



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO II – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0017227-94.2023.8.26.0002

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **EDINALVA MATA GOMES DOS REIS**, contra **GILVAN FERREIRA PEREIRA**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Índice

I – PRELIMINARES	2
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4
II.1 – SITUAÇÃO	4
II.2 – OCUPAÇÃO	4
II.3 – MAPA FISCAL	5
II.4 – ZONEAMENTO	5
II.5 – MELHORAMENTOS	5
II.6 – LOCALIZAÇÃO	6
III – VISTORIA DO IMÓVEL	7
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DRUMOND DE ANDRADE, N° 137	7
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	8
III.1.2 – ÁREAS	9
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	9
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	10
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	12
V – AVALIAÇÃO	34
VI.1 METODOLOGIA	34
VI.2 VALOR UNITÁRIO	35
VI.3 VALOR DO IMÓVEL	36
VI – CONCLUSÃO	39
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
VIII – ENCERRAMENTO	42

**Diego Nunes Pinheiro**

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

A parte autora promoveu a fase de Cumprimento de Sentença da ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial de bem, que julgou procedente o pedido formulado na inicial. A r. Sentença de 1º grau, confirmada em grau de recurso, decretou a extinção do condomínio (composse) sobre os direitos possessórios sobre o terreno e imóvel sobrado localizado na Rua Drumond de Andrade nº 137, Jardim Iporã, São Paulo/SP (sem matrícula individualizada), integrante de área maior, matrícula nº 218.588 (gleba nº 08- no Bairro Itaim – Distrito de Parelheiros) do 11º CRI/SP, terreno lote nº 137 (fls. 56/57) do loteamento irregular denominado "Movimento de Moradia Estrela D'alva" (AV.4/218.588- fls. 96/100), determinando-se a alienação judicial dos direitos sobre referido bem, partilhando-se o resultado da alienação após o pagamento do leiloeiro e demais custas, na proporção de 50% para cada parte. bem como decretou a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes e condenou os requeridos ao pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, além de despesas processuais e honorários advocatícios.

Para a avaliação do preço de venda do bem imóvel, a Magistrada nomeou este perito judicial para proceder aos trabalhos (fls. 117).

A exequente e o executado não apresentaram quesitos nem indicaram assistente técnico.

Na presente avaliação, assumem-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa-fé e são confiáveis.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel, que o **EXECUTADO** possui sobre o imóvel, estando este localizado na Rua Drumond de Andrade, nº 137 - Jardim Iporã - São Paulo/SP.

Entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **agosto/2023**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O imóvel está localizado na Rua Drumond de Andrade, nº 137, **Jardim Iporã, São Paulo/SP**.

O imóvel dista aproximadamente **31 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da **Avenida Senador Teotônio Vilela e Avenida Paulo Guilguer Reimberg** que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por imóveis de baixo a médio padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **1ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Popular – Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referência de 5,00m, Pmi = 15,00m e Pma = 30,00m.**



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelos filhos da exequente e do executado.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se no lote 0000 da Quadra 990 do Setor 266. **Não possui Índice Fiscal.**

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **Rural**.

Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento de Rural.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

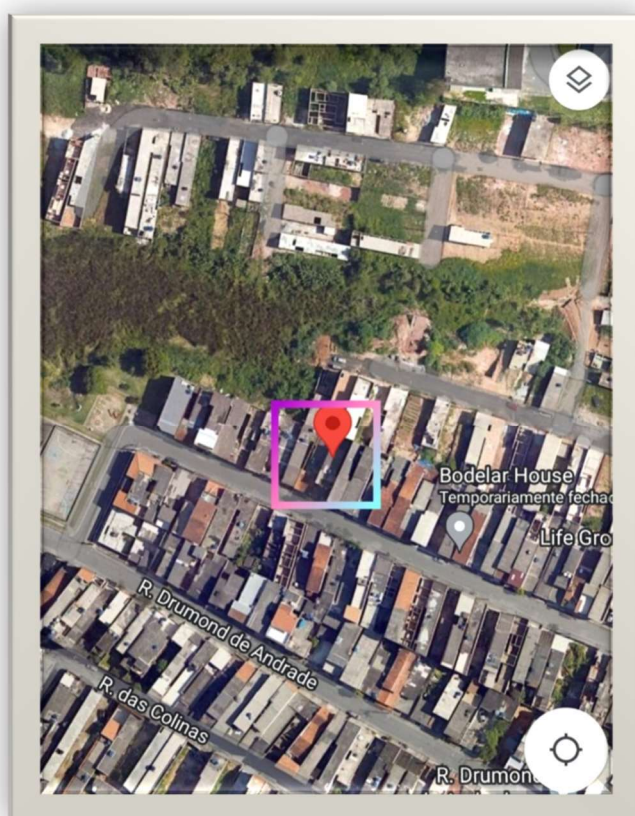
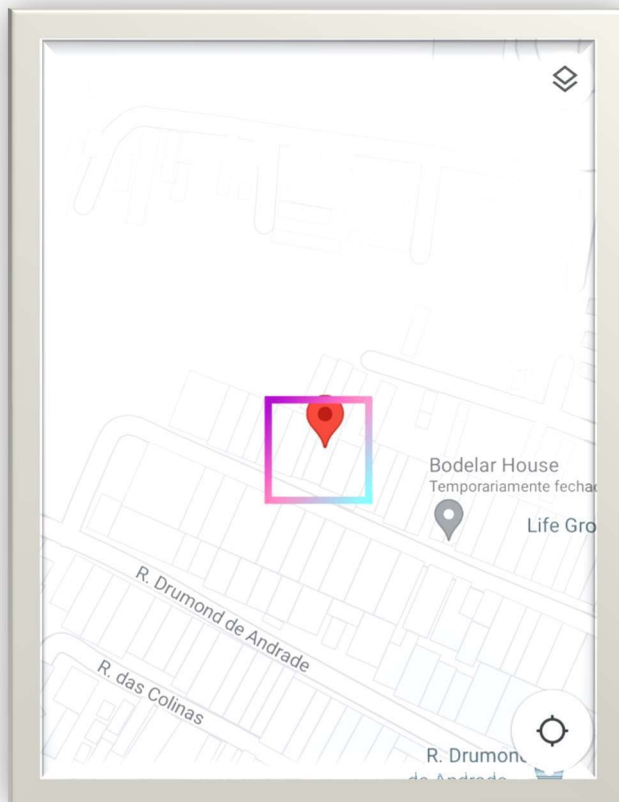


Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

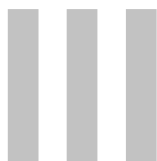
II.6 – Localização





Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Vistoria do Imóvel

III.1 – Imóvel localizado na Rua Drumond de Andrade, nº 137

Aos nove de agosto de dois mil e vinte e três, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local, na presença do requerido Gilvan Ferreira Pereira.

Verificou que se trata de um lote de meio de quadra com benfeitorias, topografia plana, formato regular, acessibilidade direta e consistência de solo seca. Com garagem na parte frontal.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel vistoriado, informações obtidas nos Autos do processo e com o coproprietário e requerido Gilvan. O imóvel é constituído por 1 (um) edificação, sendo que apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (02 pavimentos)	- Térreo: Sala, banheiro, copa e cozinha - Superior: 2 quartos, banheiro, suíte
Estrutura	- Concreto.
Fachada	- Massa sob pintura, portão de ferro.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Circulação Vertical	- Escada que interliga os pavimentos.
----------------------------	---------------------------------------

III.1.1 – Características do imóvel avaliando

De acordo com a vistoria realizada foi possível verificar que o imóvel é constituído por uma edificação principal composta por: sala, banheiro, copa e cozinha no pavimento térreo; 2 quartos, banheiro e suíte no pavimento superior. Lavanderia no quintal dos fundos.

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Salas	- Cerâmica	- Massa sob pintura	- Gesso sob pintura
Banheiros	- Cerâmica	- Cerâmica	- Gesso sob pintura
Cozinha	- Cerâmica	- Cerâmica	- Gesso sob pintura
Quartos/Suíte	- Cerâmica	- Massa sob pintura	- Gesso sob pintura



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

<u>Esquadrias e Vidros</u>	- Alumínio com vidro liso - Alumínio com vidro cancelado
<u>Portas</u>	- Madeira na sala, copa, cozinha, quartos, banheiros - Alumínio

III.1.2 – **Áreas**

De acordo com documento de fls.38/47 processo nº **1035710-92.2022.8.26.0002** e as informações fornecidas pelo coproprietário/requerido Gilvan, a unidade autônoma apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **Não está cadastrado**

Área do terreno: **131,67 m²**

Área construída: **175,42 m²**

Ano da construção: **2000**

NOTA 1: O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.

III.1.3 – **Padrão Construtivo**

Baseado no trabalho “VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial Horizontal, Grupo Casa, Padrão Simples**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **1,497** do valor R8N do SINDUSCON.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

III.1.4 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como “**Entre Reparos Simples e Importantes**”, possuindo idade de construção de 23 anos (de acordo com as informações fornecidas no momento da vistoria), vida útil de 70 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,5269 (E-32 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).**

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade em % da vida Referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873
38%	0.7378	0.7354	0.7192	0.6781	0.6043	0.4929	0.3497	0.1830
40%	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786
42%	0.7018	0.6996	0.6841	0.6450	0.5748	0.4688	0.3327	0.1740
44%	0.6832	0.6810	0.6660	0.6279	0.5595	0.4564	0.3238	0.1694
46%	0.6642	0.6621	0.6475	0.6105	0.5440	0.4437	0.3148	0.1647
48%	0.6448	0.6427	0.6286	0.5926	0.5281	0.4307	0.3056	0.1599
50%	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550
52%	0.6048	0.6029	0.5896	0.5559	0.4953	0.4040	0.2867	0.1500
54%	0.5842	0.5823	0.5695	0.5369	0.4785	0.3902	0.2769	0.1449
56%	0.5632	0.5614	0.5490	0.5176	0.4613	0.3762	0.2670	0.1397
58%	0.5418	0.5401	0.5281	0.4980	0.4437	0.3619	0.2568	0.1344
60%	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290
62%	0.4978	0.4962	0.4853	0.4575	0.4077	0.3325	0.2360	0.1235
64%	0.4752	0.4737	0.4632	0.4368	0.3892	0.3174	0.2252	0.1178
66%	0.4522	0.4508	0.4408	0.4156	0.3704	0.3021	0.2143	0.1121
68%	0.4288	0.4274	0.4180	0.3941	0.3512	0.2864	0.2033	0.1063
70%	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004
72%	0.3808	0.3796	0.3712	0.3500	0.3119	0.2544	0.1805	0.0944
74%	0.3562	0.3551	0.3472	0.3274	0.2917	0.2379	0.1688	0.0883
76%	0.3312	0.3301	0.3229	0.3044	0.2713	0.2212	0.1570	0.0821
78%	0.3058	0.3048	0.2981	0.2811	0.2505	0.2043	0.1449	0.0758
80%	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694
82%	0.2538	0.2530	0.2474	0.2333	0.2079	0.1695	0.1203	0.0629
84%	0.2272	0.2265	0.2215	0.2088	0.1861	0.1518	0.1077	0.0563
86%	0.2002	0.1996	0.1952	0.1840	0.1640	0.1337	0.0949	0.0496
88%	0.1728	0.1722	0.1684	0.1588	0.1415	0.1154	0.0819	0.0429
90%	0.1450	0.1445	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360
92%	0.1168	0.1164	0.1139	0.1074	0.0957	0.0780	0.0554	0.0290
94%	0.0882	0.0879	0.0860	0.0811	0.0722	0.0589	0.0418	0.0219
96%	0.0592	0.0590	0.0577	0.0544	0.0485	0.0395	0.0281	0.0147
98%	0.0298	0.0297	0.0290	0.0274	0.0244	0.0199	0.0141	0.0074
100%	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

V

Documentação Fotográfica



Fachada frontal do imóvel avaliando.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Rua Drumond de Andrade, sentido bairro.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

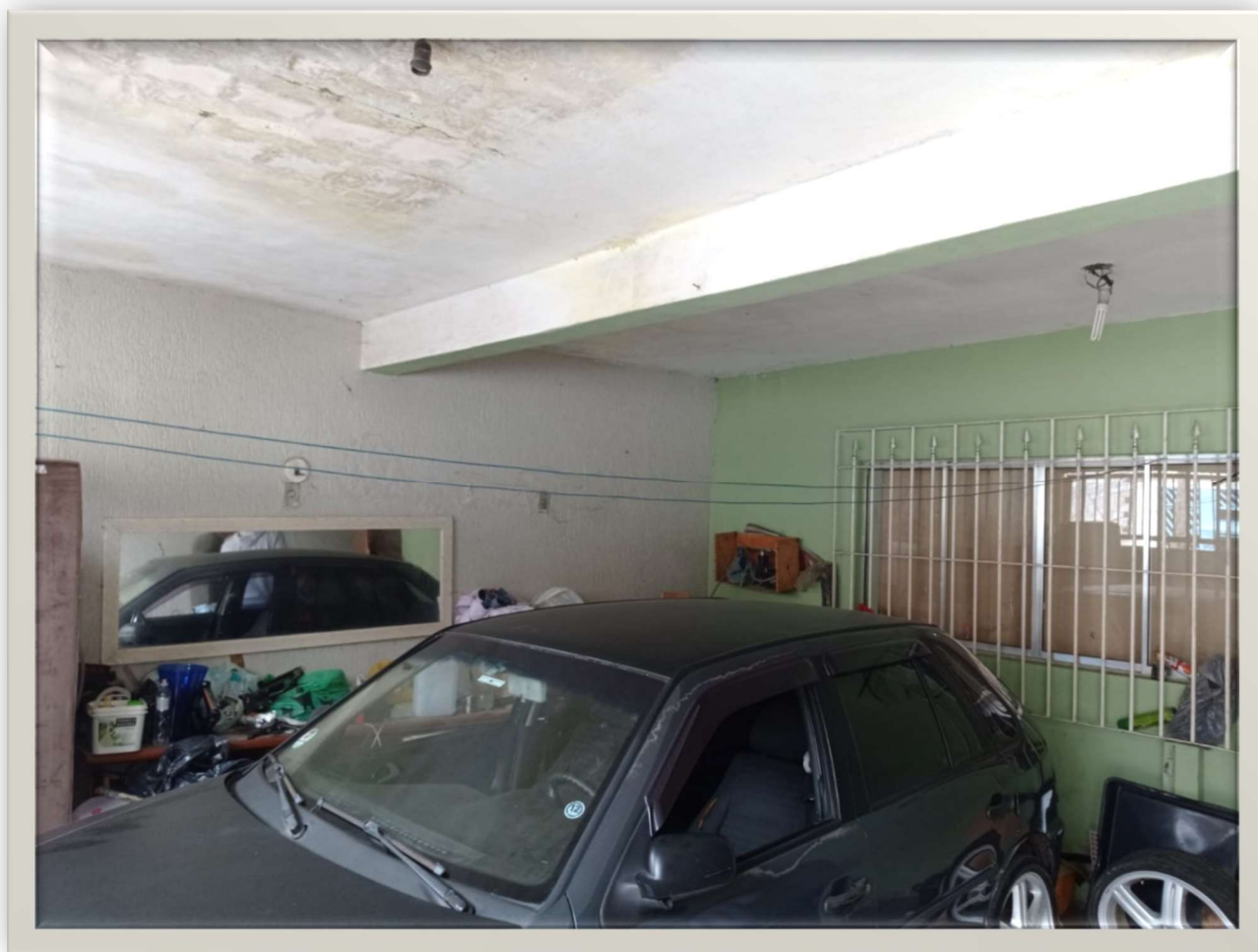


Rua Drumond de Andrade, sentido centro.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Garagem.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

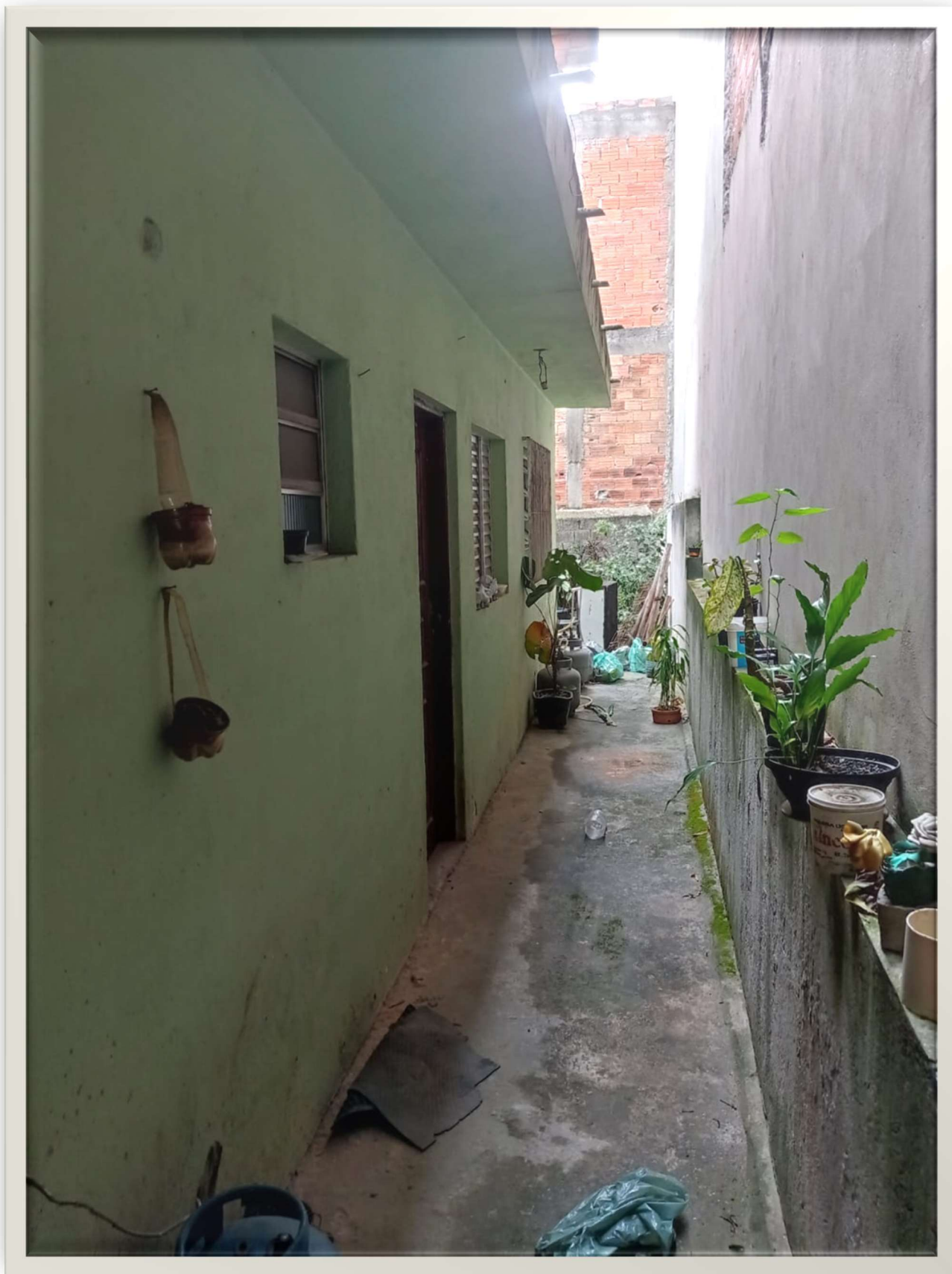


Garagem, outro ângulo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Corredor externo lateral direita, de quem olha o terreno da frente para os fundos.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

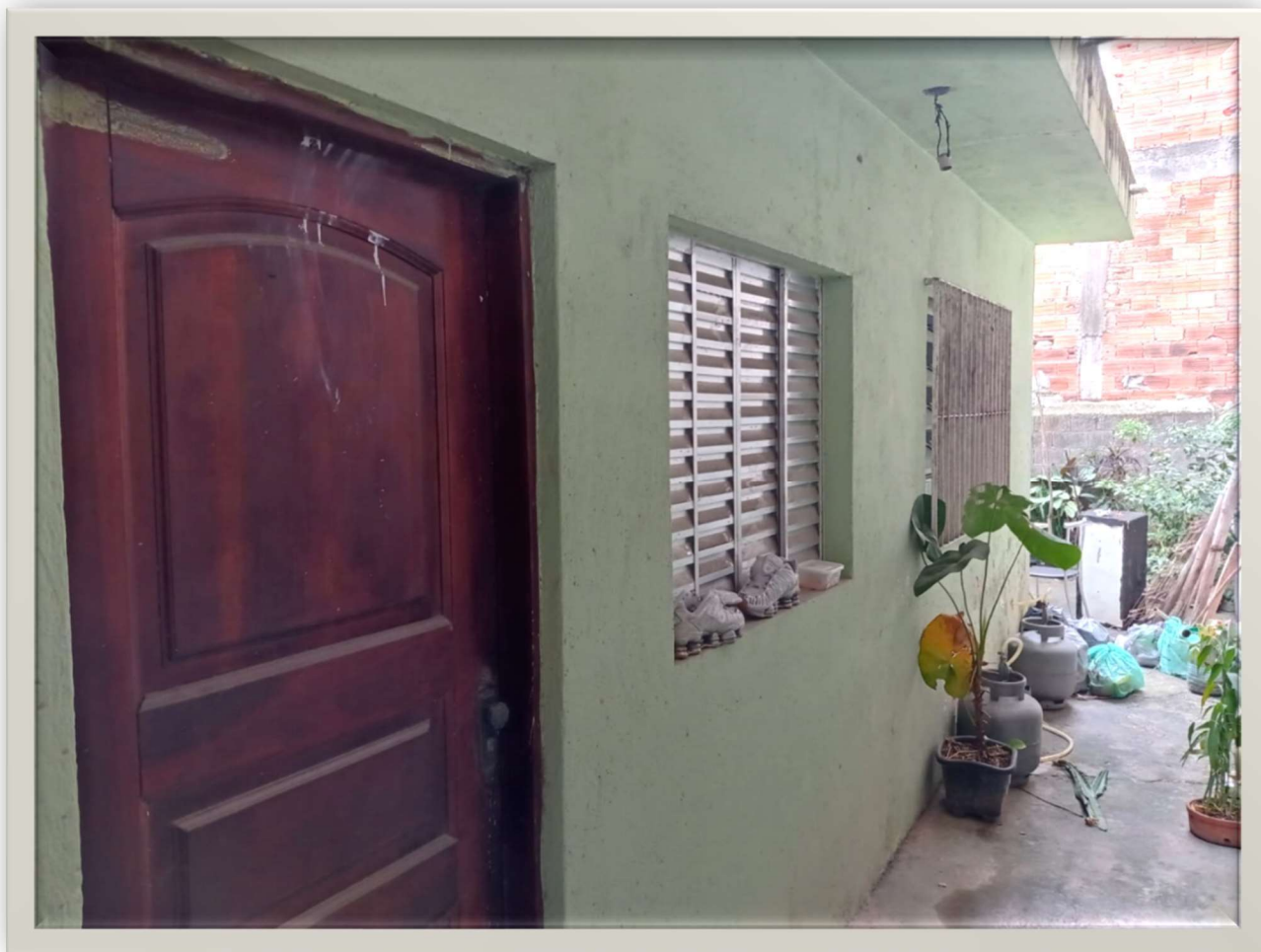


Entrada da sala.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Entrada da copa.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Quintal dos fundos.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Lavanderia no quintal dos fundos.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



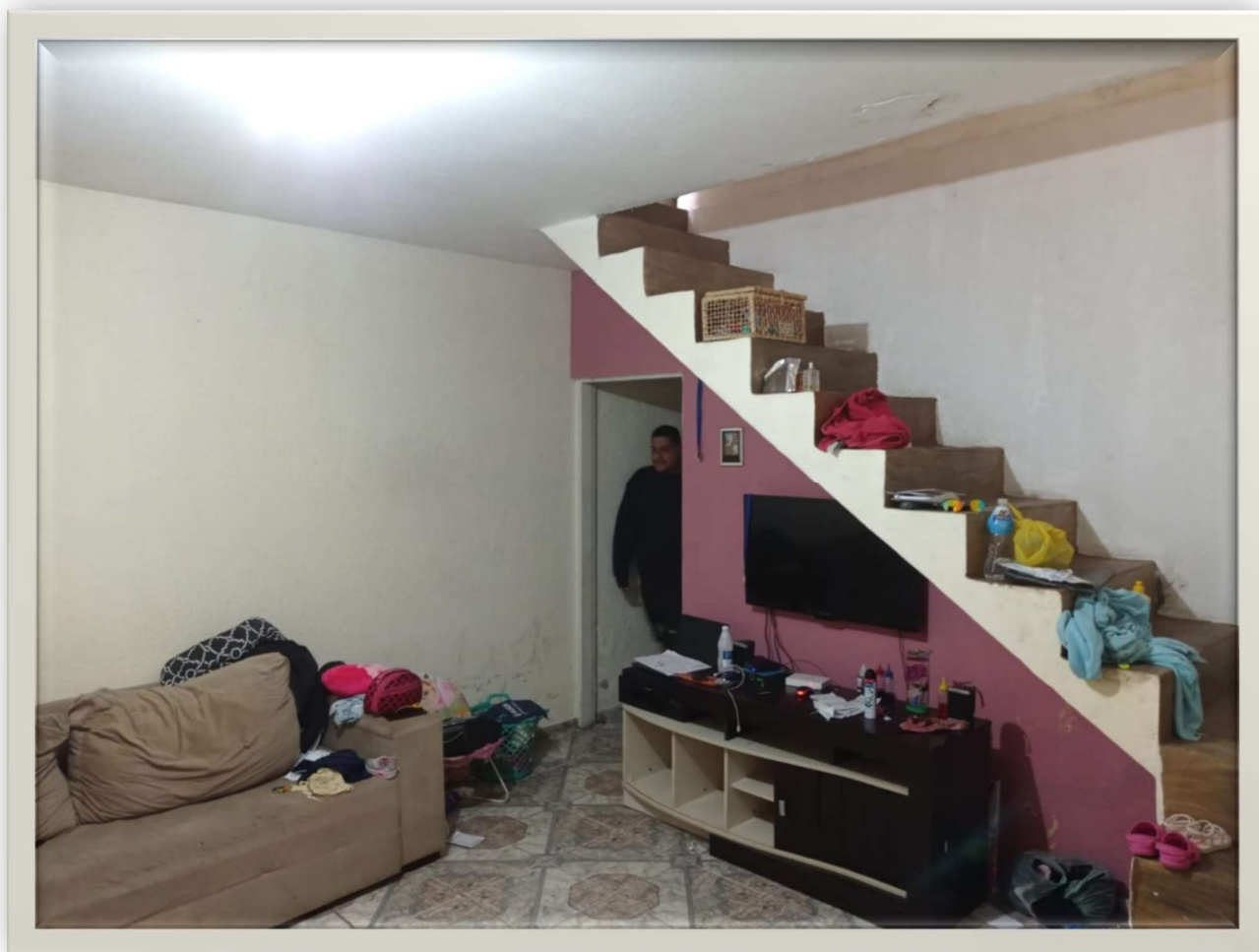
Entrada da cozinha.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

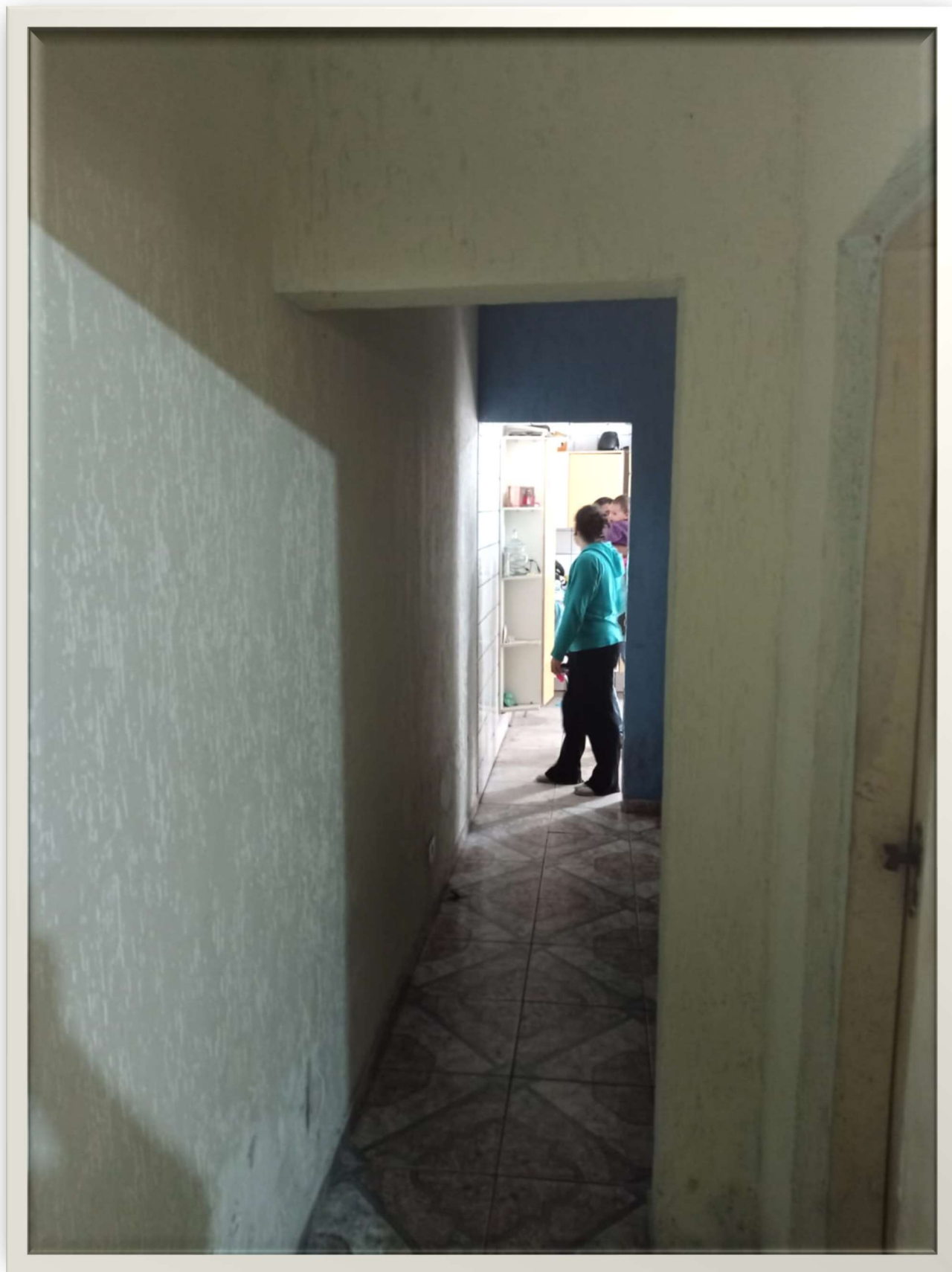


Sala.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Acesso ao banheiro, copa e cozinha.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Banheiro, do pavimento térreo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Copa.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

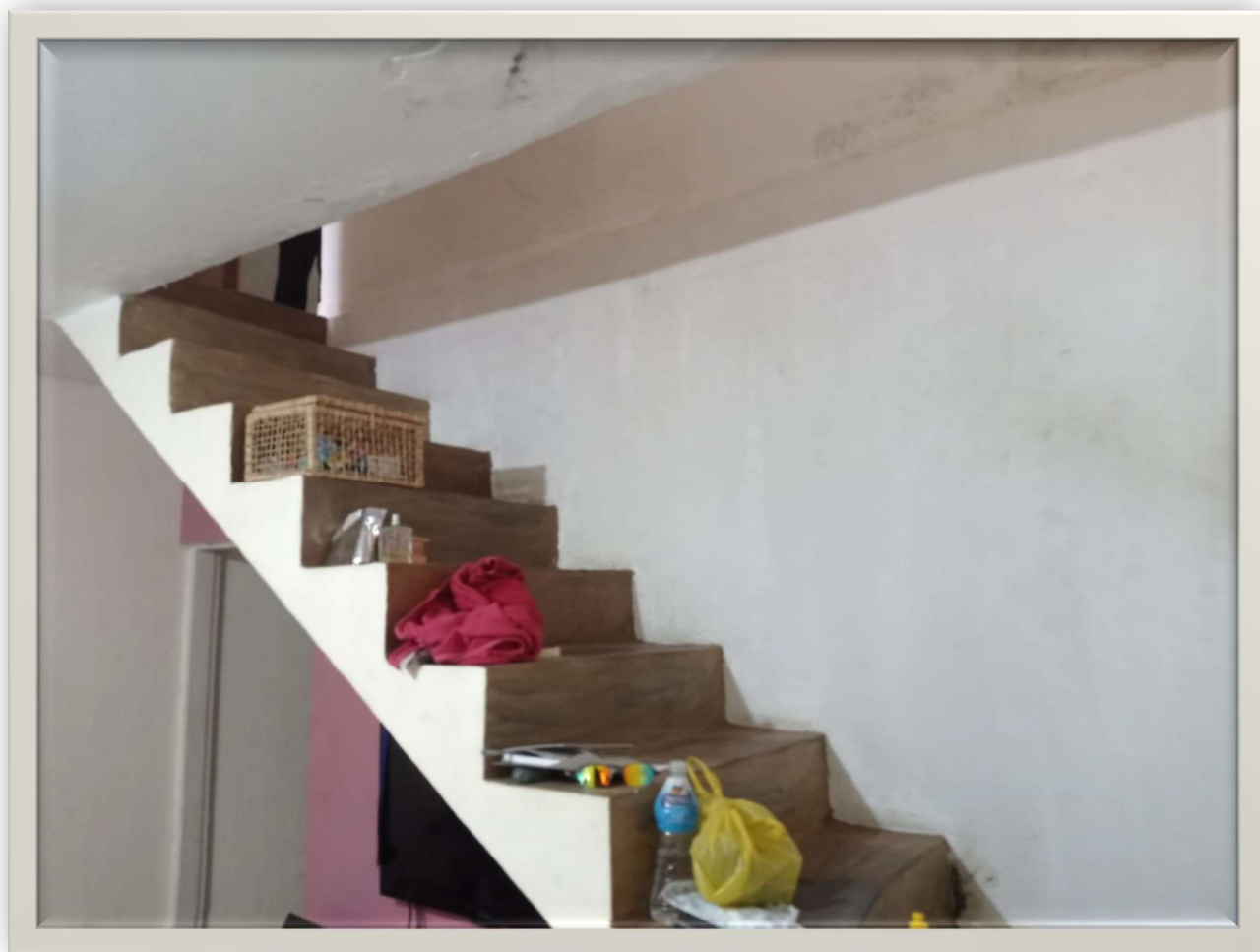


Cozinha.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

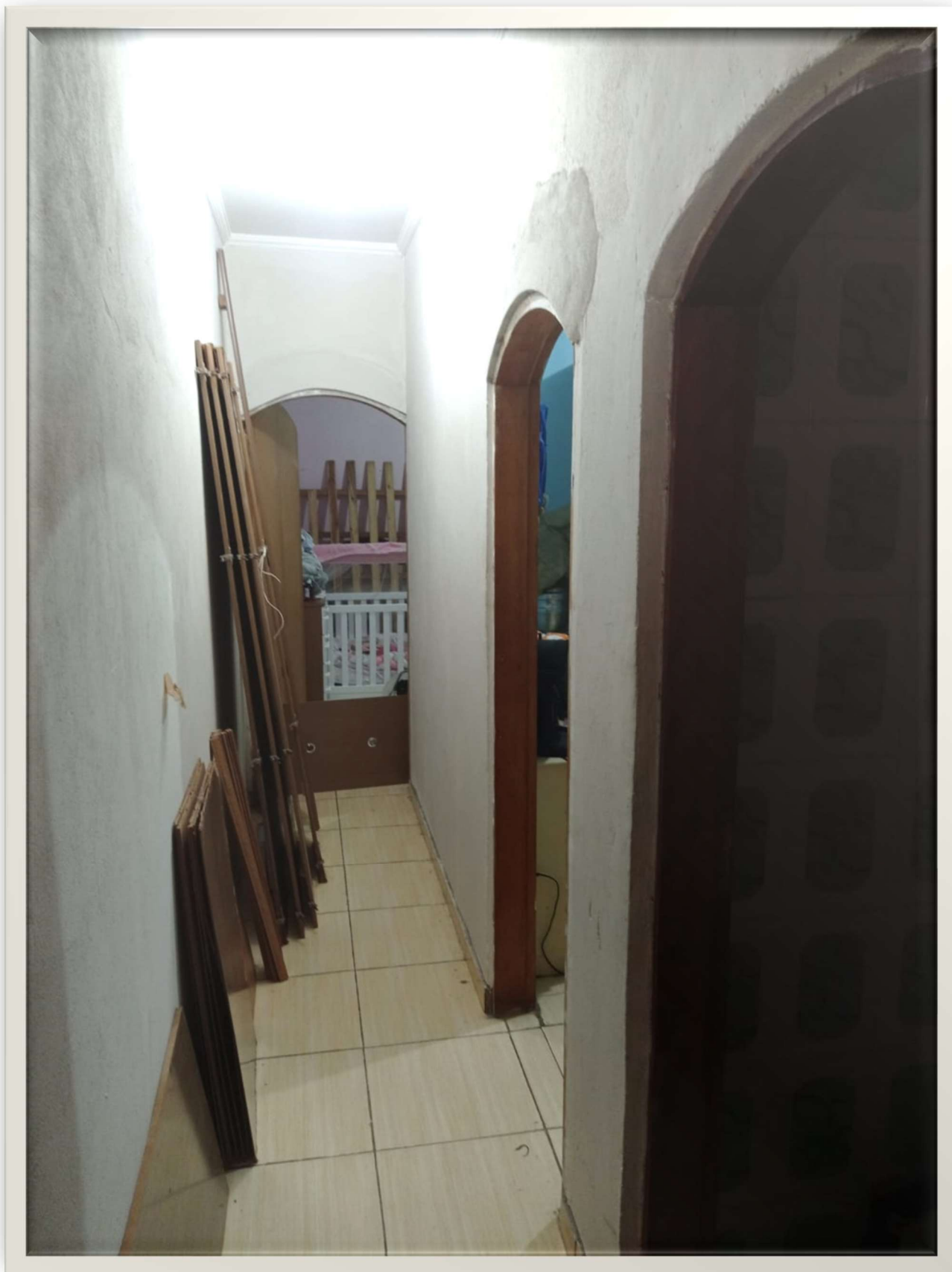


Escada que interliga os pavimentos.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Acesso ao banheiro e quartos.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

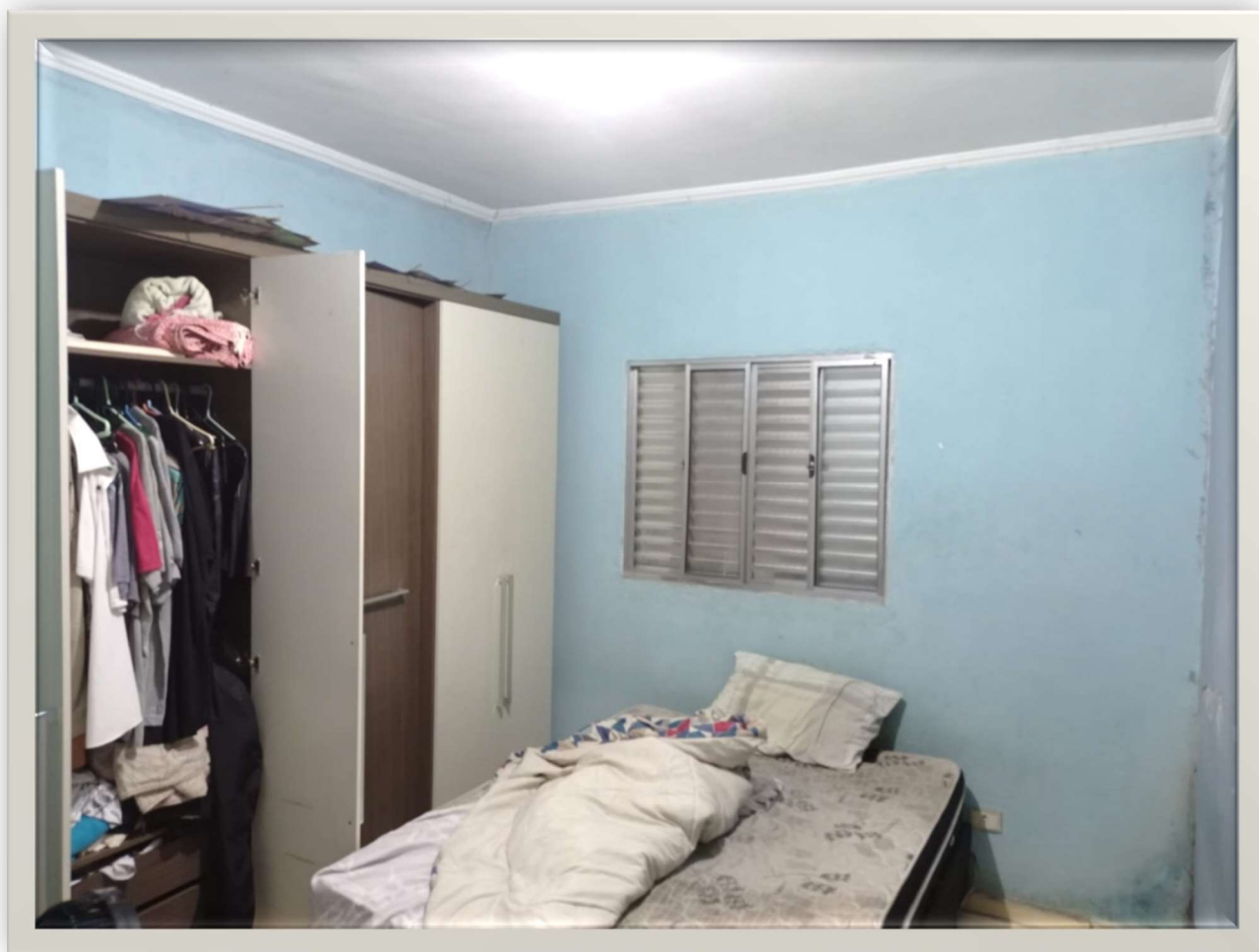


Banheiro, pavimento superior.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Quarto 1.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



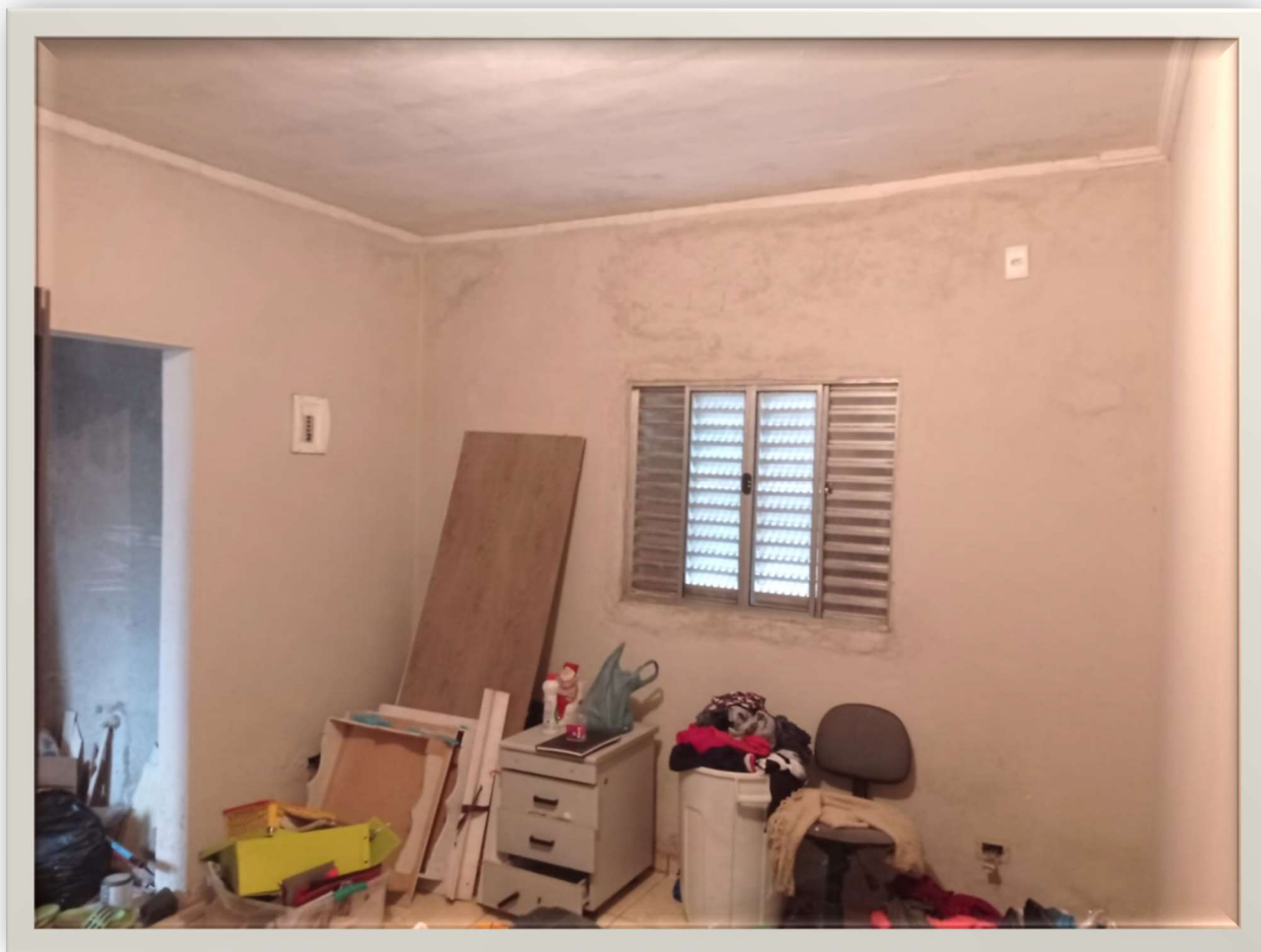
Quarto 2.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Suíte.

**Diego Nunes Pinheiro**

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

VI

Avaliação

VI.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e a publicação do IBAPE – 2019: “VEIU – Valores de Edificações em Imóveis Urbanos”, as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se **no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado **o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para aferir o valor do terreno.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio- econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a

**Diego Nunes Pinheiro**

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

Para determinar o valor das benfeitorias, é adotado o **Método do Valor de Venda da Benfeitoria** que consiste em determinar o valor das benfeitorias existentes, separadamente do terreno. Para avaliação das benfeitorias, será utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias através do Custo Unitário Básico de edificações (CUB), através do projeto R8N, publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP e pelo estudo “VEIU – Valores de Edificações em Imóveis Urbanos – 2019”, publicado pelo IBAPE.

O **Método Evolutivo** permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados.

Para efeito de cálculo será considerada a data-base da avaliação o mês de agosto/2023, a saber:

$$R8N = R\$ 1.954,65$$

VI.2 – Valor Unitário de Área do Terreno

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No **anexo I** (Pesquisas e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário do imóvel avaliando (na região) os fatores “oferta”, “localização”, “testada” e “profundidade”. Foi verificada também a influência dos fatores “padrão construtivo” e “idade/estado de conservação”.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Referida pesquisa abrangeu **04 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área do terreno:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 513,8/\text{m}^2 \text{ do terreno}$$

VI.3 – Valor do Imóvel

Para determinação do valor unitário do terreno do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados anteriormente, analisando as composições em relação a média original.

No Anexo I serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos anteriormente sobre o valor unitário original, para cada terreno dos imóveis.

Para determinação dos valores homogeneizados, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído ou somado do valor unitário original, calculado assim, para cada elemento comparativo.

O valor de mercado para venda do terreno do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times \{V_{ut} / [1 + (F_{\text{profundidade}} - 1) + (F_{\text{localização}} - 1)]\}$$

Onde:

V_{ut} : valor unitário do terreno = R\$ 513,8/m²

A_t : área total do terreno = 125,00 m²

$$V_t = 131,67 \times \{513,8 / [1 + (1 - 1) + (1 - 1)]\}$$

$$V_t = \text{R\$ } 67.652,046$$

O cálculo da benfeitoria será feito através da fórmula:



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

$$V_b = A_c \times CUB \times P_c \times F_{oc}$$

Onde:

V_b = Valor da Benfeitoria

A_c = Área construída

P_c = Intervalo de Índice do Padrão Construtivo

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$$V_b = 175,42 \times 1954,65 \times 1,497 \times 0,62152$$

$$V_b = R\$ 319.025,23$$

O valor total do imóvel é dado pela expressão:

$$V_{total} = V_t + V_b$$

Onde:

$$V_{total} = R\$ 67.652,046 + R\$ 319.025,23$$

$$V_{total} = R\$ 386.677,276$$

Em números redondos



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 386.000,00$ agosto/2023

(Trezentos e oitenta e seis mil reais)



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

VII

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1) O “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = R\$ 386.000,00$ agosto/2023
(Trezentos e oitenta e seis mil reais)

OBS: Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e não são consideradas eventuais verbas para regularização do imóvel.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados,



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

IX

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 42 (quarenta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 07 de setembro de 2023.

ENGº Diego Nunes Pinheiro
Perito Judicial
CREA 5070598642



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Drumond Andrade, nº 137

TELEFONE:

SQL: 266.990 Rural

ÍNDICE FISCAL: R\$

DATA DE EVENTO: 08/2023

TERRENO: 125,00 m²

TESTADA: 5,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 1,497

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,62152

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 m²



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Elias Cairel, nº 514

FONTE: Top Casa Imóveis

– **Atendente:** Vagner

TELEFONE: (11) 2507-5533/94788-2020

SQL: **ÍNDICE FISCAL:**

DATA DE EVENTO: 08/2023

TERRENO: 250,00 m²

TESTADA: 10,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: N/A

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: N/A

FATOR DE OFERTA: 0.9

PREÇO: R\$ 120.000,00

VALOR UNITÁRIO: $120000 \times 0,9 = 108000 \div 250 = 432,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 432,00



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Diomedes, 526

FONTE: Administradora Aladim Banco de Imóveis – **Atendente:** Vilson

TELEFONE: (11) 5920-2452/97148-1901

SQL:

ÍNDICE FISCAL:

DATA DE EVENTO: 08/2023

TERRENO: 250,00 m²

TESTADA: 10,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: N/A

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: N/A

FATOR DE OFERTA: 0.9

PREÇO: R\$ 160.000,00

VALOR UNITÁRIO: $160000 \times 0,9 = 144000 \div 250 = 576,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 576,00



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Estrada Engenheiro Marsilac

FONTE: Top Casa Imóveis

– **Atendente:** Vagner

TELEFONE: (11) 2507-5533/94788-2020

SQL:

ÍNDICE FISCAL:

DATA DE EVENTO: 08/2023

TERRENO: 350,00 m²

TESTADA: 10,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: N/A

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: N/A

FATOR DE OFERTA: 0.9

PREÇO: R\$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO: $200000 \times 0,9 = 180000 \div 350 = 514,29$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 514,29



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Alameda dos Pintassilgos

FONTE: Lopes Invest House Autódromo

– **Atendente:** Ricardo

TELEFONE: (11) 5669-7070/95327-5596

SQL:

ÍNDICE FISCAL:

DATA DE EVENTO: 08/2023

TERRENO: 152,00 m²

TESTADA: 5,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: N/A

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: N/A

FATOR DE OFERTA: 0.9

PREÇO: R\$ 90.000,00

VALOR UNITÁRIO: $90000 \times 0,9 = 81000 \div 152 = 532,895$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 532,895



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Valor Homogeneização

$$V_r \times \{ 1 + (F_{\text{testada}} - 1) + (F_{\text{área}} - 1) + (F_{\text{localização}} - 1) + (F_{\text{profundidade}} - 1) \}$$

Valor Real/ m²	Fator Testada	Fator Área	Fator Localização	Fator Profundidade	Valor Homogeneizado
432	N/A	N/A	N/A	N/A	432
576	N/A	N/A	N/A	N/A	576
514,29	N/A	N/A	N/A	N/A	514,29
532,895	N/A	N/A	N/A	N/A	532,895

$$\text{Média} = \frac{432 + 576 + 514,29 + 532,895}{4}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 513,797$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(-8,797)^2 + (62,203)^2 + (0,493)^2 + (19,098)^2}{4}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 52,27$$

$$\text{Limite Inferior} : 513,797 \times 0,7 = 359,66$$

$$\text{Limite Superior} : 513,797 \times 1,3 = 667,94$$

Observação : Todos os valores estão entre o limite inferior e o limite superior

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$X_{\max} = 513,797 + 1,533 \times \frac{(52,27)}{(\sqrt{3})} = 560,07$$

$$X_{\min} = 513,797 - 1,533 \times \frac{(52,27)}{(\sqrt{3})} = 467,54$$

$$(X_{\max} - X_{\min}) \div \text{Média} = (560,07 - 467,54) \div 513,797 = 18,01\%$$



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Elemento 1

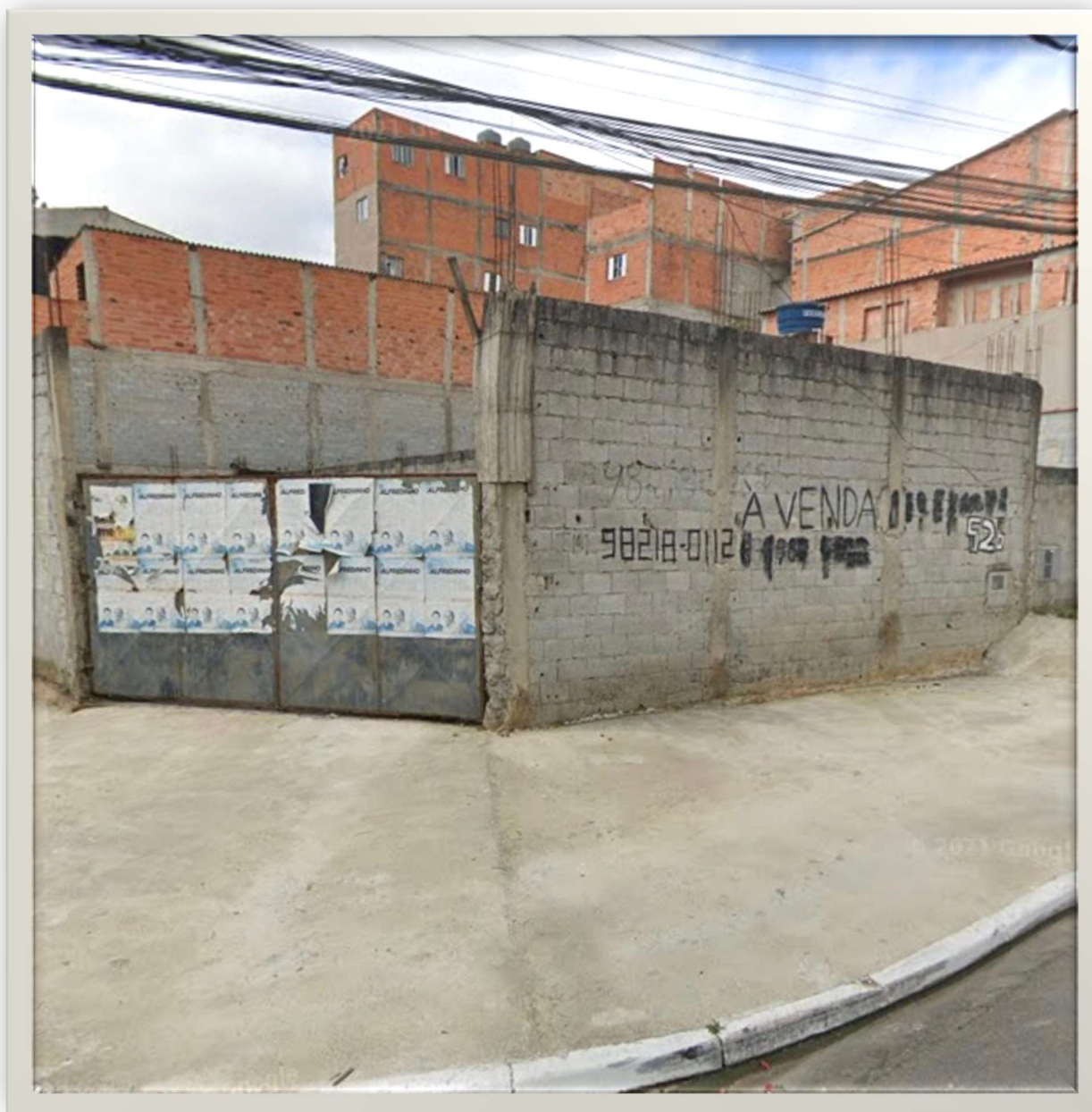




Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Elemento 2

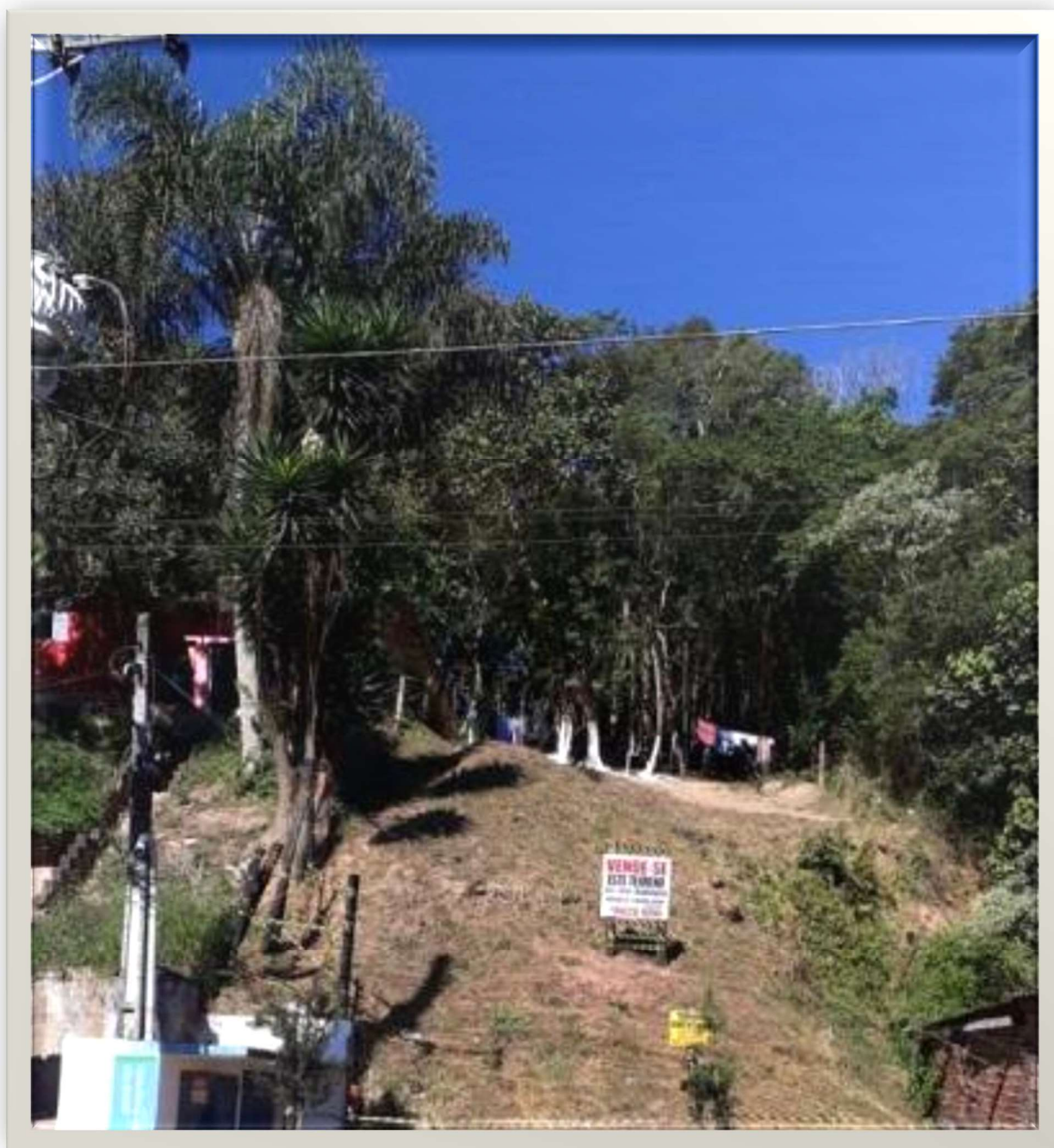




Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Elemento 3





Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Elemento 4





Diego Nunes Pinheiro Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a 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 ^{*a}
^{*a} 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.				

Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1) $432 \div 432 = 1$
- 2) $576 \div 576 = 1$
- 3) $514,29 \div 514,29 = 1$
- 4) $532,895 \div 532,895 = 1$

Obs: Todos dentro do intervalo de 0,80 a 1,25



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos ($\Sigma 1-4$)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Precisão

$$(X_{\text{máx}}) - (X_{\text{mín}}) = \underline{560,07 - 467,54} = 18,01\% < 30\%$$

Média 513,797



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ANEXO II

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL

OBTIDOS NO PROCESSO



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



11RI 01848758

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 1921s. 50

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
218.588	01

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de março de 1989.

IMÓVEL: TERRENO designado como gleba nº 08, no bairro Itaim ou Itaim Distrito de Parelheiros, com as seguintes divisões e confrontações: começa num ponto (entre os pontos nºs 35 e 36), localizado no alinhamento da margem direita de um valo que faz divisa com o loteamento Jardim Iporã, junto a linha de divisa com a propriedade de Rita do Prado Helfstein e seu marido (gleba nº 07) e distante 687,73m do ponto nº 1 situado na divisa do imóvel nº 1.005 com o de nº 1032 e 134 da Estrada do Itaim; daquele ponto segue com azimute 193º 28' 41" e distância de 68,86m até o ponto nº 36; daí deflete à esquerda e segue com azimute 182º 25' 22" e distância de 25m até um ponto que se acha distante 14,22m do ponto nº 37, percorrendo, do ponto inicial até este ponto, através da margem direita de um valo que faz divisa com o loteamento Jardim Iporã; daí deflete à direita e segue com azimute de 310º 52' 00" e distância de 436m, onde confronta com propriedade de Deolinda do Prado Zillig e seu marido (gleba nº 09), até um ponto localizado no Corrego Itaim, que se acha distante 2,41m do ponto nº 86; daí segue com azimute 332º 37' 55" e distância de 2,41m até o ponto nº 87; daí deflete à esquerda e segue com azimute 273º 27' 46" e distância de 7,86m até o ponto nº 88; daí deflete à esquerda e segue com azimute 232º 31' 43" e distância de 6,46m até o ponto nº 89; daí deflete à direita e segue com azimute 279º 55' 30" e distância de 25,29m até o ponto nº 90; daí deflete à direita e segue com azimute 09º 05' 08" e distância de 16,71m até o ponto nº 91; daí deflete à direita e segue com azimute 51º 03' 20" e distância de 17,29m até o ponto nº 92; daí deflete à esquerda e segue com azimute 46º 53' 29" e distância de 19,28m até o ponto nº 93; daí deflete à esquerda e segue com azimute 326º 17' 22" e distância de 22,50m até o ponto nº 94; daí deflete à direita e segue com azimute 40º 52' 12" e distância de 1,97m até um ponto localizado no Corrego Itaim, que se acha distante 35m do ponto nº 95, confrontando nestes trechos com propriedade de Norio Katayama; daí deflete à direita e segue com azimute 124º 51' 00" e distância de 449m, onde confronta com propriedade de Rita do Prado Helfstein e seu marido (gleba nº 07), até atingir o ponto inicial desta linha perimetrica, encerrando a área de 26.805,697m². INCRA: 638.358.091.596-3, - 638.358.091.626-9, 638.358.091.618-8, 638.358.106.690-0, 638.358.106.704-4, 638.358.091.600-5, 638.358.091.634-0, 638.358.106.712-5, 638.358.005.096-2, 638.358.091.553-0, todos com a área total de 2,1 ha. - módulo fiscal 5,0 - número de módulos fiscais 0,34 - fração mínima de parcelamento 2,0 ha.; e 638.358.091.561-0 - área total 2,6 ha. - módulo fiscal 5,0 - número de módulos fiscais 0,32 - fração mínima de parcelamento 2,0 ha. (A.M.).

PROPRIETÁRIOS: 1) MARIA JOSÉ DO PRADO ARAÚJO, também conhecida por MARIA DO PRADO ARAÚJO, RG nº 11.557.065-SP e seu marido ADÃO BRANCO DE

- continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pág 00001 /00006

Este documento foi assinado digitalmente por CRISTIANE NOGUEIRA DOS SANTOS REIS, protocolado em 31/05/2022 às 19:29, sob o número 10357109220228260002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035710-92.2022.8.26.0002 e código B9E147B.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

terreno de 131,67 m² e construção de 175,42m². Metragem encontrada através de medição na primeira vistoria. (...) Esclarecemos que o terreno onde se localiza o imóvel das parte, possui a metragem padrão de 5x25, ou seja, 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sendo esta metragem padrão dos imóveis/terrenos vendidos na região onde se localiza o imóvel das partes, restando, portanto, veemente impugnadas e contestadas a metragem apontada as fls. 219 do laudo.

Alameda João Galego, 75 – Bairro Santa Maria
São Caetano do Sul – SP CEP 09560-340 São Paulo - Tel. (11) 9 6198-5300
<http://www.avaliacoespericias.com.br> e-mail pericias@avaliacoespericias.com.br

2

Este documento é protegido por direitos autorais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.j>

SÉRGIO ANTONIO LEVÉGUEN

Corretor de imóveis e Perito em avaliações imobiliárias

CRECI SP Nº 74.651-F e CNAI Nº 21.297

Cadastrado no Tribunal de Justiça SP em janeiro de 2.018



fls: 285

Document#STA20705258181