# *DOCUMENTO 02*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

São Paulo, 05 de junho de 2023

À
**Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri**
A/C dra. Bruna Santos do Amaral
bruna.amaral@lacazmartins.com.br

Ref: **Avaliação de imóvel – AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 3874**

Prezados Senhores,

Atendendo vossa solicitação para avaliação do imóvel adiante identificado, sirvo-me desta para apresentar as conclusões consubstanciadas no seguinte

# ***PARECER TÉCNICO***



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

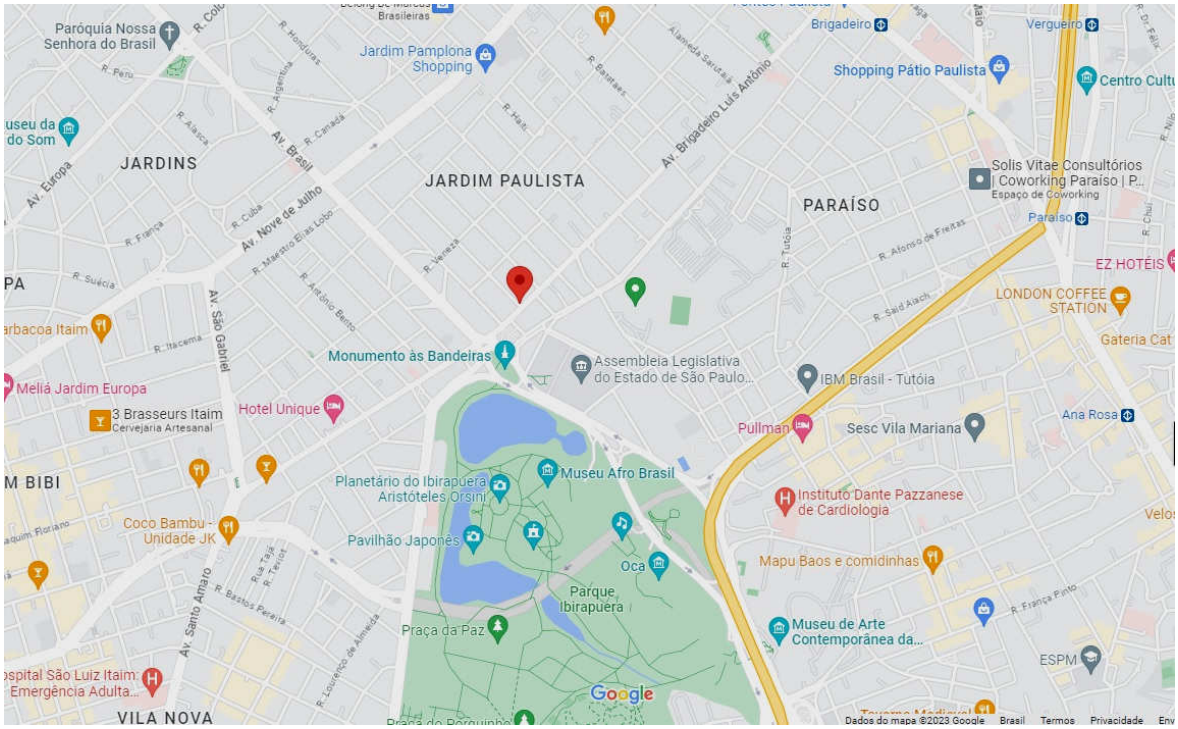
**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

# 1. OBJETO

O objeto do presente trabalho é a determinação do valor de mercado para venda à vista do imóvel situado residencial nesta Capital, na **AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTÔNIO, 3875**, no bairro jardim Paulista.

# 2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

## 2.1. LOCALIZAÇÃO

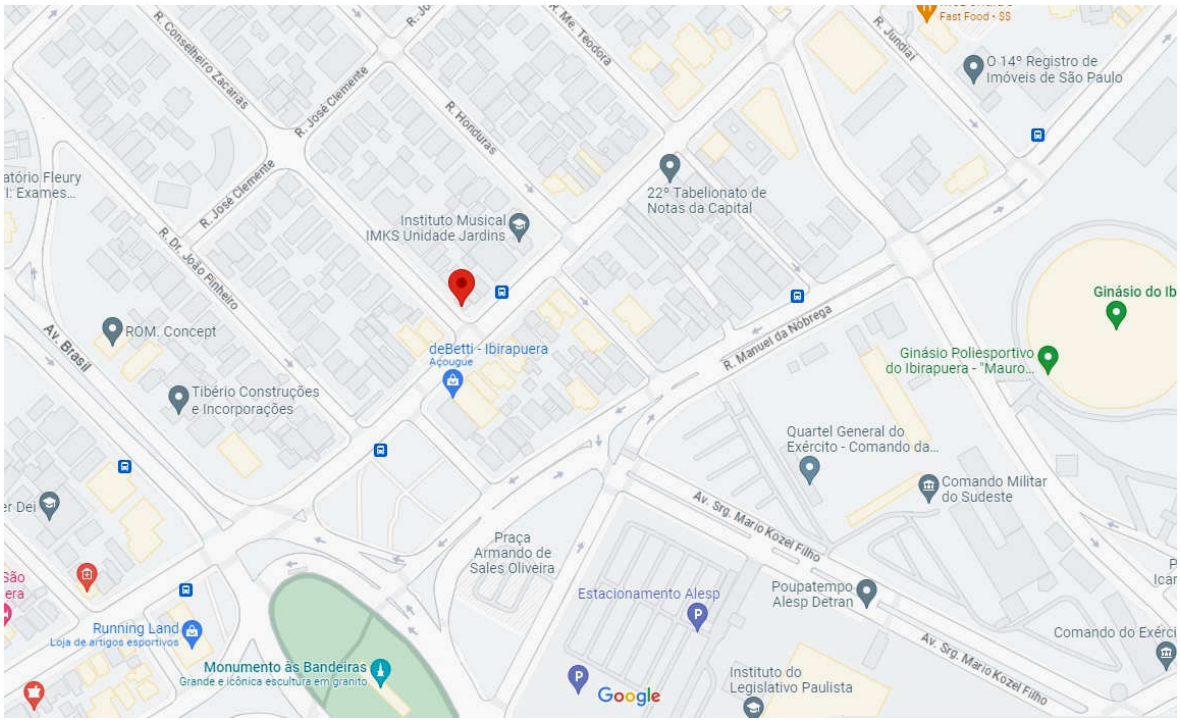





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho




*Imagens extraídas de "Google Maps"*

O imóvel situa-se no endereço acima, na esquina com a Rua Conselheiro Zacarias, na quadra completada pelas ruas José Clemente e Honduras..

## 2.2. ZONEAMENTO

Situa-se, de acordo com a lei de zoneamento do município – Lei 16.402 de 22/03/2016, na zona **ZCOR-2** – ZONA CORREDOR - 2, conforme definida no art. 10 da citada lei.

**Art. 10** As Zonas Corredores (ZCOR) incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, subdivididas em:

I - Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II - Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Os principais índices urbanísticos admitidos nas ZER-1 são resumidos no Quadro 3, abaixo reproduzido parcialmente:

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

| TIPO DE ZONA | | ZONA (a) | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Frente (i) | Fundos e Laterais | | |
| | | | | | | | | | | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | Altura da edificação superior a 10 metros | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 0,5 | 1 | 4 | 0,85 | 0,70 | NA | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEUa | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | ZEUP | ZEUP (b) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEUPa (c) | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEM | ZEM | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEMP | 0,5 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| ADAPTAÇÃO | 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 | | | |
| | ZM | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | | | | | | |
| | | ZMa | NA | | | | | | | | | |

**Notas:**
NA = Não se aplica
(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
(k) Ver artigo 30 desta lei.
(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

## 2.3. ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária existente, destacando-se como principais vias as avenidas Brasil, República do Líbano, Pedro Álvares Cabral e a própria Brig. Luis Antonio.

A região é servida por abundantes meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro e a outros bairros da cidade.



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

## 2.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local onde o imóvel se encontra é dotado de todos os melhoramentos públicos urbanos usuais, tais como: redes de água, esgoto, gás, rede de energia elétrica de luz e força, iluminação pública, telefonia, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento.

## 2.5. VIZINHANÇA

A ocupação do bairro, bem como da circunvizinhança do imóvel em questão é mista, com imóveis residenciais e comerciais, de padrão predominantemente superior.

Situa-se próximo ao Parque do Ibirapuera, e do Ginásio do Ibirapuera.

As imagens a seguir ilustram algumas características do local onde o imóvel está localizado:



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Av. Brig. Luis Antonio, imóvel à direita*



*Av. Brig. Luis Antonio, imóvel à esquerda*





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho



*R. Cons. Zacarias, vista da Av. Brig. Luis Antonio. Imóvel à direita*



*R. Cons. Zacarias, com o imóvel à esquerda. Ao fundo a Av. Brig. Luis Antonio.*



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Testada do imóvel, frente para Av. Brig. Luis Antonio.*



*Testada do imóvel, frente para R. Cons. Zacarias.*





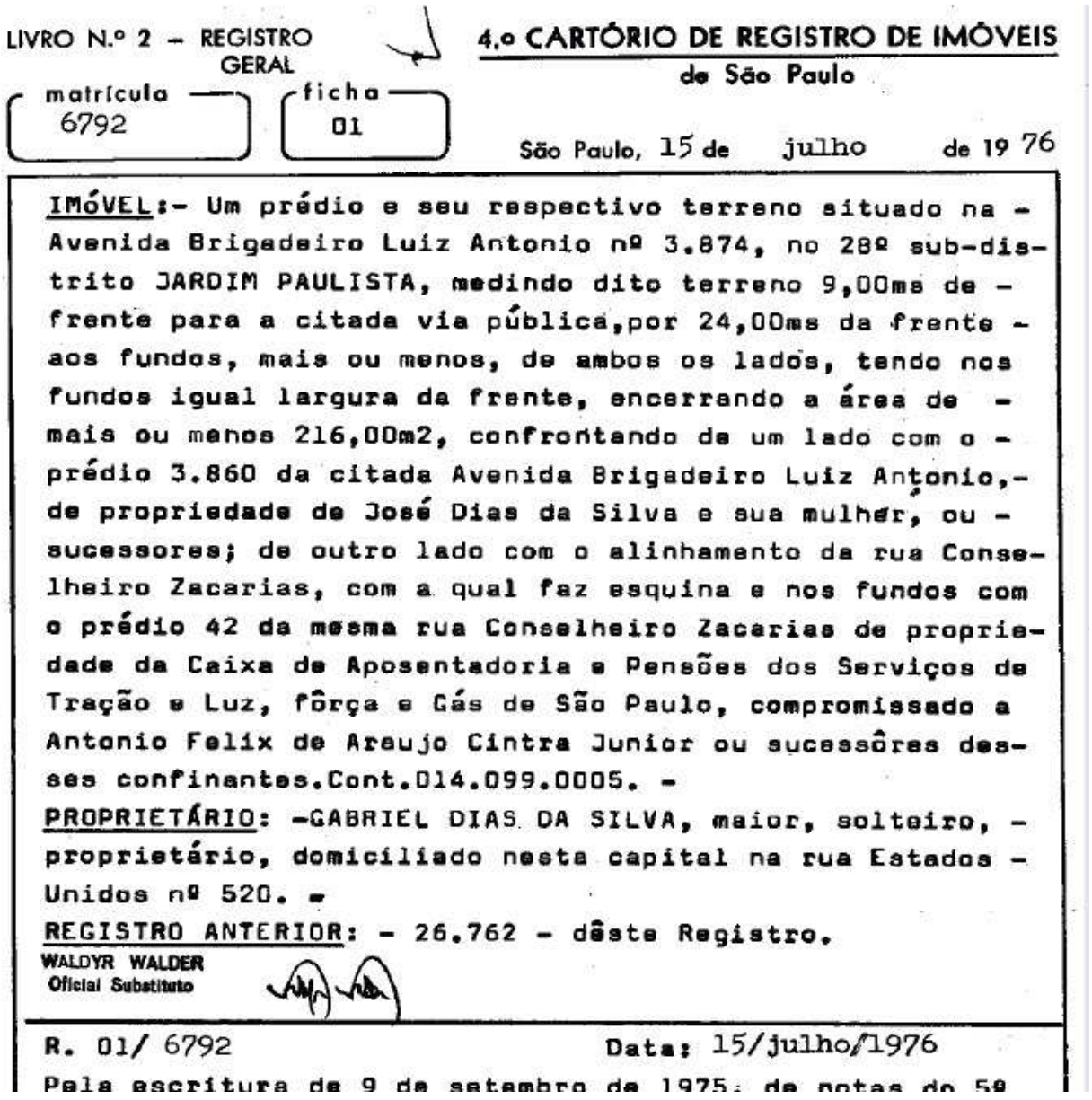
Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

## 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel é constituído por uma casa residencial e seu respectivo terreno, descritos na matrícula nº 6792 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, abaixo reproduzida parcialmente.



LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

matrícula 6792 | ficha 01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 15 de julho de 19 76

IMÓVEL:- Um prédio e seu respectivo terreno situado na - Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 3.874, no 28º sub-distrito JARDIM PAULISTA, medindo dito terreno 9,00ms de - frente para a citada via pública,por 24,00ms da frente - aos fundos, mais ou menos, de ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, encerrando a área de - mais ou menos 216,00m2, confrontando de um lado com o - prédio 3.860 da citada Avenida Brigadeiro Luiz Antonio,- de propriedade de José Dias da Silva e sua mulher, ou - sucessores; de outro lado com o alinhamento da rua Conselheiro Zacarias, com a qual faz esquina e nos fundos com o prédio 42 da mesma rua Conselheiro Zacarias de propriedade da Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Serviços de Tração e Luz, fôrça e Gás de São Paulo, compromissado a Antonio Felix de Araujo Cintra Junior ou sucessôres desses confinantes.Cont.014.099.0005. -

PROPRIETÁRIO: -GABRIEL DIAS DA SILVA, maior, solteiro, - proprietário, domiciliado nesta capital na rua Estados - Unidos nº 520. -

REGISTRO ANTERIOR: - 26.762 - dêste Registro.

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

R. 01/ 6792 Data: 15/julho/1976

Pela escritura de 9 de setembro de 1975; de notas do 5º

Está inscrito no cadastro da PMSP sob contribuinte nº 014.099.0005-3.



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

## 3.1. TERRENO

Com a área total de **216,00 m²,** mede 9,00 m de frente para a Avenida Brig. Luis Antônio, e 24,00 da frente aos fundos, de acordo com o título aquisitivo, apresentando topografia praticamente plana.

## 3.2. EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno acima descrito, acha-se edificado um sobrado de uso residencial, com a área total construída de **150,00 m²**, de acordo com o cadastro imobiliário da cidade.
Além dessa área cadastrada, há uma ampliação no pavimento térreo, cuja área não será considerada para fins desta avaliação, em razão de seu padrão construtivo, idade e estado de conservação.

A edificação tem padrão construtivo equiparado a "*Casa Padrão Médio*", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – UNIDADES ISOLADAS - IBAPE/SP: 2019", com seu índice enquadrado no limite inferior dos valores (1,903).
Com idade de 65 anos, de acordo com o lançamento no cadastro imobiliário da cidade, a edificação se encontra em estado de conservação que "*necessita reparos de simples a importantes, a sem valor*" (h).

A casa conta com as seguintes dependências:
- TÉRREO: Sala, lavabo, cozinha, lavanderia;
- PAVIMENTO SUPERIOR: 3 dormitórios, e 1 banheiro;

As imagens a seguir ilustram as características da edificação:



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

*Fachada principal*



*Área externa*



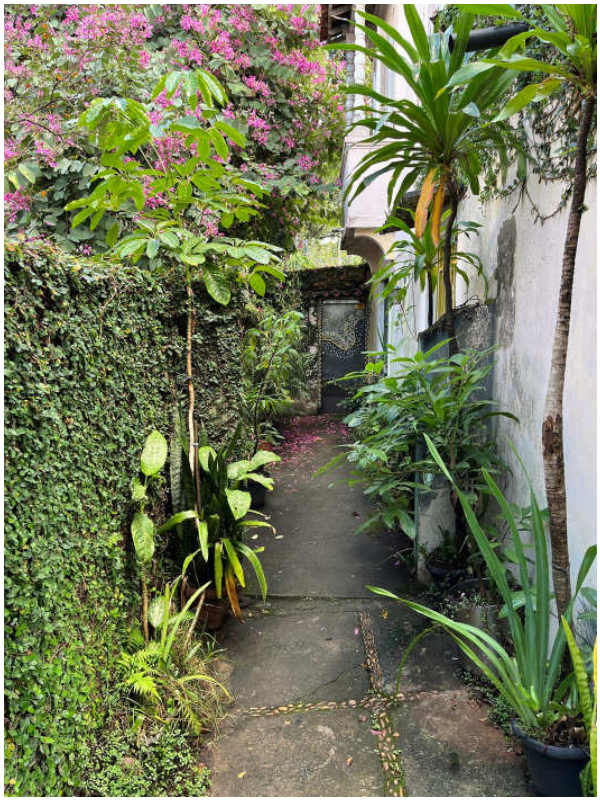


Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho



*Corredor externo lateral*



*Fachada lateral*



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

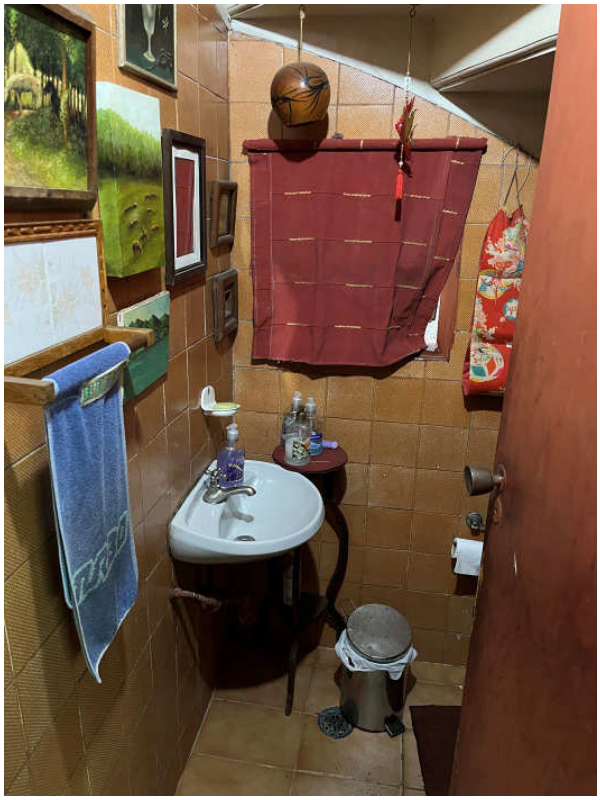
**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Sala*



*Lavabo*





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

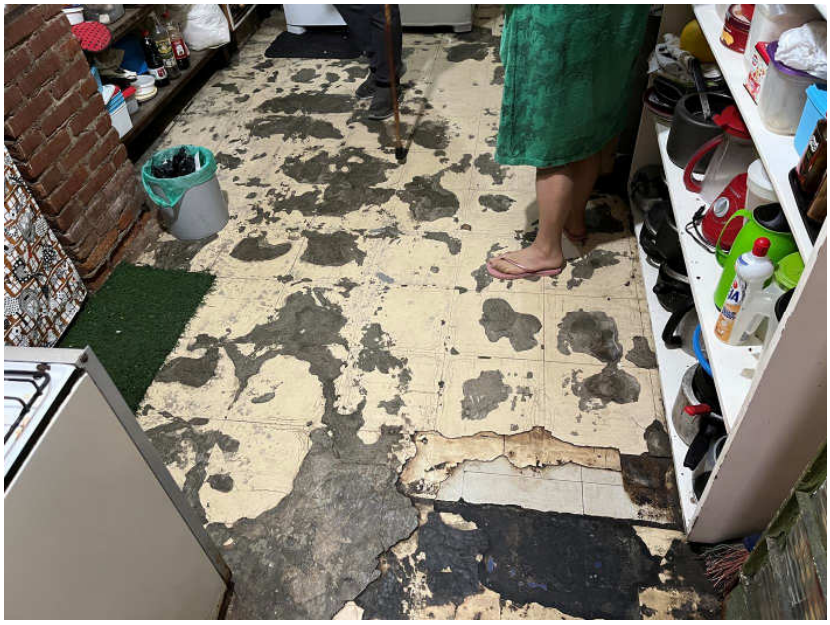
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho



*Cozinha*



*Cozinha.*

*Detalhe do piso.*



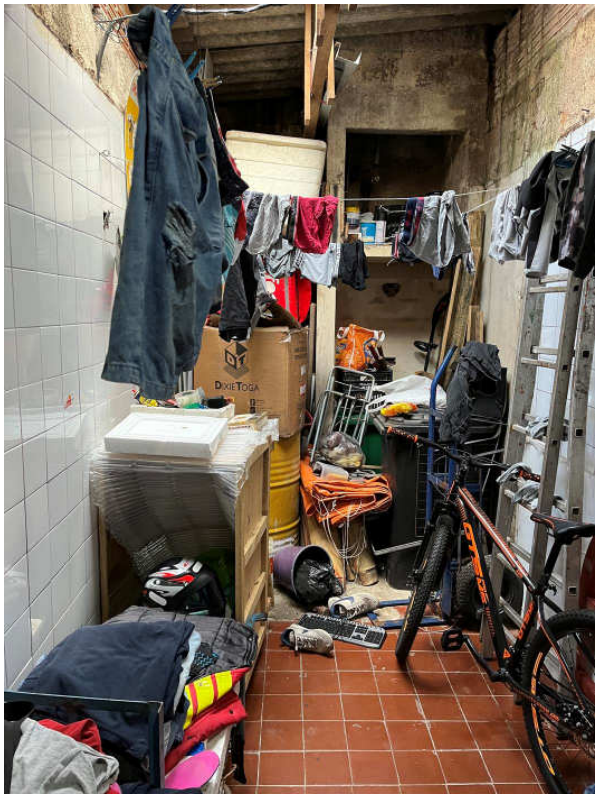
Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

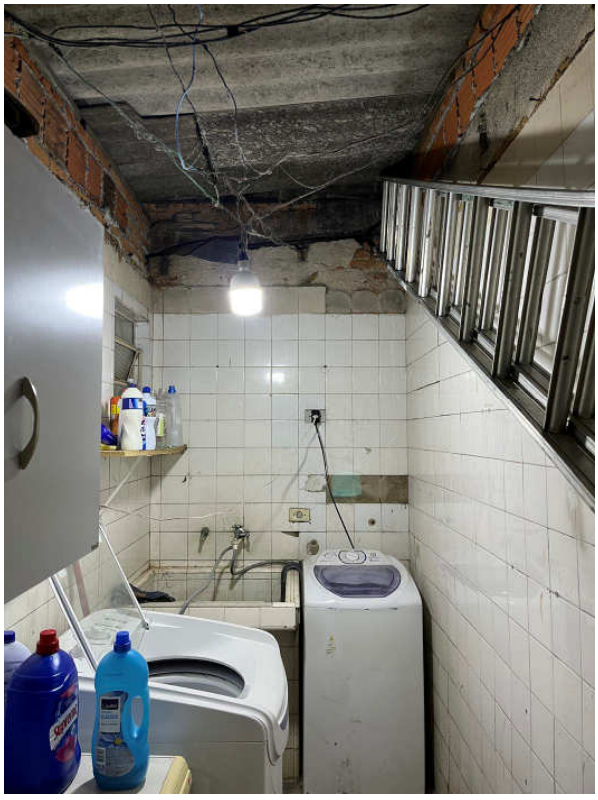
**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Depósito*



*Lavanderia*





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

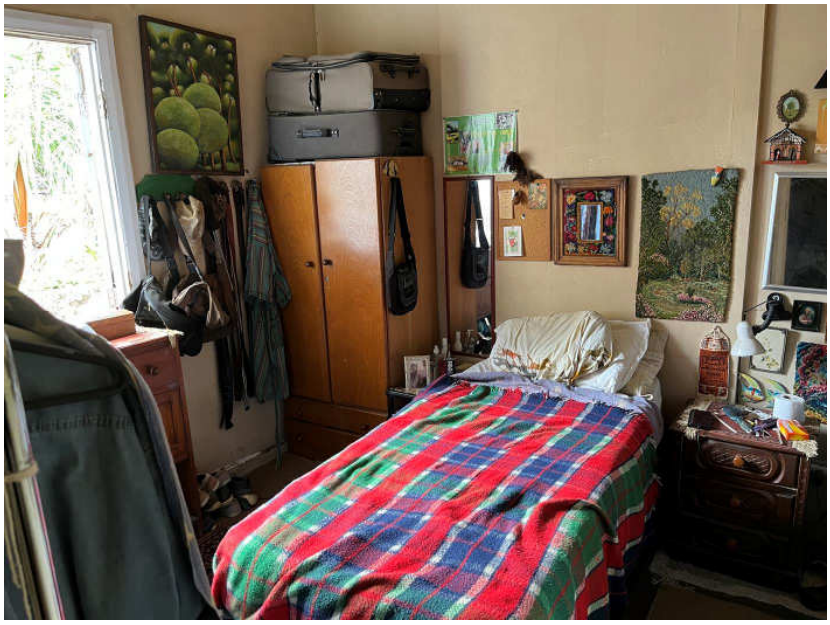
**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Dormitório 1*



*Dormitório 2*





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Dormitório 3*



*Banheiro*





Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

# 4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

## 4.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, será empregado o consagrado Método Evolutivo, conforme recomendam as normas técnicas em vigor (NBR 14.653 – Parte 2 da ABNT, e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011), que equipara o valor do imóvel à soma dos valores do terreno e da edificação existente.

Para tanto, a determinação do valor do terreno será feita pelo Método Comparativo, e avaliação da edificação será feita pelo Método do Custo.

.

## 4.2. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno do imóvel em questão, foi realizada uma pesquisa de valores praticados na região, contendo 9 elementos comparativos, compostos por imóveis com alguma similaridade com o avaliando, para que, após a homogeneização, seja possível a comparação com o avaliando.

Os dados da pesquisa são listados na planilha abaixo:



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Avaliando:** | ZCOR-2 | | | |
| | **AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 3874** | | | | |
| | | | | | |
| **Elem°** | **Endereço / Local** | | | | **FONTE** |
| 1 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4442 | ZCOR-2 | Lichtenthal Im. | 99873-9620 98767-7388 | https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS4000000-id-85317229/ |
| 2 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4339 | ZCOR-2 | GZ Neg Imob | 5531-6563 94164-6663 | https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-260m2-venda-RS3300000-id-2598920686/ |
| 3 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4856 | ZC | ESQUEMA IMÓVEIS | 3061-1133 | https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-RS5850000-id-2622122026/ |
| 4 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4452 | ZCOR-2 | LOPES Morumbi | 4750-7040 4210-2060 | https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS1795000-id-2524590927/ |
| 5 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4412 | ZCOR-2 | ESQUEMA IMÓVEIS | 3061-1133 | https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS5500000-id-2606474165/ |
| 6 | AV. Brig. L. ANTONIO, 3025/3035 | ZC | Imobiliária HARMONIA | 3056-1882 | Dawana |
| 7 | AV. 9 JULHO, 6018/C. JARDIM 231 | ZPR | LOPES Morumbi | 4750-7040 4210-2060 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-2648m2-venda-RS40000000-id-2525158846/ |
| 8 | AV. NOVE DE JULHO, 5124 | ZCOR-2 | LOPES BARÃO Im | 99908-9437 | https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-522m2-venda-RS15000000-id-2533017396/ |
| 9 | AV. NOVE DE JULHO, 4536 | ZCOR-2 | Lopes Prime - Moema | 3894-1000 94449-3237 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-241m2-venda-RS6200000-id-2582566881/ |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Avaliando:** | | | | | |
| | **AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 3874** | | | | **216,00** | **150,00** |
| **Elem°** | **Endereço / Local** | **Valor (VO)** | | **Fator Oferta** | **A.T. (m²)** | **A.C. (m²)** |
| 1 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4442 | R$ | 4.000.000,00 | 0,90 | 394,00 | 230,00 |
| 2 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4339 | R$ | 3.300.000,00 | 0,90 | 262,00 | 260,00 |
| 3 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4856 | R$ | 5.850.000,00 | 0,90 | 234,00 | 253,00 |
| 4 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4452 | R$ | 1.795.000,00 | 0,90 | 122,00 | 130,00 |
| 5 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4412 | R$ | 5.500.000,00 | 0,90 | 318,00 | 247,00 |
| 6 | AV. Brig. L. ANTONIO, 3025/3035 | R$ | 5.922.491,22 | 1,00 | 524,00 | 653,00 |
| 7 | AV. 9 JULHO, 6018/C. JARDIM 231 | R$ | 40.000.000,00 | 0,90 | 2.620,00 | 2.648,00 |
| 8 | AV. NOVE DE JULHO, 5124 | R$ | 15.000.000,00 | 0,90 | 620,00 | 522,00 |
| 9 | AV. NOVE DE JULHO, 4536 | R$ | 6.200.000,00 | 0,90 | 493,00 | 241,00 |



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Primeiramente, o Valor Unitário Inicial é obtido com a aplicação do Método Residual, com a subtração dos valores das edificações existentes, considerando o CUB = R$ 1.942,27/m² (Sinduscon/SP – Maio/2023), e levando em conta o padrão dessas edificações, sua idade, estado de conservação e a depreciação.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | R$ 1.942,27 | |
| | **Avaliando:** | | | | mai/23 | |
| | **AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 38** | **150,00** | Casa Médio | 1.2.5. | 122.389,00 | |
| | | | | | | |
| **Elem°** | **Endereço / Local** | **A.C. (m²)** | **padrão construt.** | | **VC** | **Unit. Inicial /m² AT** |
| 1 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4442 | 230,00 | Casa Médio | 1.2.5 | 483.417,00 | **7.910,11** |
| 2 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4339 | 260,00 | Casa Superior | 1.2.6 | 577.161,00 | **9.132,97** |
| 3 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4856 | 253,00 | Casa Superior | 1.2.6 | 983.198,00 | **18.298,30** |
| 4 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4452 | 130,00 | Casa Médio | 1.2.5 | 233.094,00 | **11.331,20** |
| 5 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4412 | 247,00 | Casa Superior | 1.2.6 | 683.987,00 | **13.415,14** |
| 6 | AV. Brig. L. ANTONIO, 3025/3035 | 653,00 | Escrit. Médio s/ E | 2.1.4 | 368.315,00 | **10.599,57** |
| 7 | AV. 9 JULHO, 6018/C. JARDIM 231 | 2.648,00 | Casa Médio | 1.2.5 | 3.266.188,00 | **12.493,82** |
| 8 | AV. NOVE DE JULHO, 5124 | 522,00 | Casa Fino | 1.2.7 | 3.667.104,00 | **15.859,51** |
| 9 | AV. NOVE DE JULHO, 4536 | 241,00 | Casa Superior | 1.2.6 | 694.450,00 | **9.909,84** |
| | | | | | | |
| | | | | | Média Simples: | **10.240,71** |

Para a devida homogeneização da amostra comparativa, os valores unitários (Iniciais) encontrados foram ponderados com a aplicação dos seguintes fatores de homogeneização:



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

**a) Fator de Oferta (FO):**

Redução de 10% para a comercialização, no caso de imóveis ofertados, visando corrigir a elasticidade de oferta, usual na prática de negociação de imóveis.

**b) Fator de Transposição (FT):**

Leva em conta a localização do imóvel, conforme os índices fiscais (valores unitários por m² de terreno), constantes da Planta Genérica de Valores de 2014.

**c) Fator de Área ($F_{Área}$):**

A comparação com terrenos contendo áreas diferentes será feita com a aplicação do critério recomendado pelo renomado engº SÉRGIO ABUNAHMAN, em sua obra "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (PINI, 2008, São Paulo), que considera que o valor unitário de um terreno é inversamente proporcional à sua área, o que é feito pela aplicação de uma das 2 fórmulas abaixo:

$$F_{ÁREA} = \left[\frac{\text{área elemº pesquisado}}{\text{área do avaliando}}\right]^{1/4} \Rightarrow \text{se diferença entre áreas } \textbf{MENOR 30\%}$$

ou

$$F_{ÁREA} = \left[\frac{\text{área elemº pesquisado}}{\text{área do avaliando}}\right]^{1/8} \Rightarrow \text{se diferença entre áreas } \textbf{MAIOR 30\%}$$

Procedendo à homogeneização da amostra comparativa pelos fatores considerados, e eliminando-se os unitários situados fora do intervalo de confiança de 30% em torno da média simples, teremos:



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

**HOMOGENEIZAÇÃO**

**Avaliando:**

**AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 3874** 014 099 0005-3 4.446,00

| Elem° | Endereço / Local | Unit. Inicial /m² AT | Setor | Qda. | | | IF | FT | $AT_0$-$AT_N$ = | | exp. | $F_{ÁREA}$ | Unit. Final (R$/m² AT) | Verif. Amostra |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4442 | 7.910,11 | 016 | 130 | 0004 | 9 | 4.227,00 | 1,05 | - 178,00 | 82% | 0,125 | 1,078 | 8.937,15 | 8.937,15 |
| 2 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4339 | 9.132,97 | 036 | 085 | 0025 | 1 | 4.199,00 | 1,06 | - 46,00 | 21% | 0,250 | 1,049 | 10.121,84 | 10.121,84 |
| 3 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4856 | 18.298,30 | 016 | 126 | 0006 | 9 | 4.685,00 | 0,95 | - 18,00 | 8% | 0,250 | 1,020 | 17.364,83 | FALSO |
| 4 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4452 | 11.331,20 | 016 | 130 | 0006 | 5 | 4.227,00 | 1,05 | 94,00 | 44% | 0,125 | 0,931 | 11.918,26 | 11.918,26 |
| 5 | AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 4412 | 13.415,14 | 016 | 130 | 0002 | 2 | 4.227,00 | 1,05 | - 102,00 | 47% | 0,125 | 1,050 | 14.110,17 | 14.110,17 |
| 6 | AV. Brig. L. ANTONIO, 3025/3035 | 10.599,57 | 036 | 023 | 0087 | 0 | 6.004,00 | 0,74 | - 308,00 | 143% | 0,125 | 1,117 | 7.849,05 | FALSO |
| 7 | AV. 9 JULHO, 6018/C. JARDIM 231 | 12.493,82 | 016 | 156 | | | 4.536,00 | 0,98 | - 2.404 | 1113% | 0,125 | 1,366 | 12.245,93 | 12.245,93 |
| 8 | AV. NOVE DE JULHO, 5124 | 15.859,51 | 016 | 031 | 0003 | 2 | 4.248,00 | 1,05 | - 404,00 | 187% | 0,125 | 1,141 | 16.598,72 | FALSO |
| 9 | AV. NOVE DE JULHO, 4536 | 9.909,84 | 016 | 024 | 0012 | 1 | 4.240,00 | 1,05 | - 277,00 | 128% | 0,125 | 1,109 | 10.391,31 | 10.391,31 |
| | | 10.240,71 | | | | | | | | | Média Simples: | | 11.792,46 | |
| | | 13.312,93 | | | | | | | | | limte sup + 30% | | 15.330,20 | |
| | | 7.168,50 | | | | | | | | | limte inf - 30% | | 8.254,72 | |
| | | | | | | | | | | | MÉDIA SANEADA: R$ | | 11.470,00 | |

Considerando o valor unitário de terreno igual a **R$ 11.470,00/m²,** conforme acima, teremos para o terreno avaliando o valor de:

$VT = AT \times v_{unit.} =$ 216,00 m² x R$ 11.470,00/m²

**VT = R$ 2.477.520,00**

## 4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor do custo de reprodução da edificação é calculado pelo método do custo, considerando-se:

AC = Área construída **= *150,00 m²***



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Padrão da edificação = *Casa padrão Médio* ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas - IBAPE/SP" – Atualização 2019)

p = Fator padrão construtivo = *1,903*

CUB = *R8-N* = ***R$ 1.942,27/m²*** (SINDUSCON - Maio/2023)

Idade = *65 anos*

Estado de conservação = *reparos importantes a sem valor (h)*

R = Coeficiente residual = *20%*

Ir = Vida referencial = *70 anos*

kd = coeficiente de Ross-Heidecke = *0,1046*

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Foc = R + K x (1 – R) = 0,20 + 0,1046 (1 – 0,20) = *0,221*

VC = 150,00 x 1,903 x R$ 1.942,27/m² x 0,221

**VC = R$ 133.333,00**

## 4.4. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será equiparado à soma das parcelas dos valores de terreno e da edificação:

VI = VT + VC = R$ 2.477.520,00 + R$ 133.333,00

VI = R$ 2.610.853,00

Ou, em números "redondos":

**VT = R$ 2.610.000,00**

(Dois milhões, seiscentos e dez mil reais)



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.

**MARCELO PEREIRA DE MELO**
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

## 5. RESUMO / CONCLUSÕES

O valor encontrado acima, de **R$ 2.610.000,00** (dois milhões, seiscentos e dez mil reais) corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel avaliando, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que possam alterar o seu valor.

Contém o presente trabalho, 24 (vinte e quatro) páginas digitadas, sendo esta última assinada.



Assinado de forma digital por MARCELO PEREIRA DE MELO
Dados: 2023.06.07 10:58:15 -03'00'

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engeiheiro civil e de segurança do trabalho
CREA 0600785766



Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo/SP - CEP 04004-000 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS CASSINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:57 , sob o número WJMJ24420006986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018645-35.2021.8.26.0100 e código Cb4Qcafy.