**

**Março/2026**

## **VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Valor do Terreno – Matrícula № 35.840-----  | R\$ 435.650,96          |
| Valor do Terreno – Matrícula № 35.841 ----- | R\$ 435.650,96          |
| Valor do Terreno – Matrícula № 35.842-----  | R\$ 476.427,89          |
| Valor da Benfeitoria -----                  | R\$ 1.166.885,92        |
| <b>Valor Total Apurado-----</b>             | <b>R\$ 2.514.615,73</b> |

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$$V_I = \text{R\$ } 2.514.615,73$$

**(Dois Milhões, Quinhentos e Quatorze Mil, Seiscentos  
e Quinze Reais e Setenta e Três Centavos)**

**Março/2026**

## VIII DA FRAÇÃO IDEAL

Conforme sentença acostada às fls. 166/170 dos autos principais, verifica-se que a prova pericial teve por objetivo apurar o valor de mercado dos imóveis, bem como das frações ideais arrematadas pelos Exequentes dos imóveis objeto da presente demanda.

Assim, após análise dos registros tabulares, verificou-se que as frações ideais apresentam os seguintes valores de mercado:

|                         | JLVHFL -<br>Empreendimentos e<br>Participações S/A | Juliano<br>Hannud     | Total Parcial         |
|-------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Matrícula 35.840</b> | 25%                                                |                       | <b>R\$ 203.211,12</b> |
| <b>Matrícula 35.841</b> |                                                    | 50%                   | <b>R\$ 406.422,25</b> |
| <b>Matrícula 35.842</b> | 75%                                                |                       | <b>R\$ 666.695,06</b> |
| <b>Total Geral</b>      | <b>R\$ 869.906,18</b>                              | <b>R\$ 406.422,25</b> |                       |

### VIII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

| Item                                                                                                                                                                                                           | Descrição                                                      | GRAU                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1                                                                                                                                                                                                              | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores avaliados                                                                                                     | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção da situação paradigma                                                                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                              | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3                                                                                                                                                                                                              | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4                                                                                                                                                                                                              | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50*                                                                                                      |
| *No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. |                                                                |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

## **IX QUESITOS FORMULADOS**

### **IX.1 PELA REQUERENTE, ÀS FLS. 456/457;**

#### **QUESITO Nº 01**

Queira o Sr. Perito informar a localização dos imóveis avaliandos, detalhando as características predominantes da microrregião, proximidade ao centro comercial, analisando a localização do mesmo na malha viária da cidade, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos, e demais características que exerçam influência sobre o valor unitário do imóvel avaliando.

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “II - VISTORIA”, do presente trabalho pericial.

#### **QUESITO Nº 02**

Queira o Sr. Perito informar qual a área dos imóveis avaliando, detalhando suas características, seu estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente, dentre outros fatores relevantes.

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, do presente trabalho pericial.

#### **QUESITO Nº 03**

Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado para cada um dos imóveis individualmente, utilizando-se do Método Comparativo de Mercado.

**RESPOSTA**

Conforme exposto no item IV – DA INDIVIDUALIZAÇÃO, tendo em vista a impossibilidade da individualização da benfeitoria em questão, procedeu-se a avaliação dos imóveis conforme exposto no item VII – VALOR TOTAL DO IMÓVEL do presente trabalho pericial.

**QUESITO Nº 04**

Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliado e suas proximidades em relação a este. Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento dos dados.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “VI – AVALIAÇÃO” do presente trabalho Pericial.

**QUESITO Nº 05**

Protesta-se por quesitos Suplementares e/ou Elucidativos.

**RESPOSTA**

Entende este Signatário que o trabalho pericial atendeu amplamente a prova pericial determinada por este E. Juízo, todavia, coloca-se à disposição de V. Exma. para prestar quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários ao trabalho pericial elaborado.

**IX.2 PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 466/467;**

**QUESITO Nº 01**

Onde os imóveis avaliados estão localizados?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “II - VISTORIA”, do presente trabalho pericial.

**QUESITO Nº 02**

Quais as dimensões e características do terreno e da edificação? Qual sua categoria e idade aparente?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item “III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

**QUESITO Nº 03**

Queira o Senhor perito informar se os imóveis sofreram alguns melhoramentos, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

**RESPOSTA**

Conforme exposto no corpo do presente trabalho pericial, a pesquisa de mercado realizada esta situada na mesma microrregião dos imóveis avaliados, sob as mesmas condições econômico-mercadoológicas, desta feita, eventual melhoria realizada na região já está contemplada no valor unitário médio apurado na presente perícia.

**QUESITO Nº 04**

Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa os imóveis, sob o ponto de vista comercial?

**RESPOSTA**

Conforme exposto no item II.2 – ZONEAMENTO, os imóveis estão situados na Zona Mista do Município de São Paulo.

**QUESITO Nº 05**

Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever.)

**RESPOSTA**

Conforme sentença de fls. 166/170 dos autos principais, a prova pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para os imóveis objeto da presente lide, desta forma, entende este Signatário que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

**QUESITO Nº 06**

Qual o método de avaliação para a avaliação dos imóveis periciados?

**RESPOSTA**

Este Profissional pede permissão vênica, para reportar-se ao item V – CRITÉRIOS E METODOLOGIAS do presente trabalho pericial.

**QUESITO Nº 07**

Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual de cada imóvel?

## **RESPOSTA**

Conforme exposto no presente trabalho pericial, o valor de mercado do imóvel perfaz a quantia de R\$ 2.542.305,52 (dois milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos), válido para março de 2026.

## **QUESITO Nº 07**

Qual o valor do metro quadrado do imóvel periciado?

## **RESPOSTA**

Este Profissional pede permissão, para reportar-se ao item VI – AVALIAÇÃO do presente trabalho pericial.

## **X ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 95 (noventa e cinco) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de março de 2026. <sup>2</sup>

  
**MARCIO MONACO FONTES**  
Perito Judicial  
CREA-SP nº 5.061.409.897  
IBAPE-SP 1283

*Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.*

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



<sup>2</sup> Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia