



Evandro Henrique fls. 1970
Engenheiro Civil, fls. 1970
Pós-Graduado em Mecânica

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA D
SANTO ANDRÉ - SP.**

PROCESSO Nº 0018641-34.1997.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CAMPO SALLES**, em face de **NOFAL ANDALAFT E OUTROS**, após as vistorias necessárias bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 1916 dos autos.

Avaliação do imóvel situado na Rua Dom José Alarcão, nº 66, Bairro Ipiranga, São Paulo, SP - Matriculado sob nº 75.956 do 6º C.R.I. de São Paulo.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Dom José de Alarcão nº 66, Bairro Ipiranga, São Paulo - SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

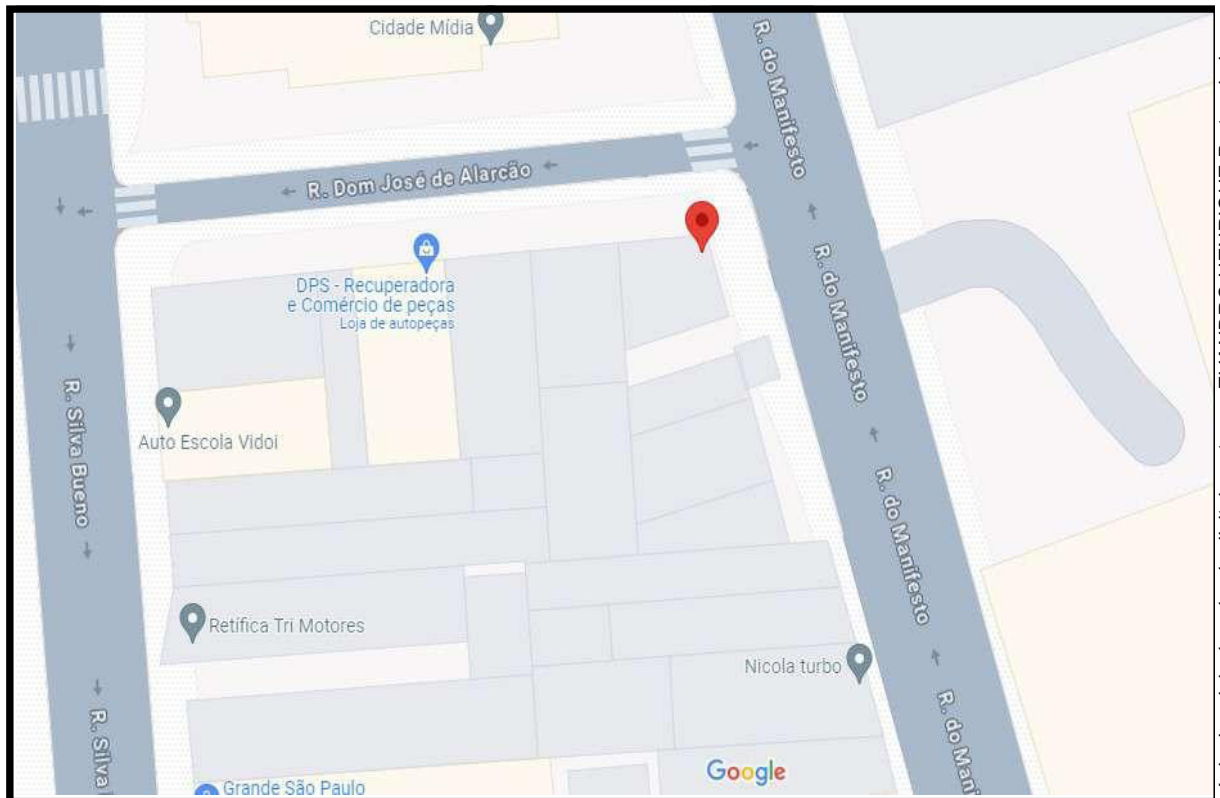




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

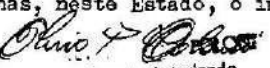
As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

De acordo com o 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 75.956:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	A.A.	
75.956	01	São Paulo, 09 de outubro de 1984	
Imóvel: Uma casa assobradada e seu respectivo terreno situados na Rua Dom José Alarcão, nº 66, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo o terreno- 2,30m de frente, por 10,80m da frente aos fundos de um lado, 11,40m de outro lado e 4,70m nos fundos, dividindo de um lado com o prédio nº 648, de propriedade de Jose Gugliatti, de outro lado com o prédio nº 654, de Serafim Piffer e nos fundos com Adelino Felizatti. Proprietário: JOSÉ PIFFER, brasileiro, engenheiro, desquitado, filho de Frederico Piffer e Maria Piffer, domiciliado na Rua Luiz Lousan nº 69, em São Caetano do Sul, neste Estado. Registro Anterior: Tr. nº 39.705 deste em 31/06/1950. Contribuinte: 040.048.0026-9. O OFICIAL  * * * R.1/M.- 75.956 09 de outubro de 1984. Por Formal de Partilha de 14 de maio de 1973, passado pelo Escrevente Autorizado, Walmor Rosa, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça e Assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara, Dr. Helio de Freitas, ambos da Comarca de São Caetano do Sul, neste Estado, processo nº 1.235/71, o Espólio de JOSÉ PIFFER, falecido no estado civil de desquitado, aos 15 de agosto de 1971, transmitiu a título de PARTILHA homologada por sentença de 24 de abril de 1973, que transitou em julgado aos herdeiros netos, MONICA PIFFER; MARIA ESTELA PIFFER; e ANDRÉ PIFFER, todos brasileiros, - solteiros, menores impúberes, domiciliados na Rua Cesario Mota, nº 230, - na Cidade de Campinas, neste Estado, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em Cr\$30.925.  Escriv. Autorizado * * * Av.2/M.- 75.956 09 de ago, digo de outubro de 1984. Da certidão de casamento de 22 de novembro de 1983, passada pelo Oficial Maior, David Shoji, do Cartório do Registro Civil da Comarca de Praia - - continua no verso -			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:25/04/2022 14:01:09



matrícula	ficha
75.956	01 verso

Praia Grande, deste Estado, termo nº 1.817, fls. 180, livro B-6, e da petição de 26 de setembro de 1984, assinda, digo 1984, assinada por Monica Piffer Pinto, consta que a mesma MONICA PIFFER e CARLOS PINTO JUNIOR, contraíram matrimônio aos 21 de setembro de 1978, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.270 neste Cartório, passando a contraente a assinar MONICA PIFFER - PINTO.

Elvio P. Poloni
O FOLIO
Escriv. Autorizado

H.J.

* * *

R. 03/M.- 75.956 em 11 de Dezembro de 1.984.

Por escritura de 27 de novembro de 1.984 do 3º Cartório de Notas da Comarca de Santo André deste Estado, Lª 277, fls. 85, os proprietários ANDRÉ PIFFER, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG. nº 17.754.464-SSP-SP, CPF sob nº 052.031.678-93, domiciliado em Praia Grande deste Estado, na rua Osvaldo de Oliveira nº 329; MARIA ESTELA PIFFER, brasileira, solteira, maior do lar, RG. 17.953.793-SSP-SP, CPF/ME nº 036.849.908-17, domiciliado nesta Capital, na rua Amásio nº 198 e MÔNICA PIFFER PINTO, do lar, RG. nº..... 13.007.106/SSP-SP e seu marido CARLOS PINTO JUNIOR, construtor, RG. nº.... 6.367.893/SSP-SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF. sob nº..... 782.658.278-49, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, domiciliados em Praia Grande deste Estado, na Avenida Marechal Maurício José Cardoso nº 1.094, Forte; transmitiram por VENDA feita a NHAZI ANDALAFT, brasileiro, comerciante, RG. nº 2.156.097-SSP-SP, CPF. sob nº 075.711.438-53, casado com MARIA DE LOURDES BRISOLLA ANDALAFT, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, domiciliado nesta Capital, a rua do Manifesto nº 788, pelo preço de R\$..... R\$3.000.000, o imóvel objeto desta matrícula.

Elvio P. Poloni
ELVIO P. POLONI
Escriv. Autorizado

* * *

R-4/M-75.956 em 22 de novembro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL Nº 654.733 (PARTILHA POR ESCRITURA).

Da escritura de inventário e partilha de bens lavrada aos 09 de novembro de 2017, pelo 3º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.311, páginas 075/080, verifica-se que em virtude do falecimento de **MARIA DE LOURDES BRISOLLA ANDALAFT**, CPF nº 320.957.848-63, ocorrido aos 29 de abril de 2017, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$104.108,00**, foi

continua na ficha 02



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
75.956

ficha
02

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

SEXTO 6º

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n.º
14293-5

São Paulo, 09 de outubro de 1984

atribuído a título de **MEACÃO E PARTILHA**, na proporção de **metade ideal**, ao viúvo meeiro: **NHAZI ANDALAFT**, brasileiro, comerciante, RG nº 2.156.097-3-SSP-SP, CPF nº 075.711.438-53, residente e domiciliado na Rua do Manifesto, nº 788, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP; e **uma parte ideal correspondente a 1/4**, a cada um dos herdeiros filhos: **1) CARLOS EDUARDO ANDALAFT**, comerciante, RG nº 18.166.763-0-SSP/SP, CPF nº 128.872.768-24, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELIANA KIELLANDER LOPES**, comerciante, RG nº 27.105.746-SSP/SP, CPF nº 256.074.268-31, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua do Manifesto, nº 788, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP; e **2) PAULO ROGÉRIO ANDALAFT**, brasileiro, comerciante, RG nº 18.166.861-SSP-SP, CPF nº 132.790.868-92, solteiro, maior, residente e domiciliado no 715 NE, 19th Avenue, Fort Lauderdale, Flórida, Estados Unidos.

Do Oficial

RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV.5/75.956 - EXISTÊNCIA DA AÇÃO - Averbado em 12 de março de 2020 - Protocolo nº 707.549 de 27/02/2020 - do Requerimento datado de 20 de fevereiro de 2020, e da certidão expedida em 17 de fevereiro de 2020, extraída nos autos da ação de procedimento sumário - Despesas Condominiais nº 0018641-34.1997.8.26.0554, processados perante o Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André, SP, requerida por **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CAMPOS SALLES**, inscrito no CNPJ sob nº 50.936.988/0001-73, em face de **NHAZI ANDALAFT**, CPF nº 075.711.438-53, já qualificado, e outros, foi solicitado ao oficial deste registro de imóveis, a anotação da existência da referida ação. Esta averbação foi realizada com base no artigo 167, II, 5 e 12, da Lei nº 6.015/1.973 e no artigo 54, II, da Lei 13.097 de 19 de janeiro de 2015.
(Selo Digital: 1429353311FAB80070764920E)

Adriana Bergamo Bianchini da Silva - Substituta do Oficial

AV.6/75.956 - PREMONITÓRIA - Averbado em 28 de setembro de 2020 - Protocolo nº 719.155 de 16/09/2020 - Da certidão datada aos 15 de maio de 2020, expedida pela 8ª Vara Cível do Foro de Santo André, deste Estado, verifica-se que em 26 de outubro de 2004, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0026374-79.2019.8.26.0554, em que são partes: **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CAMPOS SALLES**, inscrito no CNPJ sob nº 50.936.988/0001-73 (exequente); e **NOFAL ANDALAFT**, CPF nº 517.178.598-87; **EDUARDO ANDALAFT**, CPF nº 498.998.568-00; **NHAZI ANDALAFT**, CPF nº 075.711.438-53; **MARIA DE LOURDES ANDALAFT**, CPF nº 320.957.848-63; **RACHEL MALUF RAMALHO ANDALAFT**, CPF nº 213.785.318-33; **DANIEL JORGE CANDALAFET**, CPF nº 315.106.298-90; e **RAFAEL VINICIUS CANDALAFET**, CPF nº 347.012.838-35 (executados), cujo o valor da causa é de R\$203.099,57.
(Selo Digital: 1429353311DDD90071915520J)

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 25/04/2022 14:01:09



matrícula **75.956** ficha **02**
verso

Mavara M. Anastácio
Mavara Marcondes Anastácio - Escrevente Autorizada

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 25/04/2022 14:01:09

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE. Protocolado em 11/03/2024 às 16:45:13, sob o número WSNE24700807431. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0018641-34.1997.8.26.0554 e o código H0uklW0l.



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de São Paulo, o imóvel está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona Mista – ZM e cadastrado da seguinte forma:

CADASTRO DO IMÓVEL	040.048.0026-9
---------------------------	-----------------------





 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 040.048.0026-9			
Local do Imóvel: R DOM JOSE DE ALARCAO, 66 CEP 04208-040 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOM JOSE DE ALARCAO, 66 CEP 04208-040			
Contribuinte(s): CPF 132.790.868-92 PAULO ROGERIO ANDALAFT			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	48	Testada (m):	3,62
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	48		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	40	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1954		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.546,00		
- da construção:	2.721,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	59.827,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	43.536,00		
Base de cálculo do IPTU:	103.363,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/05/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 15/02/2024 Número do Documento: 2.2024.001181693-3 Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)			



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 20 de fevereiro de 2024, às 9:00 horas, à Rua Dom José de Alarcão, nº 66, Bairro Ipiranga, São Paulo, ocasião que vistoriou o imóvel tendo sido acompanhado pela senhora Erodice Lopes de Camargo.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	SUPERFÍCIE: Seco	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	COTA/GREIDE: No nível da via	
PERÍMETRO		DISTÂNCIAS
Frente		2,30 m
Lado Direito		10,80 m
Lado Esquerdo		11,40 m
Fundos		4,70 m
ÁREA DO TERRENO		48,00 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações, sobre o terreno, possuem as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 80,00 m²	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE. Protocolado em 11/03/2024 às 16:45:13, sob o número WSNE24700807431. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0078641-34.1997.8.26.0554 e o código H0ukIW0i.



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

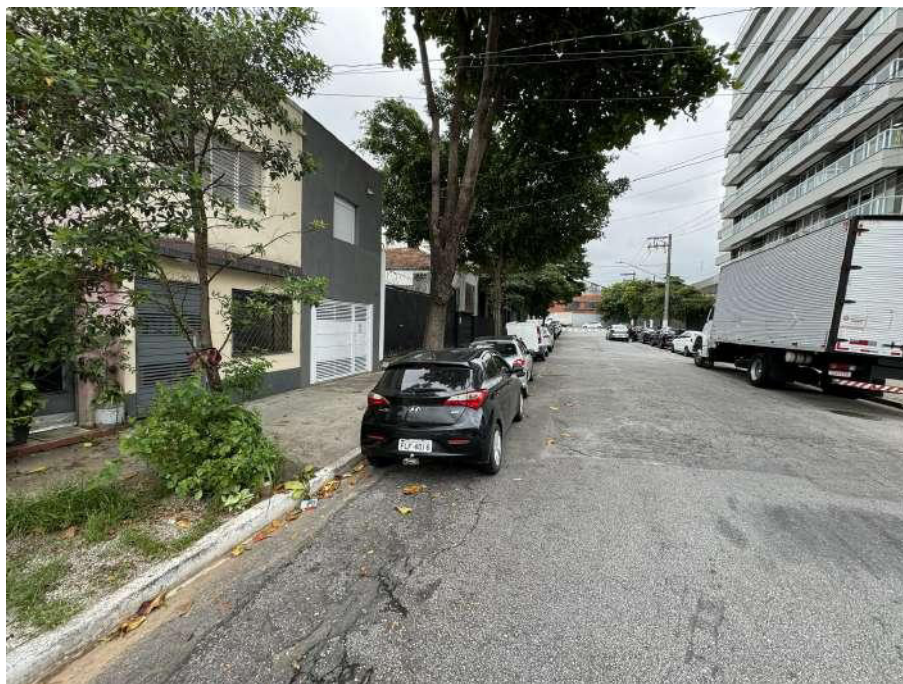
Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO PISO TÉRREO DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



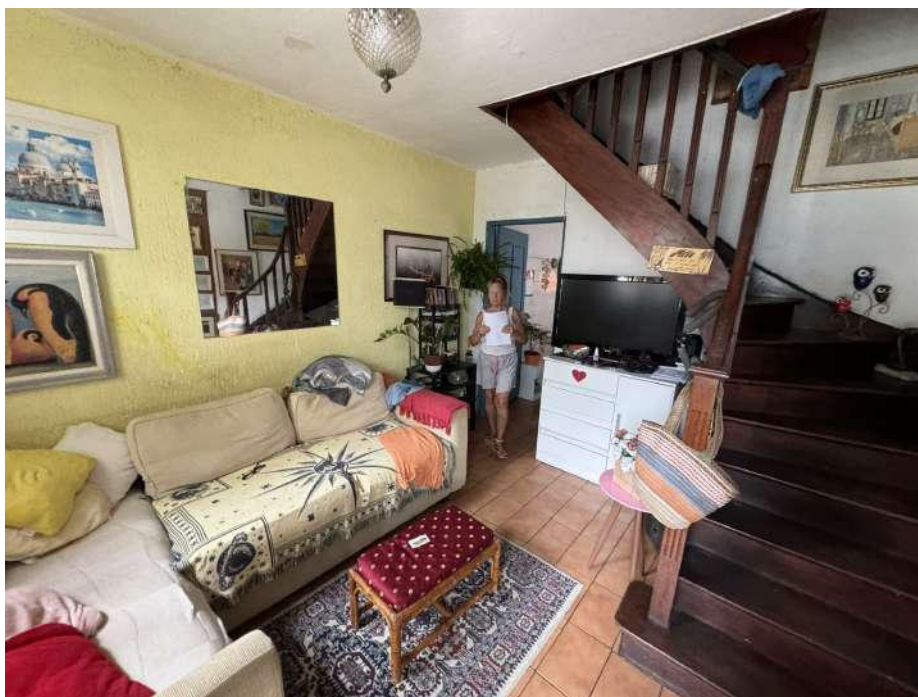
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



VISTA DA COZINHA.



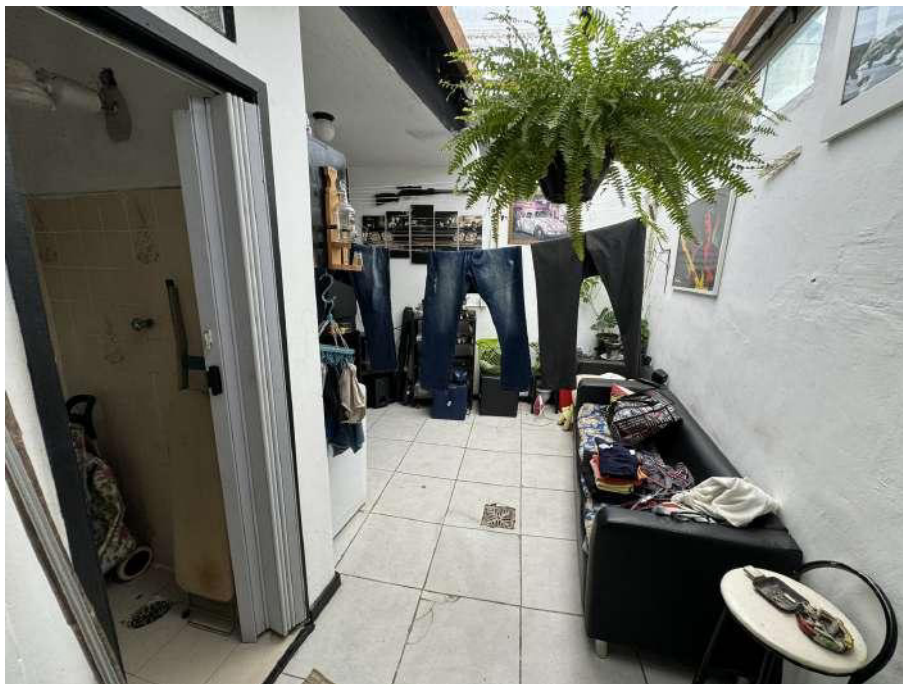
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



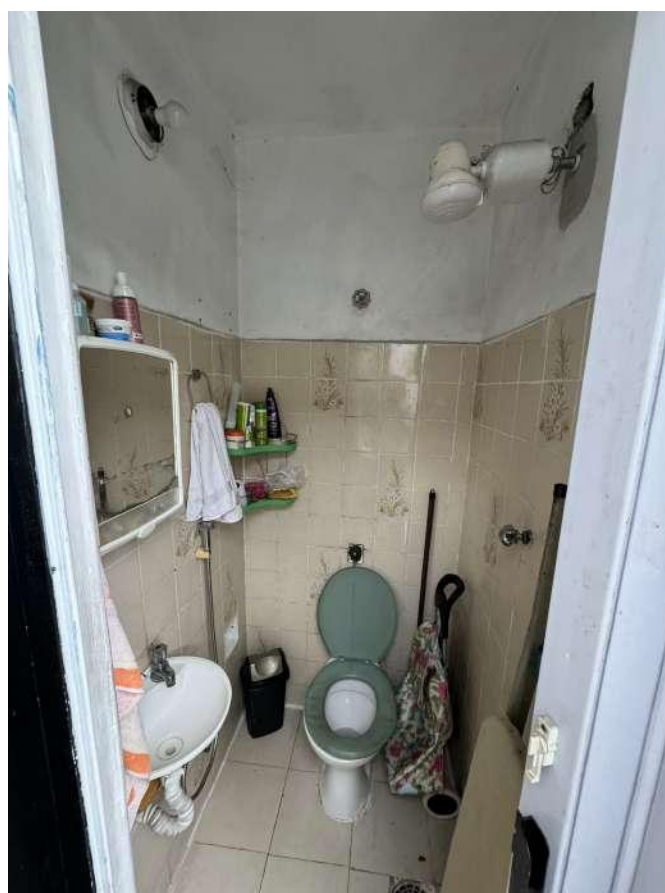
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Fatores de Ajuste										Características e Recomendações	
ZONA	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator de Frente “f”	Expoente do Fator Profundidade “p”	Área de referência característico do Lote (m ²)					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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 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 dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	



ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

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

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

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

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

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



4.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

*

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES		0,178	0,203	0,234
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2- PROLETÁRIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – ECONÔMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO		7,090	7,410	7,983
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- FINO		7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO		9,935	10,376	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2.- SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3.- MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2.- MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3.- SUPERIOR		0,333	0,486	0,639



B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram o sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



$I_e/I_r \cdot 100\%$	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE Protocolado em 11/03/2024 às 16:45:13, sob o número WSNE24700807431. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0018641-34.1997.8.26.0554 e o código H0uikW0i.



4.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 3.501,68/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.501,68/m² (três mil, quinhentos e onze reais e sessenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/02/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.943,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Manifesto NÚMERO : 1508
COMP.: Ref: 15805 BAIRRO : Ipiranga CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 90,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 64.980,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Jorge Taba Consultoria de Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-22158809
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.777,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.919,21
		VARIAÇÃO : 1,0508
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/02/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.406,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom José de Alarcão NÚMERO : 60
COMP.: Ref: KV18312 BAIRRO : Ipiranga CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 76,00 TESTADA - (cf) m 3,73 PROF. EQUIV. (Pe): 20,38
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 133.096,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Kavaleski Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-956307533
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		2.630,31
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.304,36
VARIAÇÃO :		1,2563
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/02/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,477,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Manifesto NÚMERO : 864
COMP.: Ref: CA01839 BAIRRO : Ipiranga CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 80,00 TESTADA - (cf) m 4,49 PROF. EQUIV. (Pe): 17,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 146.426,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Torres e Picolomini Empr.,
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-989548309
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.950,92
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.792,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,18 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,2851
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.825,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silva Bueno NÚMERO : 1055
COMP.: Ref: S894300414 BAIRRO : Ipiranga CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 52,00 TESTADA - (cf) m 3,90 PROF. EQUIV. (Pe): 13,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 195.235,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-32304186
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.860,86
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.922,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,37 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0159
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.825,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silva Bueno NÚMERO : 1059
COMP.: Ref: S8944209988 BAIRRO : Ipiranga CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 52,00 TESTADA - (cf) m 3,90 PROF. EQUIV. (Pe): 13,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 195.235,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-32304188
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,37	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.514,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.570,50
		VARIAÇÃO : 1,0159
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SÃO PAULO - IPIRANGA - RUA DOM JOSÉ DE ALARCÃO

DATA : 29/02/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sector: 040

Quadra: 048

Lote: 0026-9

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,406,00
☒ Testada	3,62
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua do Manifesto ,1508	2.777,99	2.919,21	1,0508	0,9998
☒ 2	Rua Dom José de Alarcão ,60	2.630,31	3.304,36	1,2563	0,9999
☒ 3	Rua do Manifesto ,864	2.950,92	3.792,16	1,2851	0,9999
☒ 4	Rua Silva Bueno ,1055	3.860,86	3.922,15	1,0159	0,9999
☒ 5	Rua Silva Bueno ,1059	3.514,71	3.570,50	1,0159	0,9999



GeoAvaliarPro®

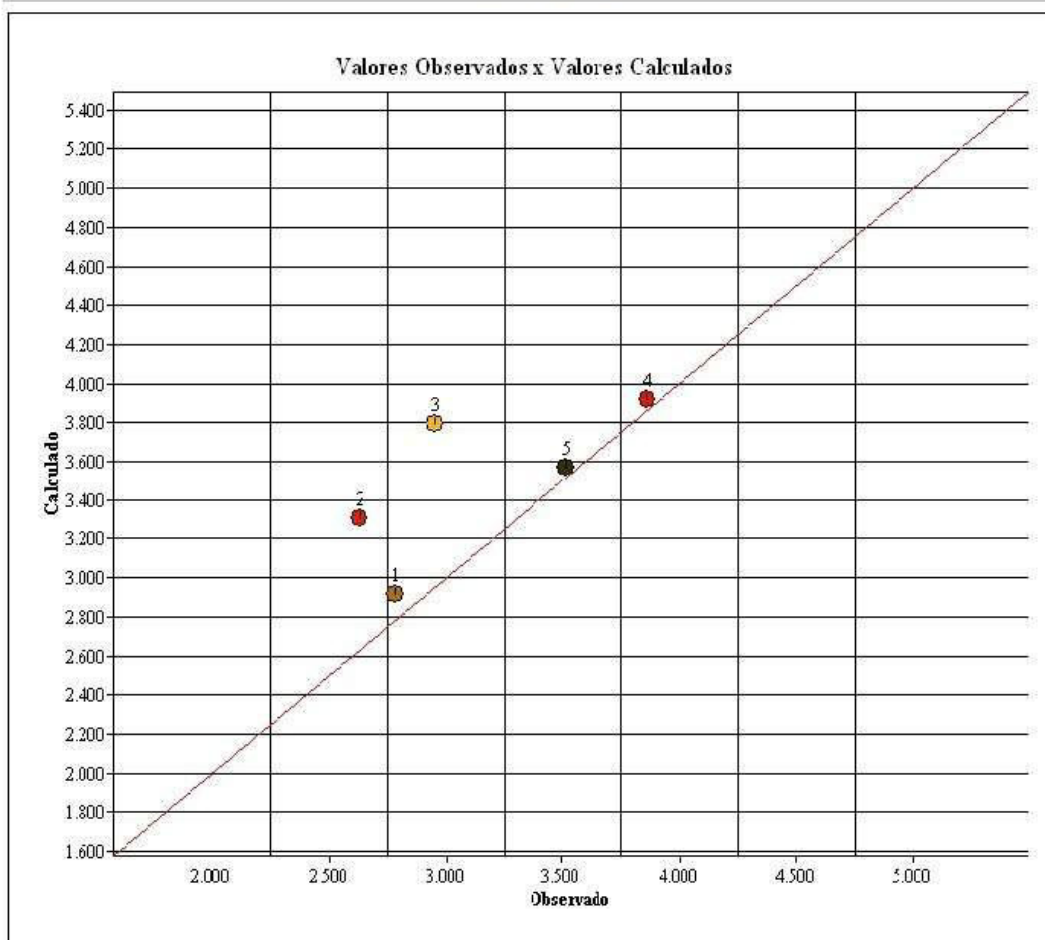
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.777,99	2.919,21
2	2.630,31	3.304,36
3	2.950,92	3.792,16
4	3.860,86	3.922,15
5	3.514,71	3.570,50



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua dom José de Alarcão 66 Ipiranga SAO PAULO - SP

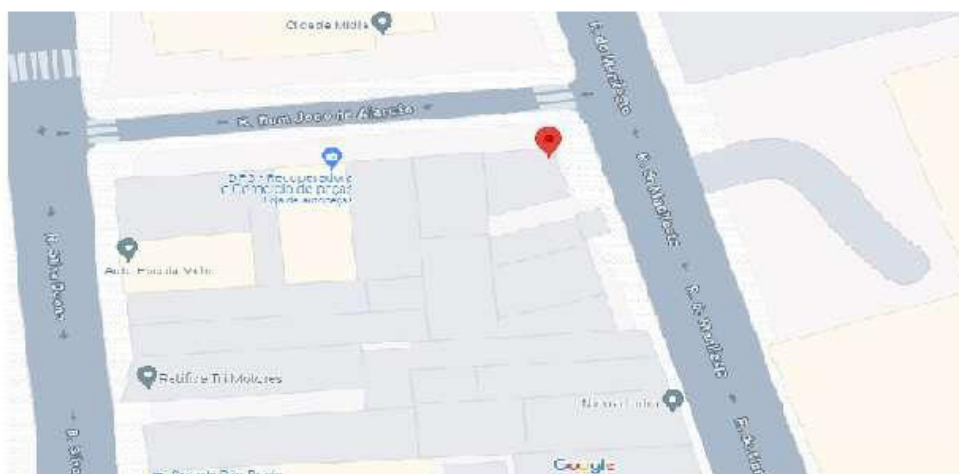
Data: 29/02/2024

Cliente: Evandro Henrique

Modalidade: Venda

Área m²: 48,00

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.146,96

Desvio Padrão : 521,15

- 30% : 2.202,87

+ 30% : 4.091,05

Coefficiente de Variação : 16,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.501,68

Desvio Padrão : 401,28

- 30% : 2.451,17

+ 30% : 4.552,18

Coefficiente de Variação : 11,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.501,68

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,3700

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.226,57

INTERVALO MÁXIMO : 3.776,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.943,80

INTERVALO MÁXIMO : 2.658,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 48,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.501,68/m²;

Fp = 3,62 m;

Pe = 13,25 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:



Fator Testada: 1,000;

Fator de Profundidade: 1,37;

Fator de Área: 1,000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 3.501,68 / m^2 \times 48,00 m^2 / \{1 + [(1,00-1) + (1,37-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 122.686,60}$$

(Cento e vinte e dois mil, seiscientos e oitenta e seis reais e sessenta centavos)



5.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção da casa se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples +"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Construção

CUB (Sem desoneração) - R8-N	1959,87
------------------------------	---------

Tipo	Residencial
------	-------------

Residencial	Casa Simples (+)
-------------	------------------

Galpão	-
--------	---

Cobertura	-
-----------	---

Reparos	Reparos simples
---------	-----------------

Idade (aparente)	30
------------------	----

Área Construída (m²)	80
----------------------	----

Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 178.899,69

VB = R\$ 178.899,69

(Cento e setenta e oito mil, oitocentos e noventa e nove reais e sessenta e nove centavos)



5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 122.686,60 + R\$ 178.899,69$$

$$VI = R\$ 301.586,29$$

Ou, em números redondos:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL = R\$ 302.000,00

(Trezentos e dois mil reais).

Data base: MARÇO DE 2024.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R\$ 151.000,00

(Cento e cinquenta e um mil reais).

Data base: MARÇO DE 2024.



6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 1916, nos **AUTOS DA AÇÃO D**
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida pelo **CONDOMÍNIO SHOPPING**
CENTER CAMPOS SALLES, em face de **NOFAL ANDALAFT E OUTROS**, o valor
do imóvel é:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL

VT = R\$ 302.000,00

(Trezentos e dois mil reais)

Data base: março de 2024.

VALOR DE 50,000% DO IMÓVEL

VT = R\$ 151.000,00

(Cento e cinquenta e um mil reais)

Data base: março de 2024.

