



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 29ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0827337-93.1998.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.
Requerido :- Katia Adriana Martins Haddad Rodrigues

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	30
IV.1	Método Evolutivo	30
IV.2	Método Comparativo	32
IV.3	Tratamento por fatores.....	34
IV.4	Zonas de características homogêneas	37
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	38
IV.6	Grau de precisão.....	39
IV.7	Método Ross/Heidecke	40



V AVALIAÇÃO 43

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... 43

 V.1.i Pesquisa de Campo..... 43

V.2 Fatores Homogeneizantes 57

 V.2.i Grau de Precisão 60

 V.2.ii Grau de Fundamentação:..... 61

V.3 Valor do Terreno 63

V.4 Valor da Benfeitoria 65

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 66

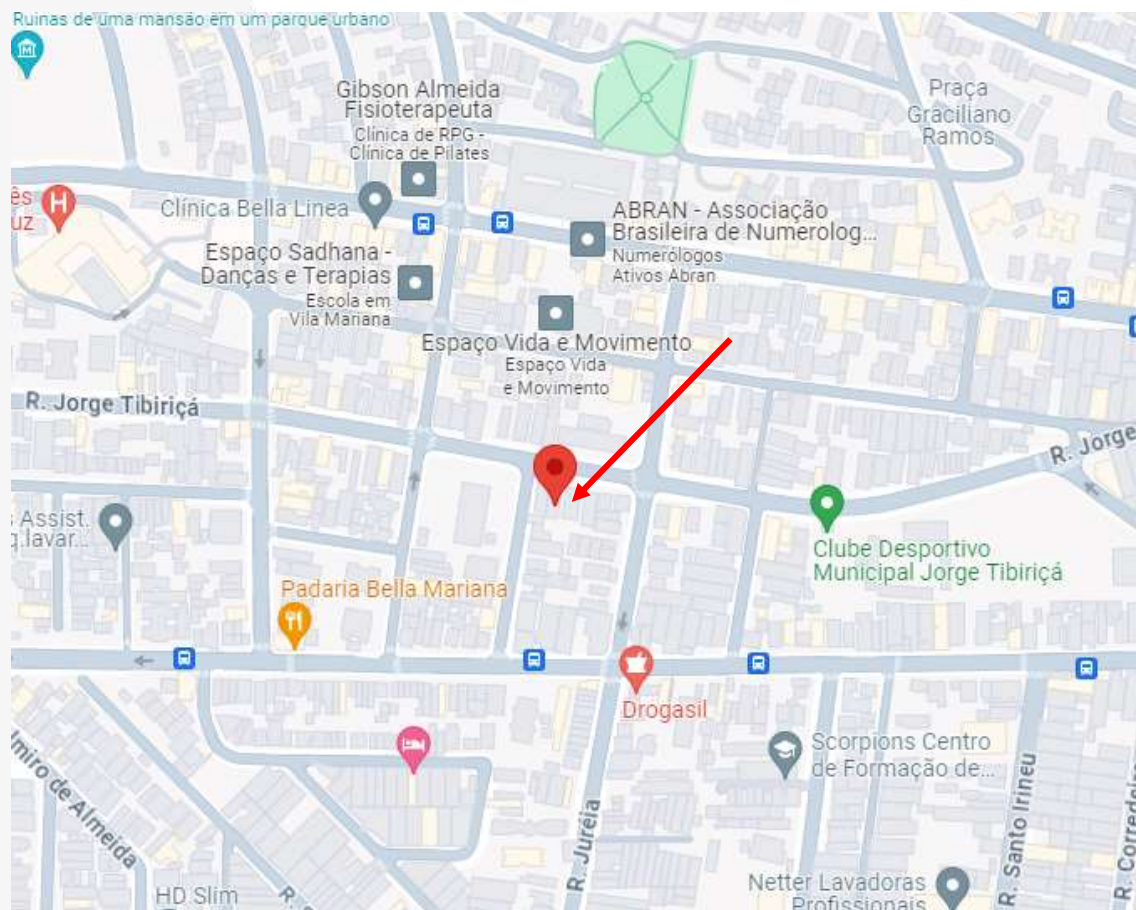
 VI.1 Grau de Fundamentação 67

VII ENCERRAMENTO 68

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Jorge Tibiriçá, 518 - Vila Mariana, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 95.720, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em área maior.

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 o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Jorge Tibiriçá, 518 - Vila Mariana, São Paulo – SP, matriculado sob o Nº 95.720, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em área maior.

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°35'55.37"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'47.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Jorge Tibiriçá, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento existente	Melhoramento 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 tomadas da Rua Jorge Tibiriça, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via

II.2 Zoneamento

A Lei Nº 17.975, de 08 de Julho de 2023, dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico 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 superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 95.720, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 3970/3974, a qual vem descrita a seguir:

“(…) TRÊS CASAS E RESPECTIVO TERRENO sendo uma casa faz frente para a Rua Jorge Tibiriçá n528 e as outras duas se acham localizadas nos fundos do terreno, tendo entrada pelo o nº 530 da citada rua, medindo 10,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00m², confinando pelo lado direito com Antonio Anunziato, do outro lado esquerdo com Tamaye Ueno e nos fundos com Geral Del Secco.(…)”.

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que a área encerra um total de **300,00m² (trezentos metros quadrados)**.

No entanto, ressalta-se que o imóvel penhorado avaliação corresponde apenas a 50% (cinquenta por cento) da parcela terreno, no qual encontra-se inserido o imóvel identificado pelo Nº 518.

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 Jorge Tibiriçá, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 300 m²
 TopografiaActive até 10%
 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 Jorge Tibiriçá.





III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual fora classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

20 (vinte) anos

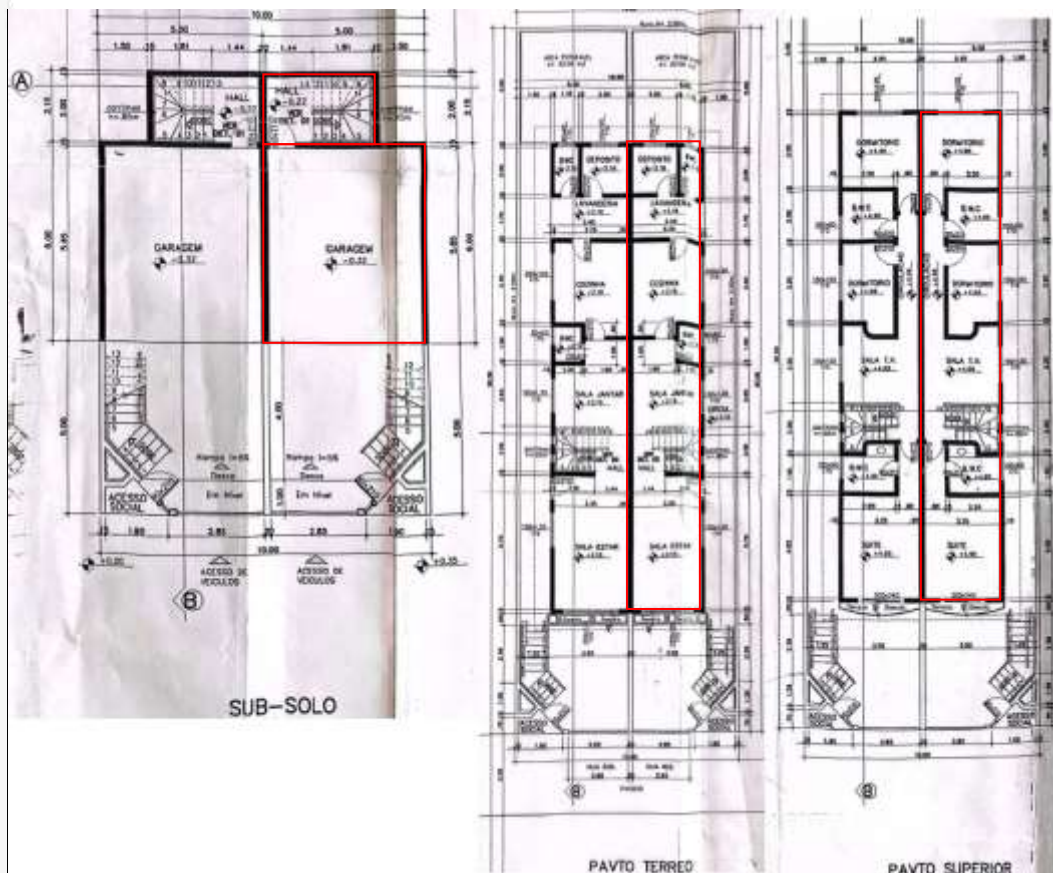
- Área construída

177,53 m² (cento e setenta metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados) – *de acordo com planta disponibilizada.*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”

A residência possui a seguinte distribuição, conforme planta disponibilizada:



Acima, tem-se a planta da edificação, bem como sua distribuição interna.



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://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/264478/tourvirtual/index.html>

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

Garagem

A Garagem apresenta paredes em massa texturizada pintada, piso com revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada e portão metálico tipo basculante.



Acima e abaixo tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Estar

A sala apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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



Sala de Jantar

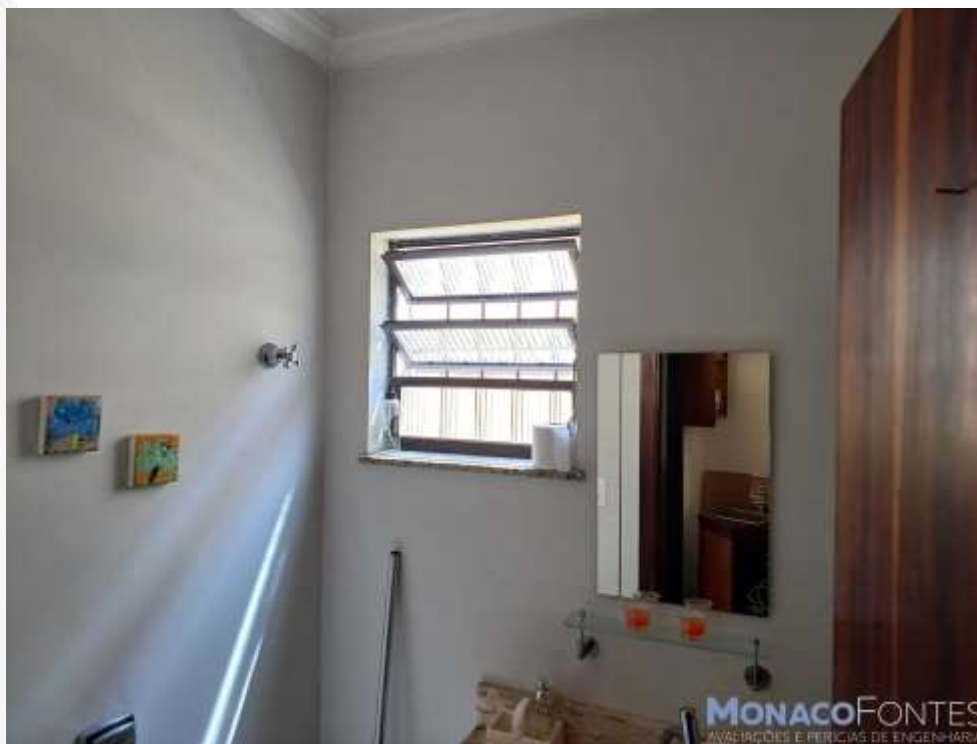
A sala de jantar apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela em metal e vidro.



Acima tem-se a sala de jantar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Banheiro 1

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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



Cozinha

A Cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido em massa fina pintada, janela em metal e vidro e portas em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

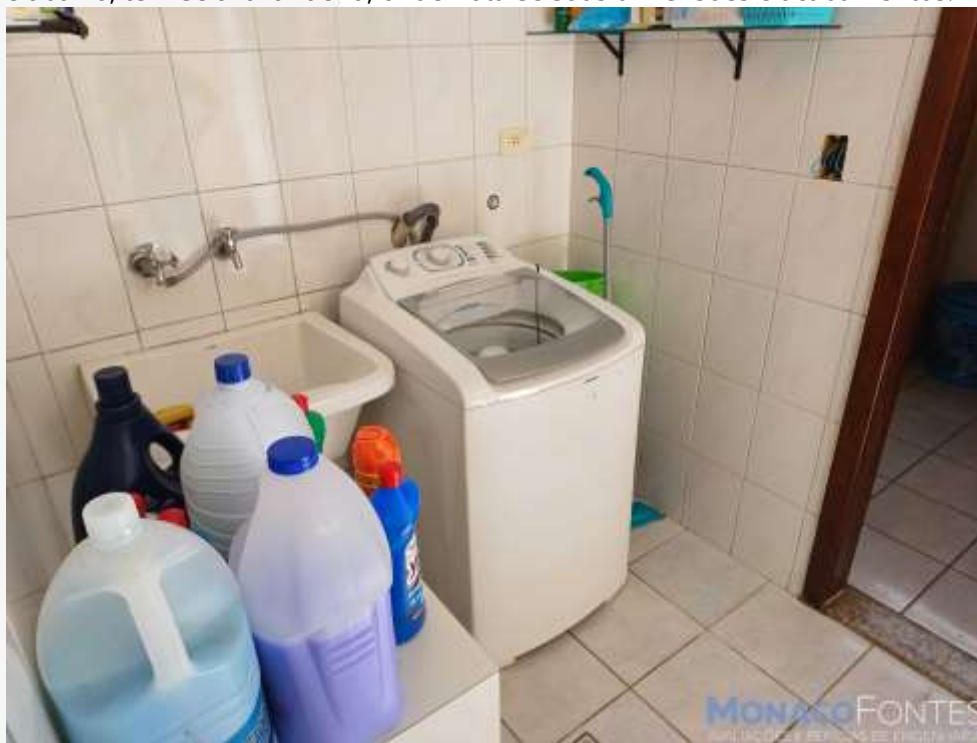


Lavanderia

A Lavanderia apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido em massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a lavanderia, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Deposito

O deposito apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos e massa fina pintada, janela em metal e vidro.



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



Banheiro 2

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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



Sala

A sala apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela em metal e vidro.



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



Banheiro 3

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido de massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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



Dormitórios

O Imóvel dispõe de 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, os quais apresentam piso vinílico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janelas em metal e vidro e portas em madeira.



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





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





Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro 4

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido de massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.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 Obsolescimento 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:

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

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 V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \cdot xFC = V_T + V_B$$

IV.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, trafegabilidade, 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**.

IV.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 (Fp) e a de referência (Fr):

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

- 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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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.

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze 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 I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as



regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _f	C _p					
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _f			C _p	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	800	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.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.

IV.6 Grau de precisão

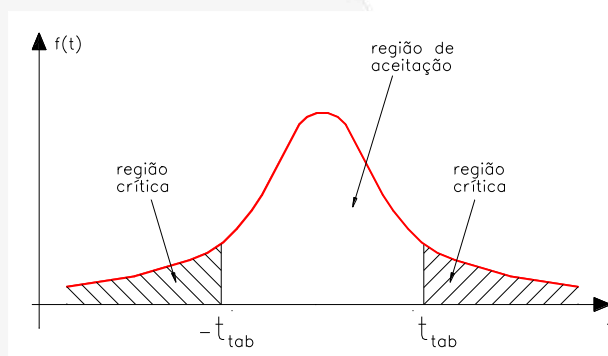
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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;

IV.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/2019”**.

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.



V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.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 Bitencourt Sampaio, 61</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Mariana</u> IF: <u>4248</u> Sector: <u>42</u> Quadra: <u>58</u> Lat: <u>23°35'51.64"S</u> Long: <u>46°37'49.22"O</u>		Ofertante: <u>Magnifico Imóveis</u> Informante: <u>Magnifico Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 94722-2825</u> Data: <u>abr/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1700000-id-2645943094/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	220,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	22,00m		
Topografia:	Declive até 5%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Médio	246,40m²	Residencial Casa Econômico	23,70m²
Classe de Conservação	d	Classe de Conservação	E
Termo	médio	Termo	médio
Ir = 70	%ovida:	Ir = 70	%ovida:
K = 0,637	R = 20	K = 0,567	R = 20
Foc: 0,709218164		Foc: 0,65375876	
Fator - ponderação do padrão: 2,154		Fator de ponderação do padrão: 1,07	
R8N: R\$ 1.961,78/m²		R8N: R\$ 1.961,78/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 738.442,28		R\$ 32.523,70	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Padrões	Idade
Sem Edificação	0,00		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%ovida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.961,78/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.700.000,00		R\$ 4.222,88/m²	



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Bitencourt Sampaio

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 1.700.000 COD. 0100985

Rua Bitencourt Sampaio, 61 - Vila Mariana, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

200m² 4 quartos 2 banheiros / 2 suítes 3 vagas

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.


COMPRA
R\$ 1.700.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Magnifico Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

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

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua Jorge Tibiriçá, 907</u>		Ofertante: <u>Casas e Vistas</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Casas e Vistas</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Vila Mariana</u>		Telefone: <u>(19) 98294-6500</u> Data: <u>abr/24</u>			
IF: <u>3189</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-182m2-venda-RS1720000-id-2679222299/</u>			
Setor: <u>42</u> Quadra: <u>62</u>					
Lat: <u>23°35'53.59"S</u> Long: <u>46°37'33.80"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	200,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	10,70m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	18,69m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	226,00m²	20	Residencial Casa Econômico	36,28m²	20
Classe de Conservação	B		Classe de Conservação	B	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 70	%vida:	0
K = 0,810	R = 20		K = 0,810	R = 20	
Foc:	0,848278848		Foc:	0,848278848	
Fator - ponderação do padrão:	2,154		Fator de ponderação do padrão:	1,07	
R8N:	R\$ 1.961,78/m²		R8N:	R\$ 1.961,78/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 810.108,29			R\$ 64.601,11		
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\$ 1.961,78/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.720.000,00			R\$ 4.226,45/m²		



Início / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Jorge Tibiriçá

Sobrado com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 182 m² por R\$ 1.720.000 COD. CA05356

Rua Jorge Tibiriçá, 1 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

- 182m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
4 suítes
- 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA

R\$ 1.720.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 796

ANUNCIANTE


Casas e Vistas



[Contato por WhatsApp](#)

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



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Sousa Ramos, 64</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Mariana</u> IF: <u>4029</u> Setor: <u>42</u> Quadra: <u>33</u> Lat: <u>23°35'47.06"S</u> Long: <u>46°37'51.21"O</u>		Ofertante: <u>Paulo Roberto Leardi</u> Informante: <u>Paulo Roberto Leardi</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3284-7000</u> Data: <u>abr/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1900000-id-2704947358/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	258,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	12,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	21,50m		
Topografia:	Declive até 5%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	258,70m²	35	
Classe de Conservação	F		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,418	R = 20		
Foc:	0,534		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 1.961,78/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 583.759,13		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\$ 1.961,78/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.900.000,00		R\$ 5.101,71/m²	



Inicio / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Souza Ramos

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 1.900.000

Rua Souza Ramos - Vila Mariana - São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

200m² 3 quartos 2 banheiros 10 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem

COMPRA	R\$ 1.900.000
ALUGUEL	R\$ 10.000/mês
Condomínio	SOLICITAR
Preço d'condomínio	R\$ 10.000
IPTU	R\$ 640

ANUNCIANTE
 Paulo Roberto Leardi **LEARDI**

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



ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Jorge Tibiriçá, 919</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Mariana</u> IF: <u>3189</u> Setor: <u>42</u> Quadra: <u>62</u> Lat: <u>23°35'53.41"S</u> Long: <u>46°37'33.52"O</u>		Ofertante: <u>GV ASSESSORIA EM ADMINISTRAÇÃO DE BEN</u> Informante: <u>YGV ASSESSORIA EM</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2501-0305</u> Data: <u>abr/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS950000-id-2567602590/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	212,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	11,55m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	18,35m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Simples	160,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Classe de Conservação	g	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 70	%vida:	Ir = 0	%vida:
K = 0,328	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,46261496	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	1,497	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.961,78/m²	R8N:	R\$ 1.961,78/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 217.376,08		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\$ 1.961,78/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 950.000,00		R\$ 3.455,77/m²	



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Jorge Tibiriçá

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 950.000

Rua Jorge Tibiriçá, 819 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

160m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)


COMPRA
R\$ 950.000

Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 580

ANUNCIANTE
VGV ASSESSORIA EM
ADMINISTRAÇÃO DE BENS

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



ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Jorge Tibiriçá, 614</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Mariana</u> IF: <u>3145</u> Setor: <u>42</u> Quadra: <u>87</u> Lat: <u>23°35'55.82"S</u> Long: <u>46°37'43.91"O</u>		Ofertante: <u>IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO</u> Informante: <u>IMOBILIÁRIA NOVA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2198-4970</u> Data: <u>abr/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno- vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-220m2-venda- RS1300000-id-2696167177/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	300,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	30,00m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	124,00m²	35	Especial Coberturas Simples	91,90m²	35
Classe de Conservação	g		Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%ovida:	1	Ir = 20	%ovida:	2
K = 0,296	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,437		Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	1,497		Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R\$ 1.961,78/m²		R8N:	R\$ 1.961,78/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 159.138,49			R\$ 2.560,08		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%ovida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.961,78/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.300.000,00			R\$ 3.794,34/m²		



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Jorge Tibiriçá

Lote/Terreno à Venda, 220 m² por R\$ 1.300.000

COD. JA35660

Rua Jorge Tibiriçá - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

- 220m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)
- 0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

[Consultar Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 1.300.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 675

ANUNCIANTE
 IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO

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



ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Jorge Tibiriçá, 406</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Mariana</u> IF: <u>4393</u> Setor: <u>42</u> Quadra: <u>83</u> Lat: <u>23°35'54.66"S</u> Long: <u>46°37'51.32"O</u>		Ofertante: <u>E7 IMÓVEIS</u> Informante: <u>E7 IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3132-7895</u> Data: <u>abr/24</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS1300000-id-2635054260/			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	300,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	30,00m				
Topografia:	Em aclive até 10%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	140,00m²	50	Especial Coberturas Simples	30,90m²	30
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	2
K = 0,322	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,45746084		Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	1,497		Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R\$ 1.961,78/m²		R8N:	R\$ 1.961,78/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 188.084,96			R\$ 860,79		
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\$ 1.961,78/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.300.000,00			R\$ 3.703,51/m²		



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.300.000 (CDD: 4188)

Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

300m²
Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR
0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRÁ
R\$ 1.300.000

C Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 653

ANUNCIANTE
 E7 IMÓVEIS

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



V.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\$ 3.450,15/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.450,15/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.450,15/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²	10,70	0,99	-45,25	-0,01	R\$ 3.321,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²	12,00	0,96	-156,31	-0,04	R\$ 4.208,97/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²	11,55	0,97	-85,44	-0,03	R\$ 2.922,22/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.361,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.270,18/m ²



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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.450,15/m ²	220,00	1,07	227,72	0,07	R\$ 3.677,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²	200,00	1,16	526,86	0,16	R\$ 3.893,31/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²	258,00	1,08	341,92	0,08	R\$ 4.707,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²	212,00	1,17	502,46	0,17	R\$ 3.510,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²	300,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.361,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²	300,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.270,18/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.450,15/m ²	1,05	172,51	0,05	R\$ 3.622,66/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.366,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²	1,05	218,26	0,05	R\$ 4.583,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.007,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.361,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²	1,05	163,51	0,05	R\$ 3.433,69/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.450,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.450,15/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.366,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.365,27/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.007,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.361,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.270,18/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 3.450,15/m ²	1,00	-16,24	0,00	R\$ 3.433,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.366,45/m ²	1,33	1.096,82	0,33	R\$ 4.463,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.365,27/m ²	1,05	215,61	0,05	R\$ 4.580,88/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.007,66/m ²	1,33	979,92	0,33	R\$ 3.987,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.361,00/m ²	1,34	1.157,38	0,34	R\$ 4.518,39/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.270,18/m ²	0,96	-122,83	-0,04	R\$ 3.147,35/m ²



✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2024**.

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\$ 3.834,14/m ²
2	R\$ 4.944,88/m ²
3	R\$ 4.984,76/m ²
4	R\$ 4.404,59/m ²
5	R\$ 4.518,39/m ²
6	R\$ 3.310,86/m ²
média	R\$ 4.332,94/m²
desvio	R\$ 653,04/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 3033,06/m²
Lsuperior	R\$ 5632,82/m²

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\$ 4.332,94/m² (Quatro Mil, Trezentos e Trinta e Dois Reais e Noventa e Quatro Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.



V.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\$ 4332,94/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 653,04/m ²		
Erro-Padrão	393,47		
IC(significância=20%)	R\$ 3939,46/m ²	< VUmed <	R\$ 4726,41/m ²
Amplitude do IC	18%		
Grau III			

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

V.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	3.450,15	3.834,14	1,11
2	3.366,45	4.944,88	1,47
3	4.365,27	4.984,76	1,14
4	3.007,66	4.404,59	1,46
5	3.361,00	4.518,39	1,34
6	3.270,18	3.310,86	1,01

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:

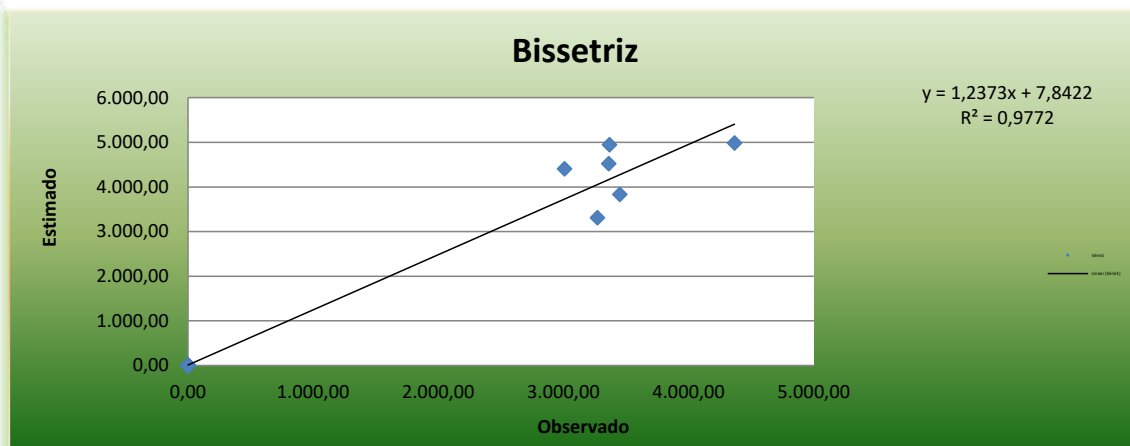


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA VILA MARIANA - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 4.332,94/m^2$$

(Quatro Mil, Trezentos e Trinta e Dois Reais e Noventa e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2024

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	300,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 4.332,94 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Em aclave até 10%	
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
30,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclave até 10%	1,05	0,05
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
300,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 4.126,61/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.237.982,24	

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



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

Onde:

V_{UC} = 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:

$$V_T = R\$ 1.237.982,24$$

(Um Milhão, Duzentos e Trinta e Sete Mil, Novecentos e Oitenta e Dois Reais e Vinte e Quatro Centavos)

Abril/2024

No entanto, conforme já descrito anteriormente a penhora corresponde apenas a 50% da parcela terreno. Portanto, a seguir tem-se o valor da fração ideal:

$$V_T = R\$ 1.237.982,24 \times 0,5$$

$$V_T = R\$ 618.991,12$$

(Seiscentos e Dezoito Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais e Doze Centavos)

Abril/2024



V.4 Valor da Benfeitoria

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO MÉDIO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência</u>			
Ordem :-	7		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	2,15400 x R8N		
Conservação:-	C Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _c :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 29%		
Depreciação pelo Obsolescimento 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	= 0,7925		
F_{oc}	= 0,2 + 0,79246366 *(1 - 0,20,8340		
Valor das Benfeitorias			
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 177,53 m2	x R\$ 1961,78 /m2	x 2,1540	x 0,8340
V_B = R\$ 625.631,59			

V_B = R\$ 625.631,59
(Seiscentos e Vinte e Cinco Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Cinquenta e Nove Centavos)
Abril/2024

VI 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 -----	R\$ 618.991,12
Valor da Residência -----	R\$ 625.631,59
Valor Total Apurado-----	R\$ 1.244.622,71

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

$V_1 = R\$ 1.244.622,71$

**(Um Milhão, Duzentos e Quarenta e Quatro Mil,
Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Setenta e Um
Centavos)**

Abril/2024



VI.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 analisadas	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.



VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 68 (sessenta e oito) 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, 15 de Maio de 2024¹.



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



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 29ª Vara Cível - Foro Central Cível - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0827337-93.1998.8.26.0100**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.**
Requerida :- **Katia Adriana Martins Haddad Rodrigues**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerente, a qual se manifestou à fl. 4127, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

À fl. 4127, a Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:


- Aduz que o valor apurado para o imóvel objeto restou inferior ao venal, sem que houvesse justificativa no Laudo para tal.


II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Jorge Tibiriçá, 518 - Vila Mariana, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 95.720, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em área maior.

A Requerente afirma que, com base no apontamento realizado pelos Terceiros Interessados, às fls. 4124/4125, observou que o valor apurado no Laudo Pericial restou inferior ao valor venal do imóvel, no importe de R\$ 1.401.635,00, motivo pelo qual impugna o valor apurado.

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/fim_tvm_consulta_v... fls. 4126

 Prefeitura.sp.gov.br
Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

 SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
042.086.0115.9	1.401.635,00	R. JORGE TIBIRICA, 00518 04126-001

5/2024 às 18:00, sob o número WJM.244.11365758, processo 0827337-93.1998.8.26.0100 e código ZF1UWMAU.

Entretanto, não assiste razão a Requerente!

Inicialmente, é importante ressaltar que o valor venal de referência, apurado pela Municipalidade, é obtido de maneira genérica e em massa, uma vez que não é elaborado um estudo específico para cada imóvel, mas sim, para a região como um todo, até mesmo porque, caso contrário, não seria necessária a realização de Avaliação Técnica.

Portanto, o valor venal de referência não segue os critérios técnicos necessário para ser aplicado na presente avaliação.

Superada esta questão, esclarece este Profissional que a apuração do valor de mercado de um imóvel, não se dá através da simples média aritmética entre os valores unitários de imóveis nas proximidades, é necessário analisar qual a metodologia mais adequada, bem como quais são os procedimentos e dados necessários à sua aplicação, caso contrário, qualquer profissional do mercado imobiliário seria habilitado para tal.

Assim, conforme recomendado pela Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deve ser realizada a **homogeneização dos dados** através de procedimentos como **Tratamento Por Fatores** ou a inferência estatística, como observa-se abaixo:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

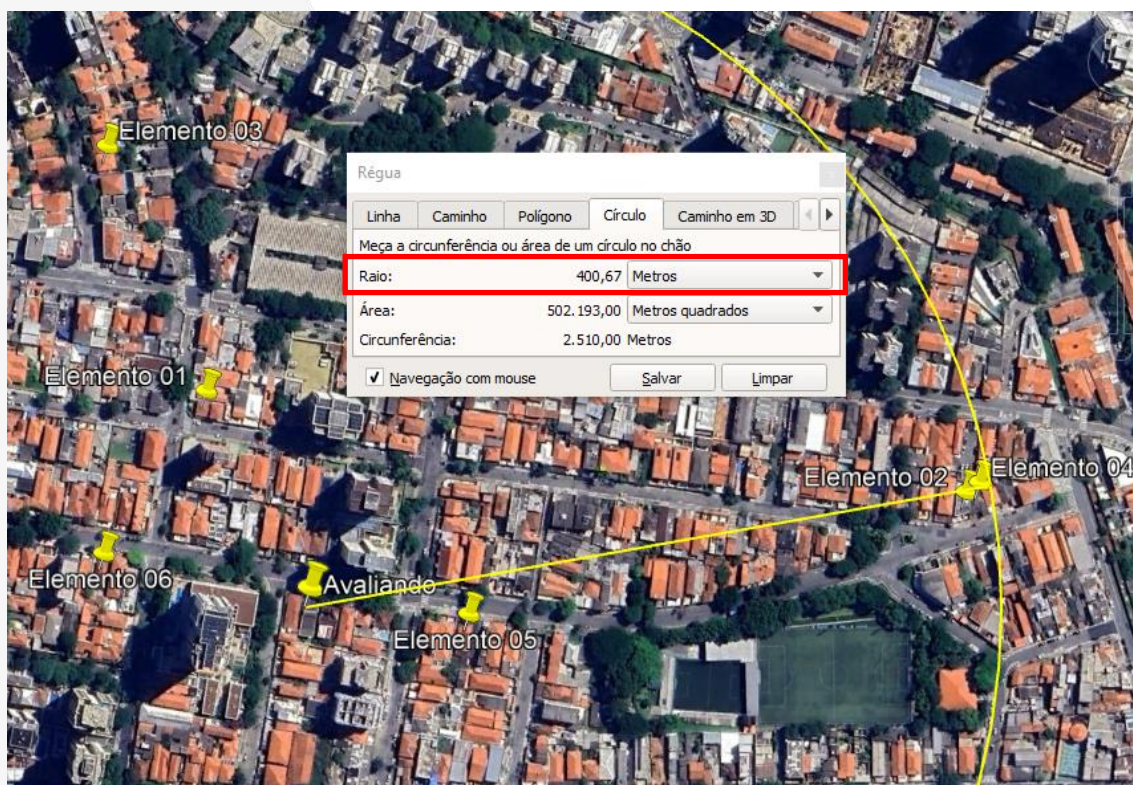
9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Desde modo, conforme nota-se, o Laudo Pericial elaborado por este Signatário está amplamente fundamentado em pesquisa de mercado e tratamento dos dados, em estrita observância as Normativas Técnicas.

Além disso, é forçoso ressaltar que os elementos empregados no Laudo Pericial encontram-se situados em um raio de **apenas 400,00 metros do imóvel objeto**, senão vejamos:



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



Portanto, resta claro que os valores apurados encontram-se em consonância com a realidade do mercado imobiliário da região em estudo.

Ademais, destaca-se que a Requerente, não apresentou **QUAISQUER DADOS TÉCNICOS** que contraponham o trabalho apresentado, apenas alegando de maneira genérica divergência com o valor venal.

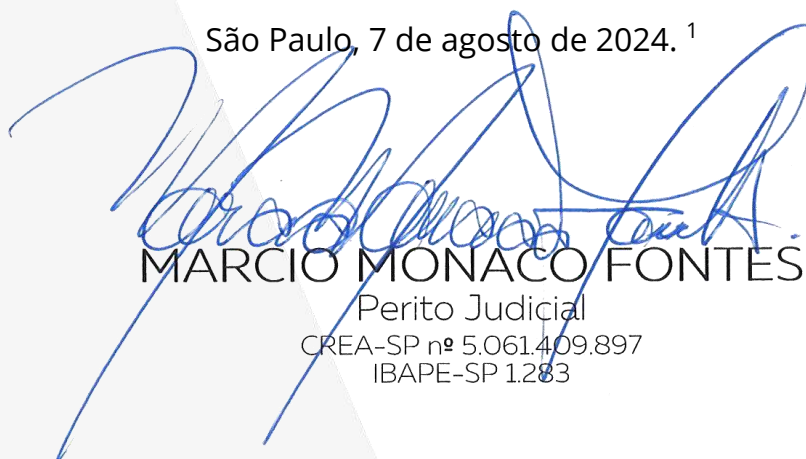
Diante disto, ratifica-se na integra os valores apresentados no Laudo Pericial, uma vez que não foram apresentados quaisquer argumentos técnicos que contraponham o trabalho realizado.



III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 6 (seis) folhas todas em seu averso, 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, 7 de agosto de 2024. ¹



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

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

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



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião