



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0932477-53.1997.8.26.0100
Autos :- Procedimento Sumário
Requerente :- Condomínio Edifício Mirante do Vale
Requerido :- Celso Caieiro de Campos

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
III.2.i	Térreo	16
III.2.ii	Superior	20
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	27
IV.1	Método Evolutivo	27
IV.2	Método Comparativo	29
IV.3	Tratamento por fatores.....	31
IV.4	Zonas de características homogêneas	34
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	35

IV.6	Grau de precisão.....	36
IV.7	Método Ross/Heidecke	37
V	AVALIAÇÃO	40
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	40
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	40
V.2	Fatores Homogeneizantes	52
V.2.i	Grau de Precisão	56
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	57
V.3	Valor do Terreno	59
V.4	Valor da Benfeitoria	60
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	62
VI.1	Grau de Fundamentação	63
VII	ENCERRAMENTO	64

II VISTORIA

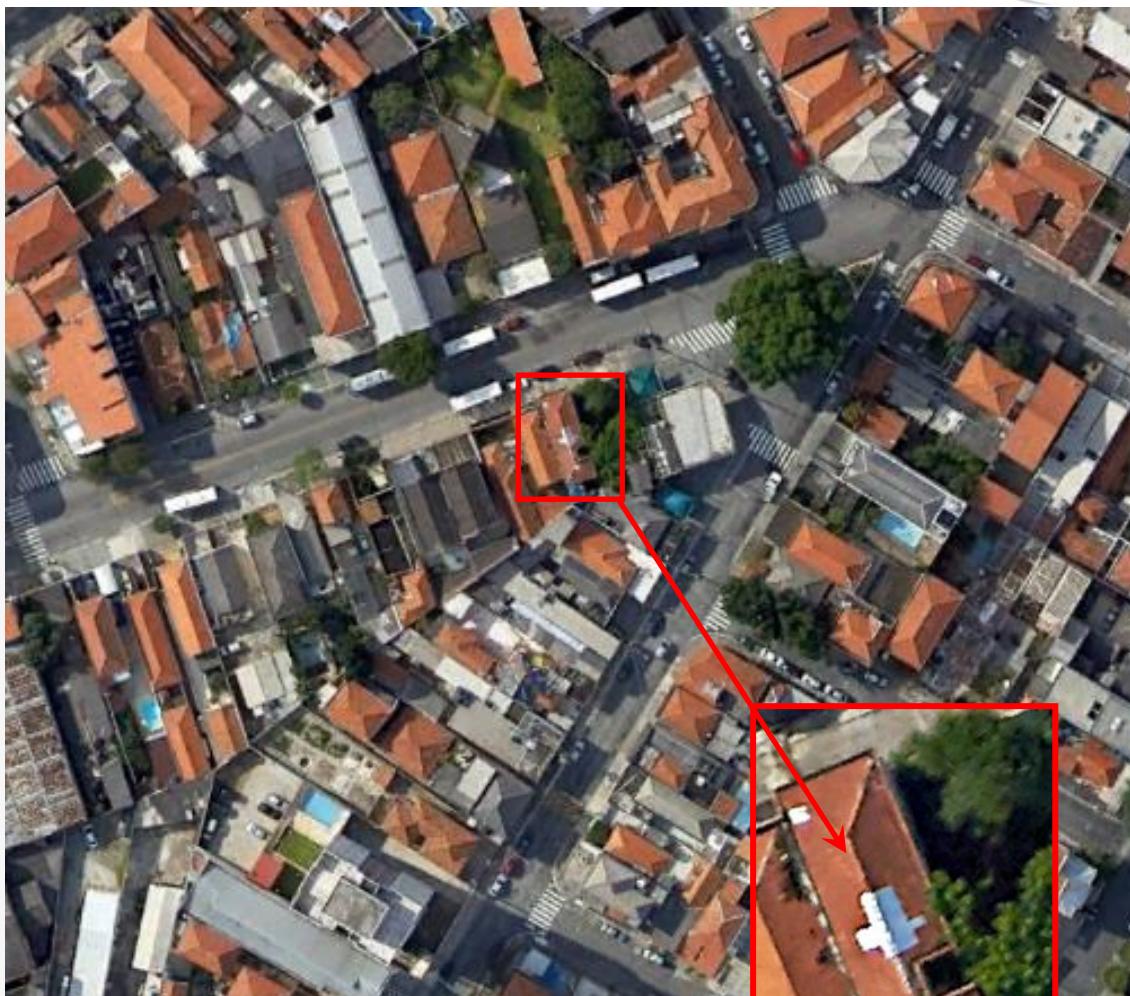
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

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 Avenida Norberto Mayer, Nº 394 - Vira Carrão, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 91.369, junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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



nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

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

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

- ✓ Latitude :- **23°33'24.14"S**
- ✓ Longitude :- **46°32'15.54"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Avenida Norberto Mayer, 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 Avenida Norberto Mayer, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 18.081, de 19 de janeiro de 2024, dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – 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		
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 91.369, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 1338/1340, a qual vem descrita a seguir:

"(...)Um prédio e seu terreno, situado à Avenida Norberto Mayer, n°s 394 e 400, na Vila Santa Izabel, TATUAPÉ, medindo 6,00m de frente, por 17,00m da frente aos fundos de um lado, e de outro lado, 16,40m tendo nos fundos a largura de 6,00m, encerrando a área de 100,20m², confrontando do lado direito de quem da frente olha para o imóvel com os prédios n°s 384 e 390 da Avenida Norberto Mayer, de propriedade de João de Campos, e de outro lado o esquerdo, com prédio de n° 406, de propriedade de João Januário de Andrade, e nos fundos com parte do terreno do prédio n°601, que faz frente para a rua Picinguaba.(...)".

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **100,20m² (cem metros quadrados e vinte decímetros quadrados).**

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

Área Total..... 100,20 m²
 TopografiaPlana
 Formato Irregular
 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 Avenida Norberto Mayer.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontram-se erigidas no terreno **“Sub-Judice” 01** (uma) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

40 (quarenta) anos

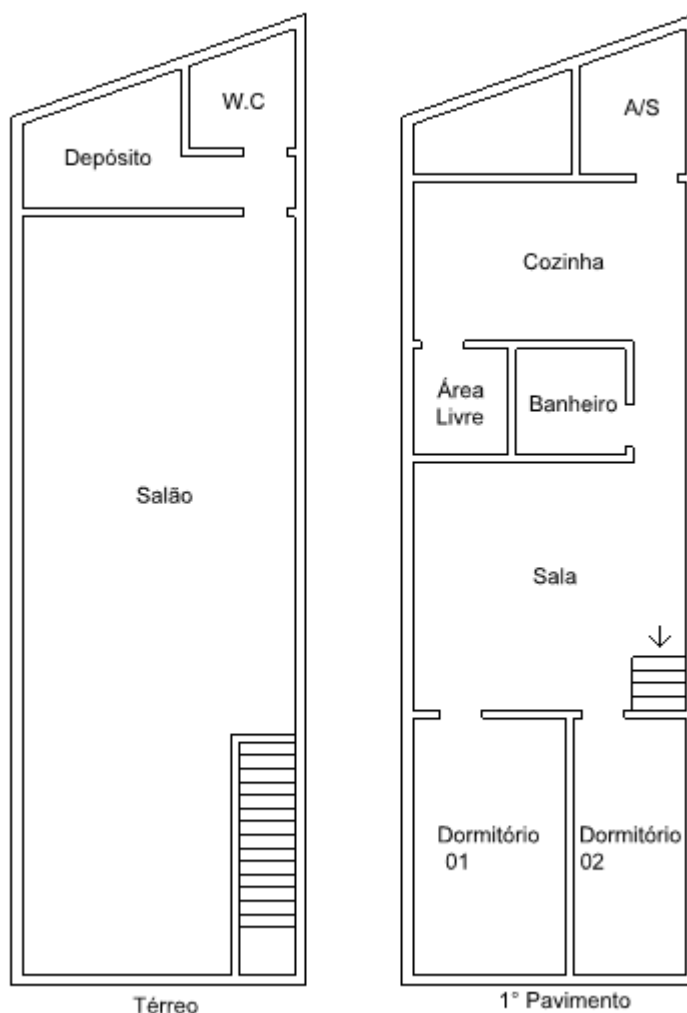
- Área construída

182,81m² (Cento e oitenta e dois metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.”

O imóvel possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo 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/016742/71858/pastamf-0006771/tourvirtual/>

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

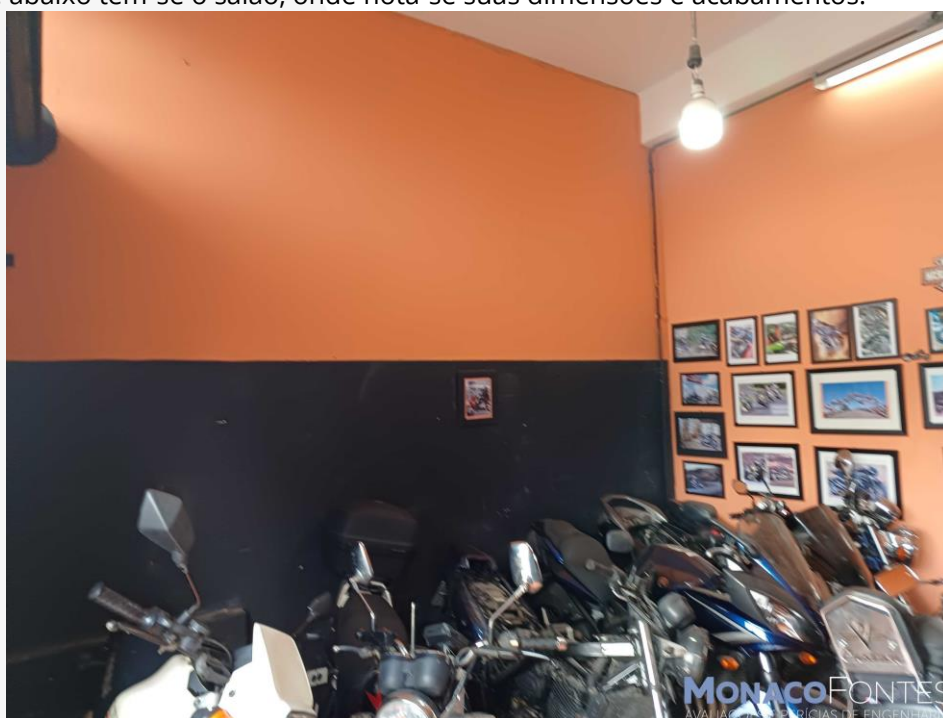
III.2.i Térreo

Salão

O salão apresenta paredes e teto em massa fina pintada, piso em revestimento cerâmico, e portão em metal.

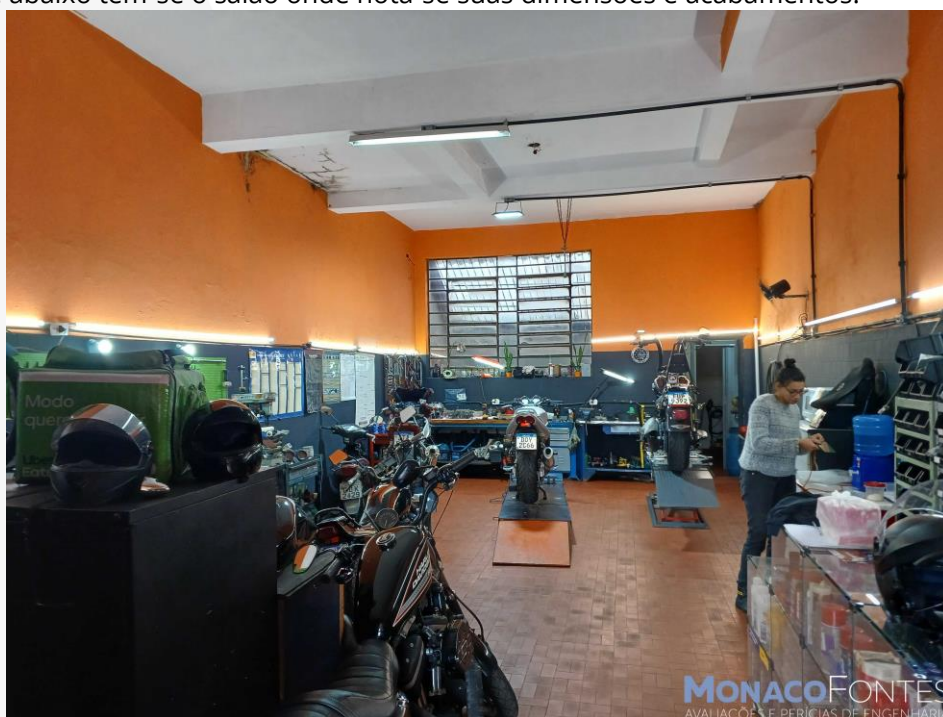


Acima e abaixo tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



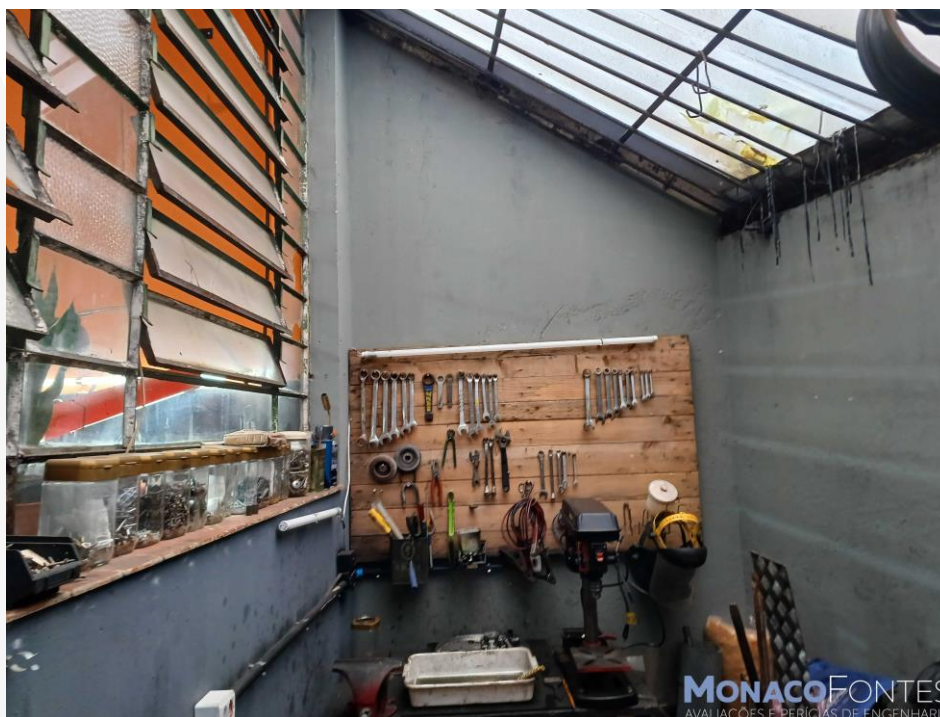


Acima e abaixo tem-se o salão onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Depósito

O depósito apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes em massa fina pintada, e, teto em grades de metal pintada.

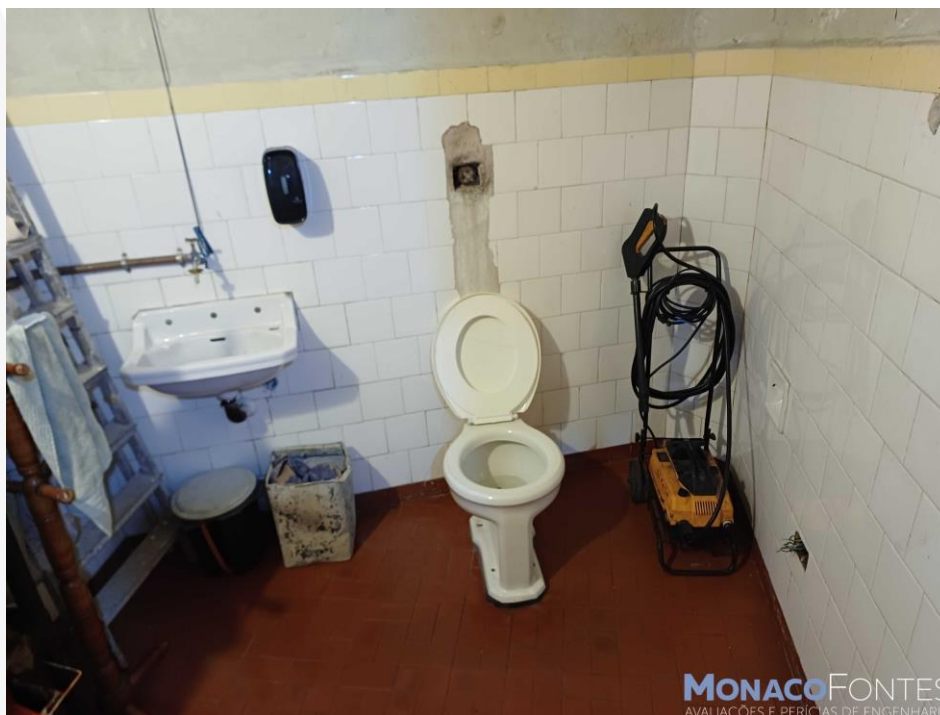


Acima tem-se o depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



W.C

O W.C apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes parcialmente revestidas em massa fina pintada e revestimento cerâmico, janela de metal e vidro, e, porta de madeira.



Acima tem-se a W.C, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Superior

Sala

A sala apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, e, janela em esquadria de alumínio e vidro.



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



Dormitório

Os dormitórios apresentam piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em esquadria de alumínio e vidro.



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





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



Banheiro

O banheiro apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em esquadria de alumínio e vidro.



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



Cozinha

A cozinha apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, e, janela em esquadria de alumínio.



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



Área Externa

A área externa apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes em massa texturizada pintada, e, porta em esquadria de alumínio.



Acima tem-se a área externa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, e, janela em esquadria de alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço, 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 Obsolescência 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 Vb (Valor da Venda das Edificações).

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

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:

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

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

$$P_e = 3P_{ma}.$$

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

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

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

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

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

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

A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do é de 200,00m² (duzentos metros quadrados).



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

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

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

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

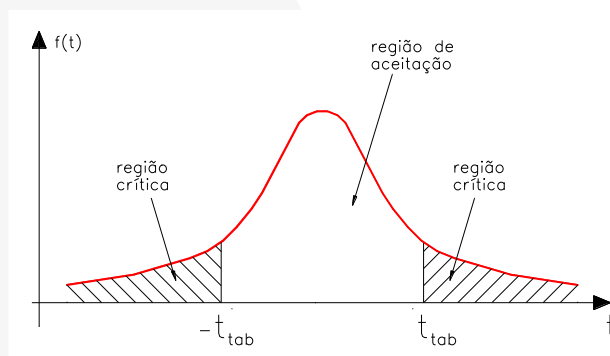
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

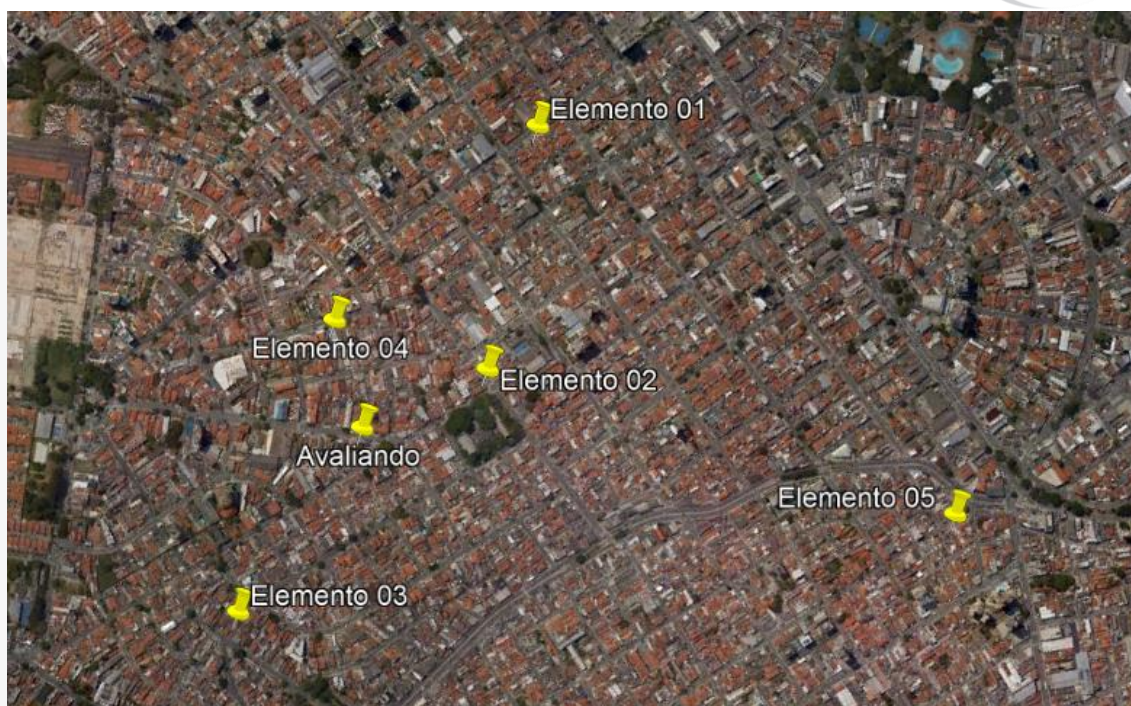
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

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.

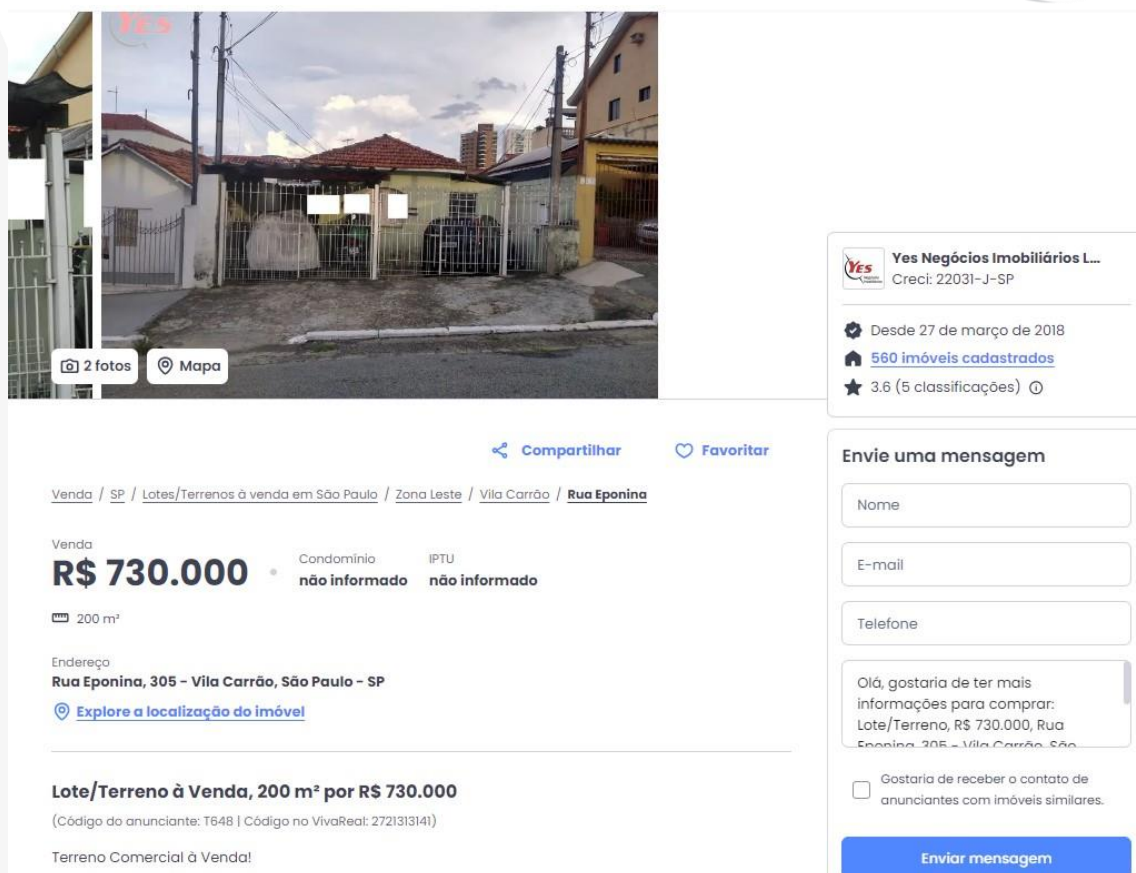
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas,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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) 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>R EPONINA, 305</u>		Ofertante: <u>Yes Negócios Imobiliários LTDA Me</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Yes Negócios Imobiliários</u> Tipo: <u>transação</u>			
Bairro: <u>Vila Carrao</u>		Telefone: <u>(11) 93801-3119</u> Data: <u>jul/24</u>			
IF: <u>2017</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda-RS730000-id-2721313141/</u>			
Setor: <u>55</u> Quadra: <u>60</u>					
Lat: <u>23°33'6.12"S</u> Long: <u>46°32'14.69"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 180,00m²		Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio			
Testada Principal (m): 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 22,50m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	107,66m²	45	Especial Coberturas Simples	12,26m²	25
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	1	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,389	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc: 0,51135104			Foc: 0,1		
Fator - ponderação do padrão: 1,07			Fator de ponderação do padrão: 0,142		
R8N: R\$ 2.002,49/m²			R8N: R\$ 2.002,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 117.958,07			R\$ 348,62		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 2.002,49/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 730.000,00			R\$ 3.398,30/m²		



Yes Negócios Imobiliários L...
Creci: 22031-J-SP

Desde 27 de março de 2018
560 imóveis cadastrados
3.6 (5 classificações)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Carrão / Rua Eponina

Venda
R\$ 730.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

200 m²

Endereço
Rua Eponina, 305 - Vila Carrão, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 730.000
(Código do anunciante: T648 | Código no VivaReal: 2721313141)

Terreno Comercial à Venda!

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

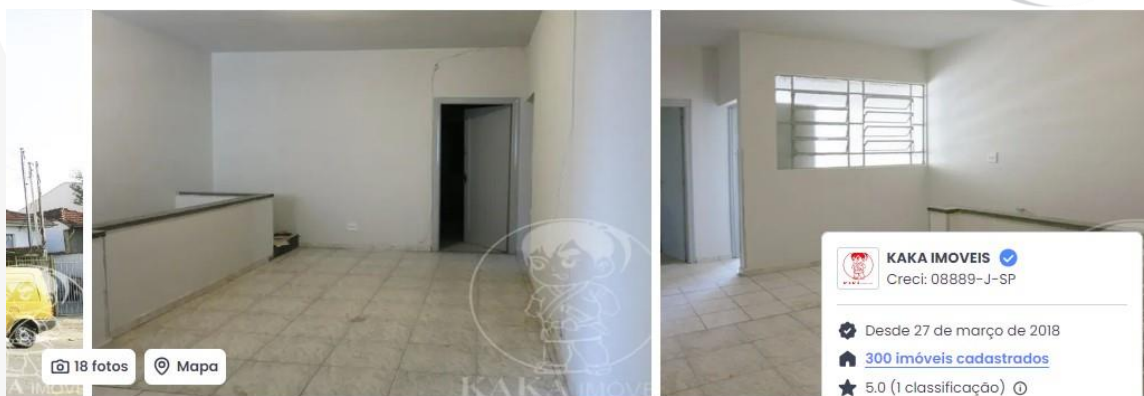
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 730.000, Rua Eponina, 305 - Vila Carrão, São Paulo.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

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

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>R XIRIRICA, 1310 - 1312</u>		Ofertante: <u>KAKA IMOVEIS</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>KAKA IMOVEIS</u> Tipo: <u>transação</u>	
Bairro: <u>Vila Carrão</u>		Telefone: <u>(11) 97671-8284</u> Data: <u>jul/24</u>	
IF: <u>2104</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-santa-isabel-zona-leste-sao-paulo-232m2-venda-RS750000-id-2698758081/</u>	
Setor <u>55</u> Quadra <u>102</u>			
Lat <u>23°33'18.45"S</u> Long <u>46°32'10.82"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 114,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
Profundidade Equivalente (m): 14,25m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Econômico	214,00m²	45	Sem Edificação
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação
Termo	médio 2		Termo
Ir = 70	%vida: 1		Ir = 0
K = 0,389	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,51135104			Foc: 0
Fator - ponderação do padrão: 2,313			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 2.002,49/m²			R8N: R\$ 2.002,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 506.849,36			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.002,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 750.000,00			R\$ 2.132,90/m²



KAKA IMOVEIS  
Creci: 08889-J-SP

 Desde 27 de março de 2018
 [300 imóveis cadastrados](#)
 5.0 (1 classificação) 

Destaque  [Compartilhar](#)  [Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Imóveis Comerciais à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Vila Santa Isabel](#) / [Rua Xiririca](#)

Venda
R\$ 750.000 * Condomínio IPTU
não informado R\$ 558/ano

 232 m²  3 quartos  1 banheiro

✓ Cozinha ✓ Área de serviço

Endereço
Rua Xiririca - Vila Santa Isabel, São Paulo - SP
 [Explore a localização do imóvel](#)

Imóvel Comercial com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 232 m² por R\$ 750.000
(Código do anunciante: ZPI208 | Código no VivaReal: 2698758081)

Você está procurando uma oportunidade de renda, ou para transformar seu negócio? Conheça esse

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Imóvel comercial, R\$ 750.000, Rua Xiririca - Vila Santa Isabel, São Paulo - SP

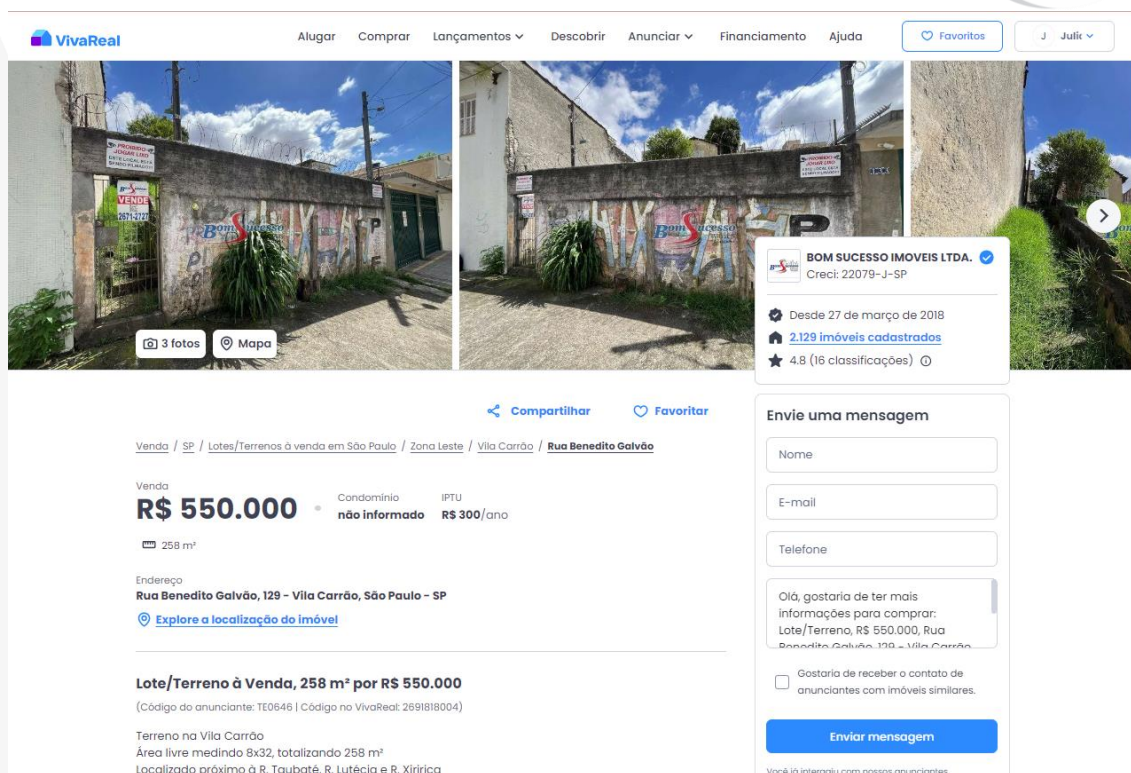
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

An "Ver telefone" "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>R BENEDITO GALVAO, 129</u>		Ofertante: <u>BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>BOM SUCESSO IMOV</u> Tipo: <u>transação</u>	
Bairro: <u>Vila Carrão</u>		Telefone: <u>(11) 2671-2727</u> Data: <u>jul/24</u>	
IF : <u>1617</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-258m2-venda-RS550000-id-2691818004/</u>	
Setor <u>55</u> Quadra <u>147</u>			
Lat <u>23°33'35.54"S</u> Long <u>46°32'16.89"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 258,00m²		Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m) : 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 32,25m			
Topografia : Em aclave até 10%			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	43,00m²	50	Sem Edificação
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação
Termo	mínimo 1		Termo
Ir = 70	%vida: 1		Ir = 0
K = 0,322	R = 20		K = 0,000
Foc: 0,45746084			Foc: 0
Fator - ponderação do padrão: 1,251			Fator de ponderação do padrão: 0
R8N: R\$ 2.002,49/m²			R8N: R\$ 2.002,49/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 49.277,66			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.002,49/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 550.000,00			R\$ 1.940,78/m²



VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda Favoritos J Juli ▾

BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA.
Creci: 22079-J-SP

Desde 27 de março de 2018
2.129 imóveis cadastrados
4.8 (16 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 550.000, Rua Benedito Galvão, 129 - Vila Carrão.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Carrão / **Rua Benedito Galvão**

Venda
R\$ 550.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 300/ano
258 m²

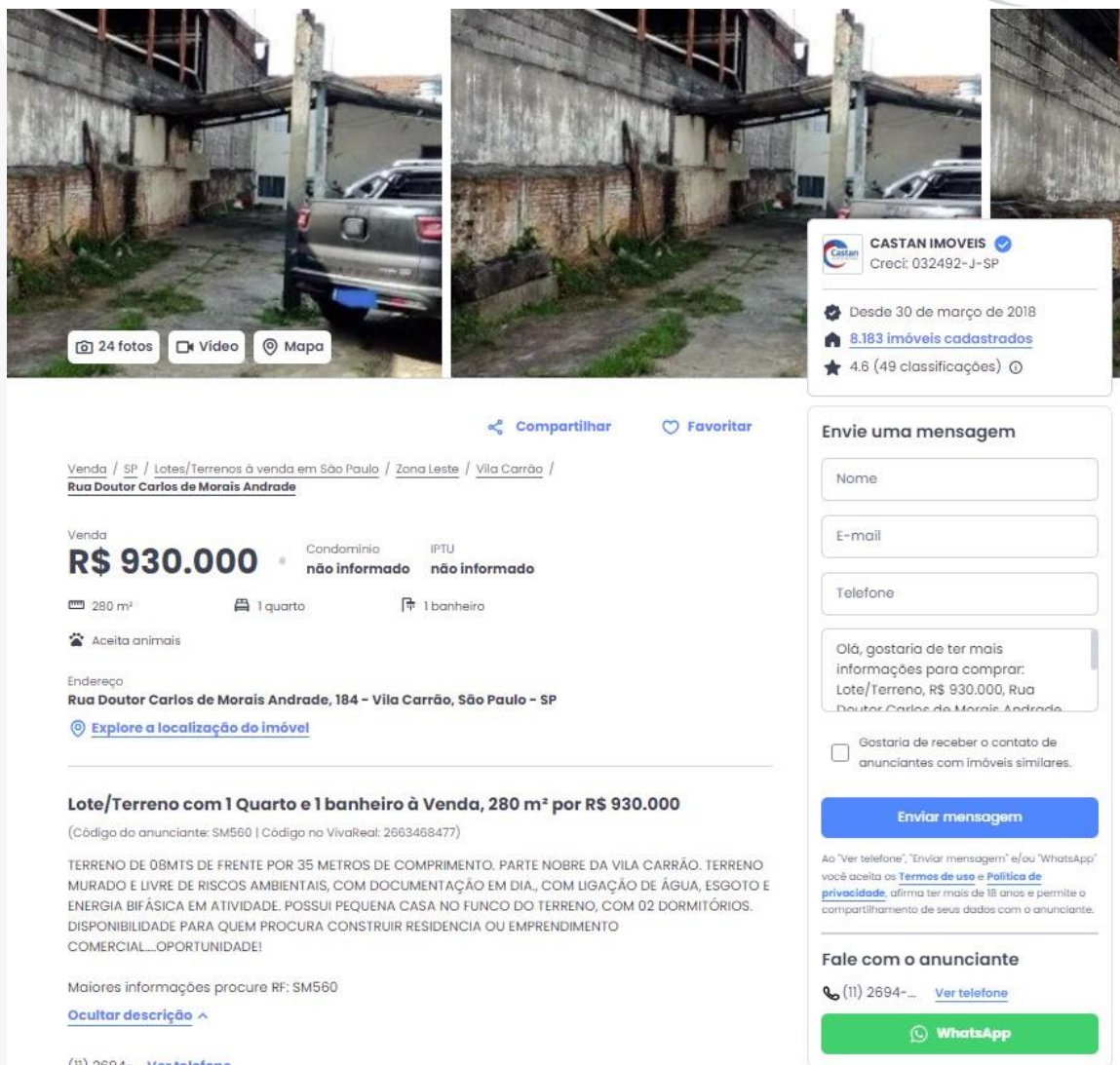
Endereço:
Rua Benedito Galvão, 129 - Vila Carrão, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 258 m² por R\$ 550.000
(Código do anunciante: TE0646 | Código no VivaReal: 2691818004)

Terreno na Vila Carrão
Área livre medindo 8x32, totalizando 258 m²
Localizado próximo à R. Taubaté, R. Lutécia e R. Xiririca

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R DR CARLOS DE MORAIS ANDRADE, 184</u>		Ofertante: <u>CASTAN IMOVEIS</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>CASTAN IMOVEIS</u> Tipo: <u>transação</u>	
Bairro: <u>Vila Carrão</u>		Telefone: <u>(11) 97879-5946</u> Data: <u>jul/24</u>	
IF: <u>2072</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-280m2-venda-RS930000-id-2663468477/</u>	
Setor: <u>55</u> Quadra: <u>100</u>			
Lat: <u>23°33'19.89"S</u> Long: <u>46°32'19.73"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 280,00m²		Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 35,00m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Econômico	69,24m²	45	
Classe de Conservação	F		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,317	R = 20		
Foc:	0,45394688		
Fator - ponderação do padrão:	1,07		
R8N:	R\$ 2.002,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 67.346,69		R\$ 1.283,29	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.002,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 930.000,00		R\$ 3.076,32/m²	



CASTAN IMÓVEIS
Creci: 032492-J-SP

Desde 30 de março de 2018
8.183 imóveis cadastrados
4.6 (49 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 930.000, Rua Doutor Carlos de Moraes Andrade.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 2694-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Carrão / **Rua Doutor Carlos de Moraes Andrade**

Venda
R\$ 930.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

280 m² 1 quarto 1 banheiro

Aceita animais

Endereço
Rua Doutor Carlos de Moraes Andrade, 184 - Vila Carrão, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 280 m² por R\$ 930.000
(Código do anunciante: SM560 | Código no VivaReal: 2663468477)

TERRENO DE 08MTS DE FRENTE POR 35 METROS DE COMPRIMENTO. PARTE NOBRE DA VILA CARRÃO. TERRENO MURADO E LIVRE DE RISCOS AMBIENTAIS, COM DOCUMENTAÇÃO EM DIA., COM LIGAÇÃO DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA BIFÁSICA EM ATIVIDADE. POSSUI PEQUENA CASA NO FUNCO DO TERRENO, COM 02 DORMITÓRIOS. DISPONIBILIDADE PARA QUEM PROCURA CONSTRUIR RESIDENCIA OU EMPREENDIMENTO COMERCIAL...OPORTUNIDADE!

Maiores informações procure RF: SM560
[Ocultar descrição](#)

(11) 2694-... [Ver telefone](#)

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>R JOAO CORDEIRO, 1048 - E 1046</u>		Ofertante: <u>SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>SPECIAL IMOVEIS TA</u> Tipo: <u>transação</u>	
Bairro: <u>Vila Carrão</u>		Telefone: <u>(11) 91086-7946</u> Data: <u>jul/24</u>	
IF: <u>1451</u>		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-	
Setor <u>116</u> Quadra <u>82</u>		comercial-3-quartos-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-	
Lat <u>23°33'13.83"S</u> Long <u>46°31'43.70"O</u>		com-garagem-282m2-venda-RS960000-id-2725777479/	
Site:			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 160,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 8,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 20,00m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Econômico	282,00m²	45	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	1	
K = 0,437	R = 20		
Foc:	0,549405056		
Fator - ponderação do padrão:	2,313		
R8N:	R\$ 2.002,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 717.608,79		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.002,49/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 960.000,00		R\$ 1.514,95/m²	



SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ
Creci: 19340-J-SP

Desde 27 de março de 2018

5.095 imóveis cadastrados

4.6 (7 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Carrão / Rua João Cordeiro

Venda
R\$ 960.000 * Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 120/ano**

282 m² 3 quartos 4 banheiros
6 vagas

Endereço
Rua João Cordeiro, 1046 - Vila Carrão, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Imóvel Comercial com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 282 m² por R\$ 960.000
(Código do anunciante: TA9594 | Código no VivaReal: 2725777479)

Sobrado com salão no térreo, 4 banheiros, 6 vagas de garagem, para carros médios, quintal.

Foi realizado pintura geral externa e interna recentemente..

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Imóvel comercial, R\$ 960.000, Rua João Cordeiro, 1046 - Vila Carrão, São...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o...

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

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\$ 3.398,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m ²	8,00	1,06	194,96	0,06	R\$ 3.593,26/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²	8,00	1,06	122,37	0,06	R\$ 2.255,27/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²	8,00	1,06	111,35	0,06	R\$ 2.052,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²	8,00	1,06	176,49	0,06	R\$ 3.252,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²	8,00	1,06	86,91	0,06	R\$ 1.601,86/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m ²	180,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.398,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²	114,00	1,18	393,94	0,18	R\$ 2.526,84/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²	258,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.940,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²	280,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.076,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²	160,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.514,95/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m ²	180,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.398,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²	114,00	0,91	-191,96	-0,09	R\$ 1.940,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²	258,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.940,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²	280,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.076,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²	160,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.514,95/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			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.398,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.132,90/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²	1,05	97,04	0,05	R\$ 2.037,82/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.076,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.514,95/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.398,30/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.132,90/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.940,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.076,32/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.514,95/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.398,30/m²	1,05	168,48	0,05	R\$ 3.566,78/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.132,90/m²	1,01	13,18	0,01	R\$ 2.146,08/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.940,78/m²	1,31	600,12	0,31	R\$ 2.540,90/m²
ELEMENTO 04	R\$ 3.076,32/m²	1,02	66,81	0,02	R\$ 3.143,13/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.514,95/m²	1,46	695,35	0,46	R\$ 2.210,30/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

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

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos, e, os valores unitários por metro quadrado procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

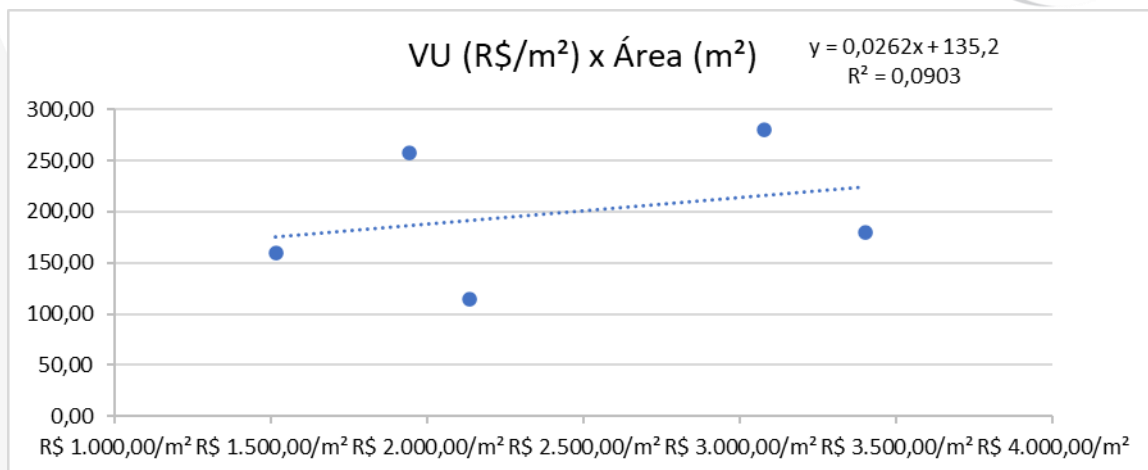


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,0903, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho 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\$ 3.761,74/m ²
2	R\$ 2.470,43/m ²
3	R\$ 2.749,29/m ²
4	R\$ 3.319,63/m ²
5	R\$ 2.297,21/m ²
média	R\$ 2.919,66/m²
desvio	R\$ 609,79/m²
CV	21%
Linferior	R\$ 2043,76/m²
Lsuperior	R\$ 3795,56/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\$ 2.919,66/m² (Dois Mil, Novecentos e Dezenove Reais e Sessenta e Seis 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\$ 2919,66/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 609,79/m²	
Erro-Padrão		418,11	
IC(significância=20%)	R\$ 2501,55/m²	< VUmed <	R\$ 3337,77/m²
Amplitude do IC	29%		
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	3.398,30	3.761,74	1,11
2	2.132,90	2.470,43	1,16
3	1.940,78	2.749,29	1,42
4	3.076,32	3.319,63	1,08
5	1.514,95	2.297,21	1,52

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:

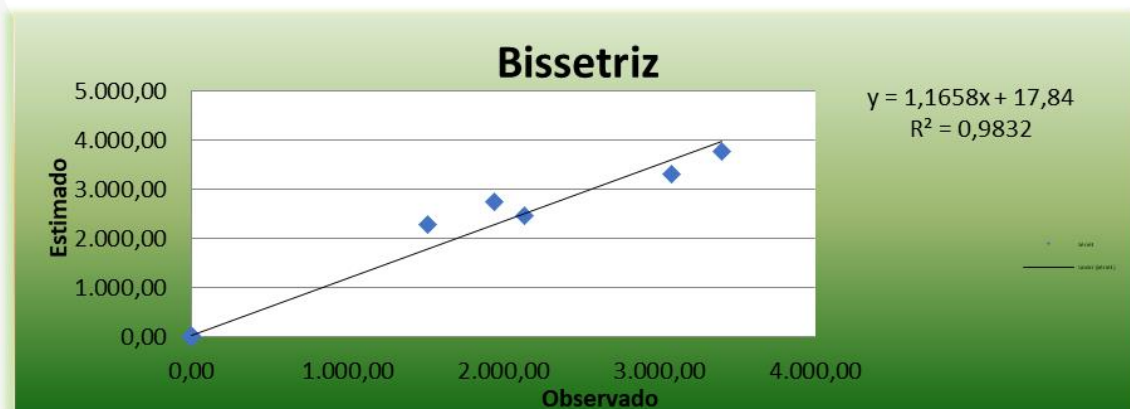


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 VIRA CARRÃO - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 2.919,66/\text{m}^2$$

(Dois Mil, Novecentos e Dezenove Reais e Sessenta e Seis Centavos Por Metro Quadrado)

Julho/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	100,20 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 2.919,66 /m²	
Zona	8º Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,0m	1,136219366	0,136219366
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
16,70m	1,09435131	0,09435131
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
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
100,20 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 2.372,61/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 237.735,07

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:

$V_T = R\$ 237.735,07$

**(Duzentos e Trinta e Sete Mil, Setecentos e Trinta e Cinco
Reais e Sete Centavos)
Julho/2024**

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem classificada como **“ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Edifício

Ordem :- 20
 Classe :- Comercial
 Tipo :- Escritório
 Padrão :- Econômico
 Elevador :- 0
 Nível :- 3 **Máximo**
 Faixa de Valor :- 2,54400 x R8N
 Conservação:- E **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 40 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 57\%$

Depreciação pelo Obsoletismo 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 = 0,4525

$F_{oc} = 0,2 + 0,45253845 * (1 - 0,2) = 0,5620$

Valor das Benfeitorias

	Área		R8N		Faixa		F_{oc}
$V_B =$	182,81 m ²	x	R\$ 2002,49 /m ²	x	2,5440	x	0,5620

$V_B = R\$ 523.413,74$

$V_{b1} = R\$ 523.413,74$

(Quinhentos e Vinte e Três Mil, Quatrocentos e Treze Reais e Setenta e Quatro Centavos)

Julho/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\$ 237.735,07
Valor da Edifício	R\$ 523.413,74
Valor Total Apurado.....	R\$ 761.148,81

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

$V_i = R\$ 761.148,81$
(Setecentos e Sessenta e Um Mil, Cento e Quarenta e
Oito Reais e Oitenta e Um Centavos)
Julho/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 analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 64 (sessenta e quatro) 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, 6 de agosto de 2024.



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

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



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 23ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

Autos Proc. 0932477-53.1997.8.26.0100

Celso Caeiro de Campos, idoso, já qualificado,
nos autos da ação em epígrafe proposta por Cond. Edf. Mirante do Vale,
vem r. perante o MM. Juízo, em cumprimento à intimação de fls. 1694
expor e requer o quanto segue:

DA IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Foi determinada avaliação de três imóveis do executado, conforme recorte abaixo:

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, vem, preliminarmente, informar que a presente perícia visa apurar o valor de mercado dos seguintes imóveis:

- **Imóvel 01** -Av. Braz Leme, 2242 – Santana/SP (Box de estacionamento nº 114 – Conj. Port de France);
- **Imóvel 02** - Av. Norberto Mayer, 394 - Vila Carrao, São Paulo – SP;
- **Imóvel 03** - Rua Astolfo Marques, 50 - Jardim Santa Teresinha, São Paulo – SP.

SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 093

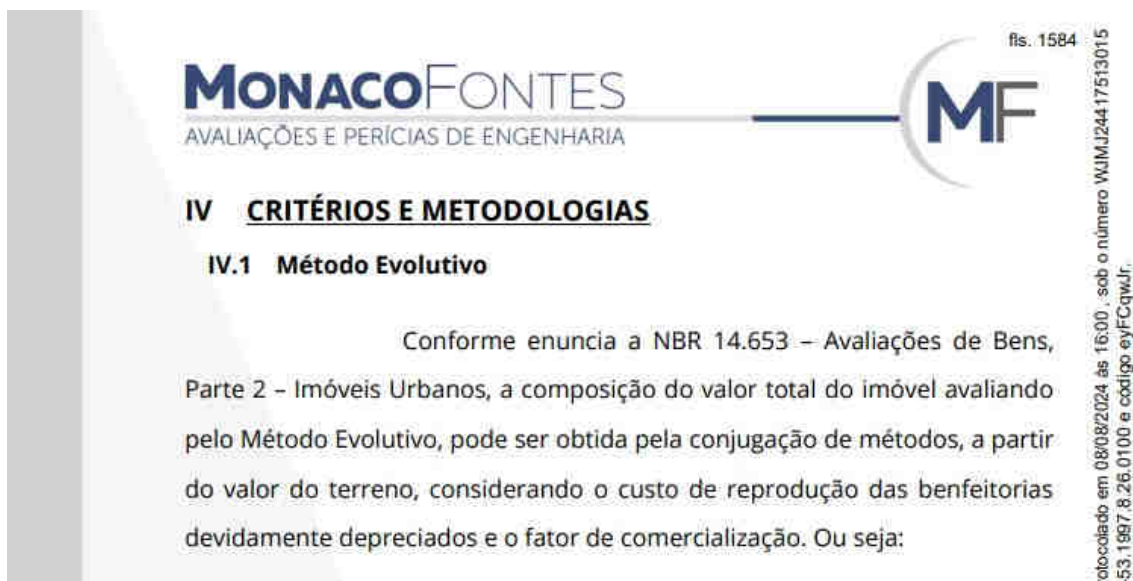
O imóvel número 1, uma garagem na Avenida Braz Leme, em Santana-SP, às fls. 1515/1556;

O imóvel número 3, um sobrado na Rua Astolfo Marques, no Jardim Santa Teresinha-SP, às fls. 1557/1625;

O imóvel número 2, um sobrado na Avenida Norberto Mayer, Vila Carrão-SP, às fls. 1626/1689; encontrando-se todos os bens subavaliados, motivo pela qual se impugna a totalidade do laudo pericial, pelos motivos a seguir expostos:

IMPUGNAÇÃO DO IMÓVEL 3:

Para esta perícia foi utilizada a norma técnica NBR 14653, conforme recorte abaixo:



tendo sido avaliados individualmente as seguintes benfeitorias:

Residência fls. 1569; sala fls. 1571; dormitórios fls. 1572; banheiro fls. 1574; cozinha fls. 1576; área de serviço fls. 1577; área externa fls. 1578; WC fls. 1579; cobertura 1581; piscina fls. 1583, chegando-se a um valor total de R\$.1.167.246,89. (recorte abaixo)

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\$ 357.516,35
Valor da Residência	R\$ 780.479,25
Valor da Cobertura	R\$ 6.336,29
Valor da Piscina	R\$ 22.915,00
Valor Total Apurado.....	R\$ 1.167.246,89

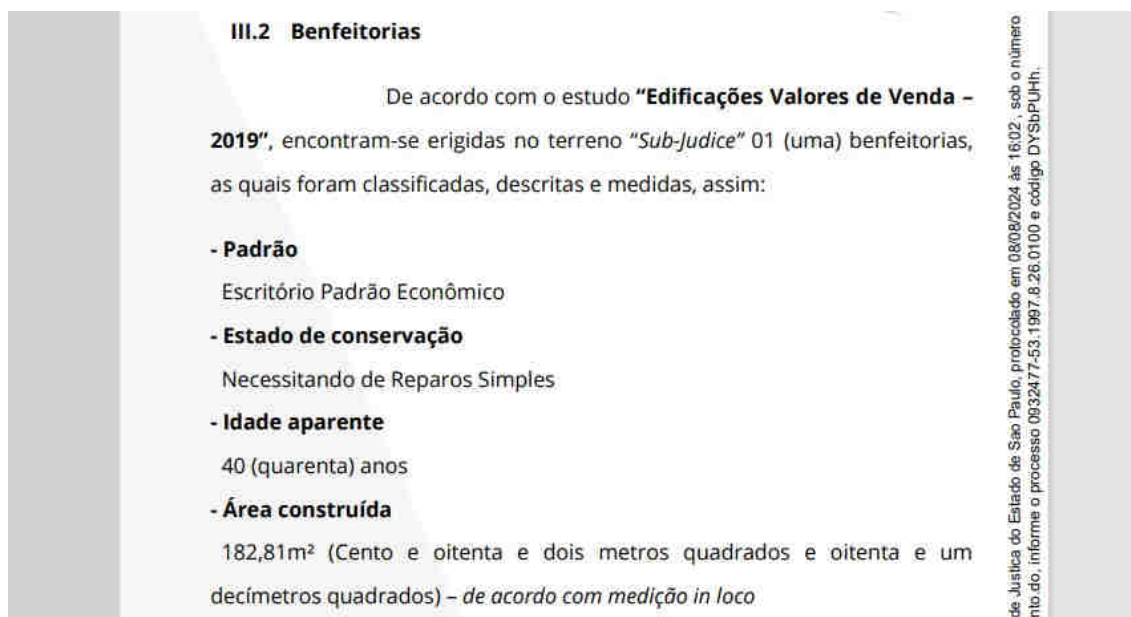
e São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 16:00, sob o número WJM24417513015 e código eyFCqWJr.

Contudo impugna-se esta avaliação pois não foram trazidos, para efeito de paradigma, outros imóveis da mesma rua, porquanto os bens fotografados para comparação não apresentam o mesmo estado construtivo de cinco anos, estando defasados no tempo ou em ruínas.

IMPUGNAÇÃO DO IMÓVEL 2:

Para esta perícia também foi utilizada a norma técnica NBR 14653, contudo não se obteve o mesmo rigor que foi utilizado na avaliação do bem número 3; não foram avaliadas as benfeitorias individualmente, quais sejam: Residência; sala; dormitórios; banheiros; cozinha; área de serviço; área externa; WC; bem como, na parte inferior a oficina mecânica, e o ponto comercial; não se trata de um “Escritório Padrão Econômico” como apontado no laudo pericial.

Tais benfeitorias são recentes, como confessa o próprio invasor Douglas, em sua ação de usucapião (vide fotos das reformas executadas sem qualquer autorização da municipalidade), contudo, foram ofertadas no laudo pericial como “Escritório Padrão Econômico”, com “idade aparente de quarenta anos”, vide recorte abaixo:



Corretores da região avaliam que somente o ponto comercial, por estar próximo do ponto final de ônibus Santa Isabel, próximo de futura estação de metrô de mesmo nome, está valorado em montante superior a um

milhão

de

reais.

Causa espécie e impugnação pois a avaliação foi de somente R\$.761.148,81 conforme recorte abaixo, sem individualizar o montante das respectivas benfeitorias.



MONACO FONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



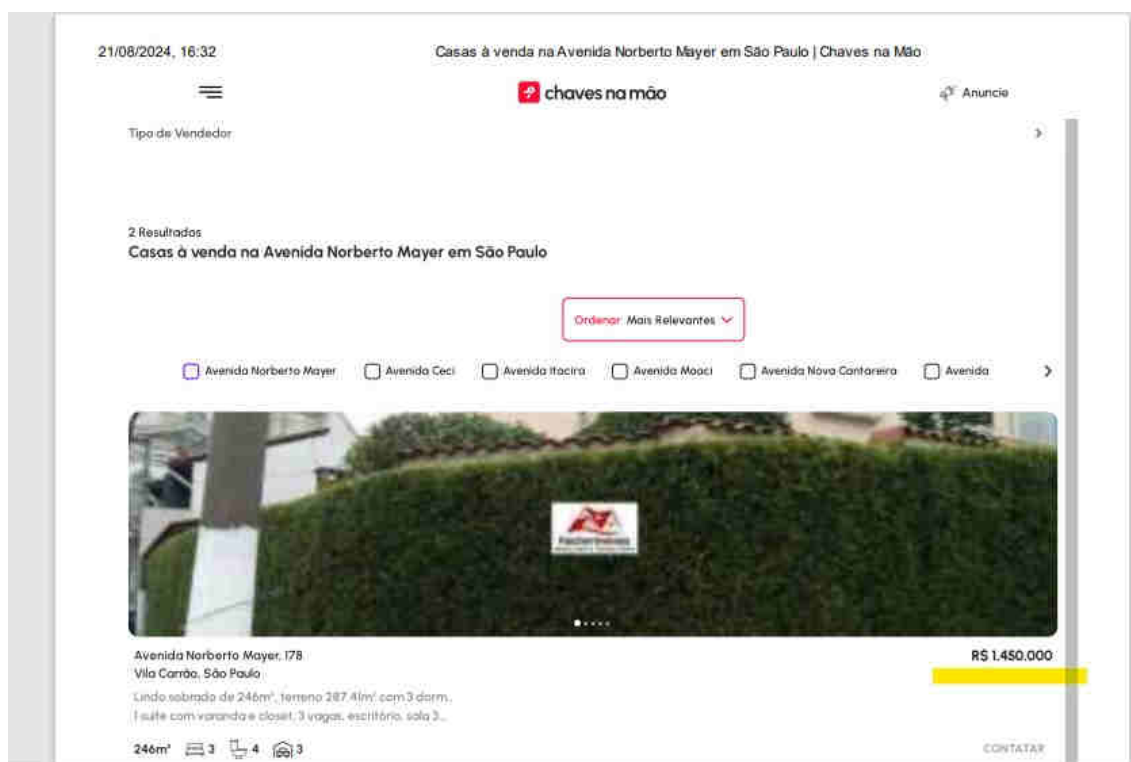
fls. 1687

De igual maneira se impugna esta avaliação pois não foram trazidos, para efeito de paradigma, outros imóveis da mesma rua, porquanto os bens fotografados para comparação não apresentam o mesmo estado construtivo de cinco anos, estando defasados no tempo ou em ruínas.

Destarte se impugna, para efeito de referência, os imóveis de fls. 1667 a 1676: Rua Eponina, 305; Rua Xiririca, 1310-1312; Rua Benedito Galvão, 1617; Rua Dr. Carlos de Moraes Andrade 2072; Rua João Cordeiro, 1048; por se tratar de bens distantes do imóvel avaliando e por estarem em péssimo estado de conservação.

Como se pode observar os imóveis da Avenida Norberto Mayer, a rua central do bairro, próxima de escolas e ponto final de ônibus, apresentam valores muito superiores aos fotografados e escolhidos pelo jurisperito.

Para efeito de paradigma o executado, apresenta valores consultados junto a imobiliárias da região, como recorte anexo, abaixo:



1 suíte com varanda e closet, 3 vagas, escritório, sala 3...

246m² 3 4 3

CONTATAR



Avenida Norberto Mayer, 56
Vila Carrão, São Paulo

R\$ 1.250.000

Casa com 2 quartos à venda na avenida norberto mayer, 56 - vila carrão, são paulo, 120 m² por R\$ 1.250.000

120m² 2 1 1

CONTATAR



Utilizamos cookies para melhorar a experiência de navegação. Ao continuar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos [Termos de uso](#) e [Política de Privacidade](#).

https://www.chavesnaao.com.br/casas-a-venda/sp-sao-paulo/bairros/avenida-norberto-mayer/

2/7

21/08/2024, 16:27

Sobrados à venda na Avenida Norberto Mayer - Vila Carrão, São Paulo - SP

ANUNCIAR

MENU

Início / Venda / ... / Avenida Norberto Mayer

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

6 Sobrados à venda na Avenida Norberto Mayer - Vila Carrão, São Paulo - SP

Avenida Norberto Mayer, Vila Carrão, São Paulo - SP Sobrado

EDITAR FILTROS

Ordenar por



Casa com 3 Quartos à Venda, 246m²

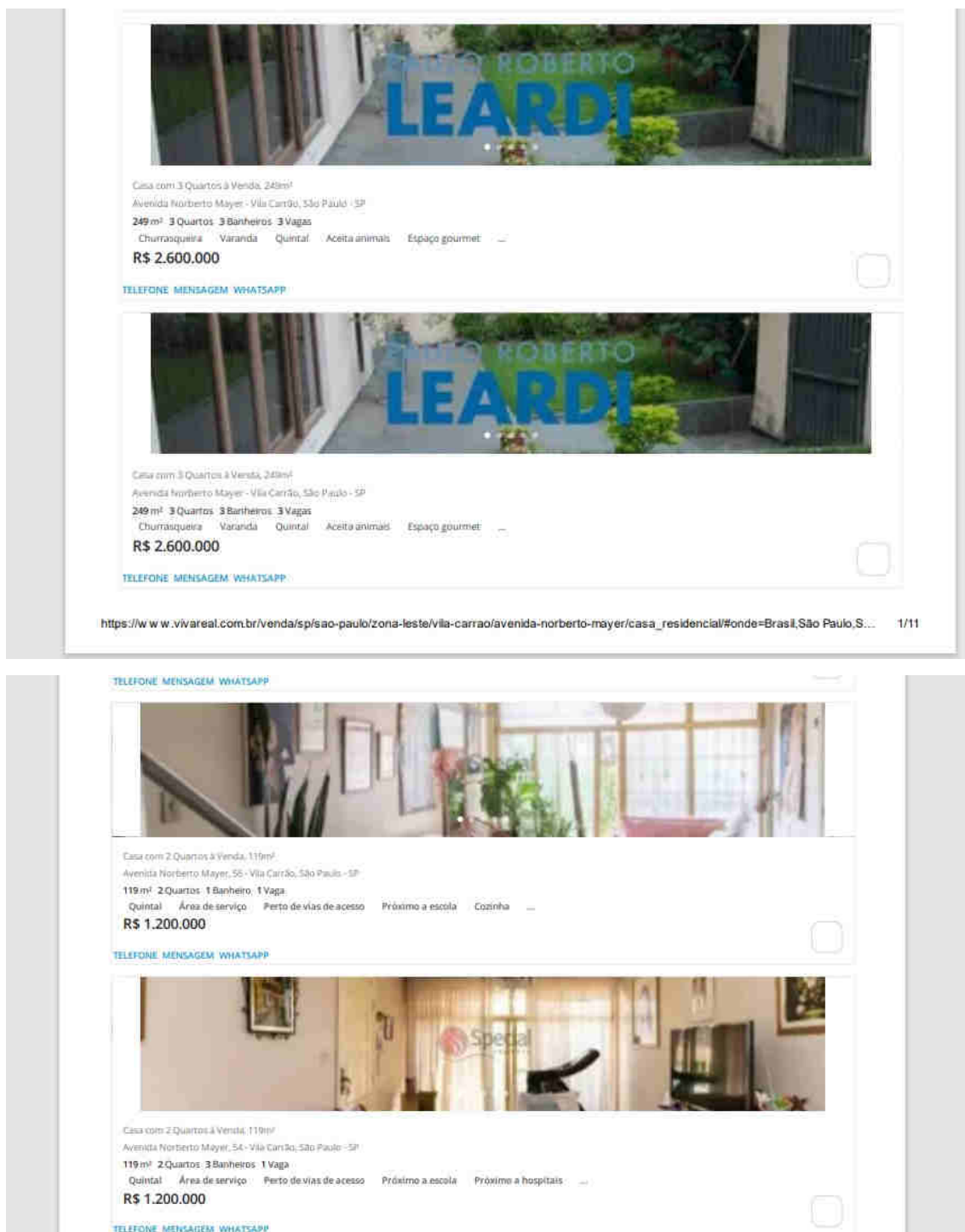
Avenida Norberto Mayer, 178 - Vila Carrão, São Paulo - SP

246 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas

Churrasqueira Varanda Quintal Área de serviço Perto de vias de acesso

R\$ 1.500.000

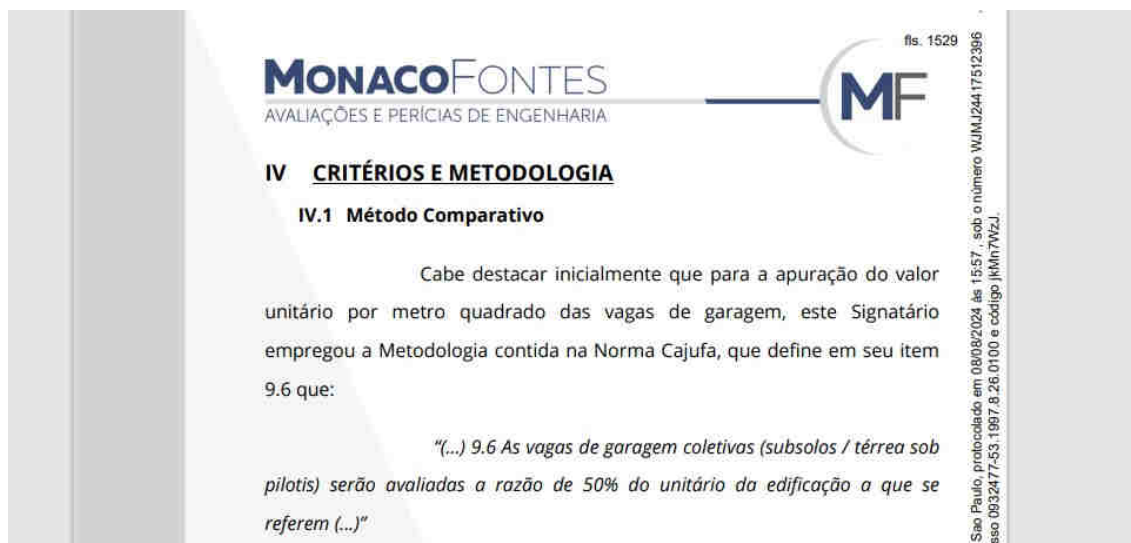
TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



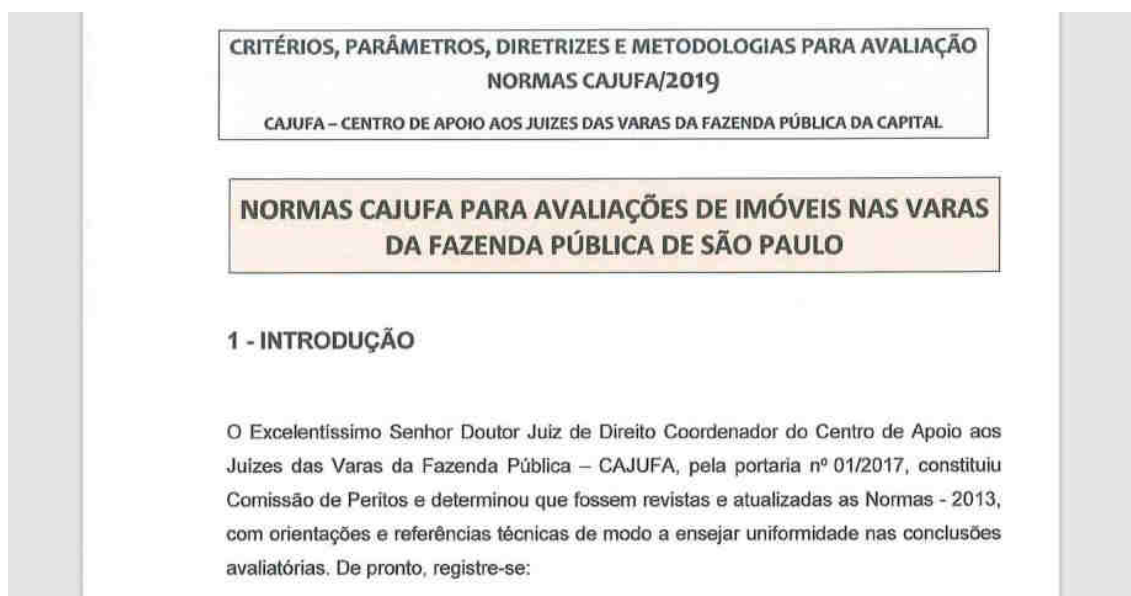
IMPUGNAÇÃO DO IMÓVEL 1:

O laudo pericial apresenta erro material ao avaliar também o imóvel número 1, pois enquanto os bens anteriores foram verificados sob a

norma técnica NBR 14653, este último foi valorado sobre uma norma Cajufa, ao qual se impugna, conforme recorte abaixo:



Esta norma Cajufa direciona à avaliação por valor vil, aqui devidamente impugnado, porquanto tal norma somente pode ser utilizada no âmbito de desapropriações feitas pela Fazenda Pública, perante as varas da Fazenda Pública da Capital, nos casos de avaliação para efeito de indenização pelo Estado, não se aplicando às varas cíveis, conforme recorte abaixo:



4.3.1.3. Caracterização das edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação, englobando os aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e utilização atual.

4.3.1.4. Nos casos de desapropriação parcial deverá constar ainda:

- a) análise de aproveitamento do remanescente, justificando-o;
- b) as readequações e remanejamentos das construções que deverão ser avaliadas.

4.3.1.5. Nas Perícias referentes às ações ordinárias de indenização, por apossamento administrativo (desapropriação indireta), deverão ser apuradas:

- a) a real ocorrência da ocupação alegada;
- b) a delimitação e quantificação da área ocupada;
- c) a data efetiva da ocupação.



16

4.5.3. No emprego do Método da Composição, terrenos construídos poderão ser utilizados como comparativos, deduzindo-se o valor da construção com base no estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA.



17

**CRITÉRIOS, PARÂMETROS, DIRETRIZES E METODOLOGIAS PARA AVALIAÇÃO
NORMAS CAJUFA/2019**

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.3.1.3. Caracterização das edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação, englobando os aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e utilização atual.

4.3.1.4. Nos casos de desapropriação parcial deverá constar ainda:

- a) análise de aproveitamento do remanescente, justificando-o;
- b) as readequações e remanejamentos das construções que deverão ser avaliadas.

4.3.1.5. Nas Perícias referentes às ações ordinárias de indenização, por apossamento administrativo (desapropriação indireta), deverão ser apuradas:

- a) a real ocorrência da ocupação alegada;
- b) a delimitação e quantificação da área ocupada;
- c) a data efetiva da ocupação.



16

Por analogia, o executado impugna o uso de normas técnicas desiguais, para analisar imóveis, devendo-se valorar o imóvel 1, pela norma técnica NBR 14653, sem qualquer redutor de 50%.

Assim, nos termos do artigo 465, § 5º do CPC/15, pela deficiência da perícia requer pela redução da remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho, impugnando a petição de fls. 1690, pelo levantamento de honorários, por estar o laudo pericial incompleto, restando os bens avaliados subvalorados e devendo ser sanados; contudo, caso assim não entenda o MM. Juízo, requer pela realização de nova perícia, conforme permissivo legal do artigo 480 do CPC/15.

Por final, diante da avaliação do imóvel 3, mesmo impugnada, no valor de R\$.1.167.246,89, com fundamento no artigo 805 do CPC/15, requer pelo levantamento de todas as penhoras constituídas nos autos, mantendo-se somente esta do imóvel 3, situado na Rua Astolfo Marques, suficiente para a garantia da execução e por ser menos gravoso ao executado.

P. Deferimento

São Paulo, data da assinatura digital.

CELSO CAEIRO DE CAMPOS

OAB/SP-161994

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em 23 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR. Eu, Marcos H. Silva, Assistente Judiciário.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0932477-53.1997.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Edifício Mirante do Vale**
 Requerido: **Celso Caieiro de Campos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR**

Vistos.

Chamo o feito à ordem, à luz do consignado no último parágrafo de fls. 1742.

1. Fls. 1754/1756: De início, observo que falta razão ao executado em sua manifestação. Por primeiro, aduz que este juízo estaria cerceando sua defesa ao não se manifestar acerca da impugnação ofertada a fls. 1704/1714. Contudo, tratando-se de princípio basilar do direito, que veda a prolação de decisões surpresas, à luz do art. 10 do CPC, foi concedido prazo ao Sr. Perito e ao exequente para que se manifestassem acerca da aludida impugnação, o que ocorreu a fls. 1736/1741 e 1757 (Credor) e fls. 1746/1748 (Expert). Com a manifestação das demais partes, conforme item 7 de fls. 1718, os autos retornariam conclusos para decisão (o que faço agora).

1.1. Ante o exposto, considerando o seguimento lógico deste processo, não há que se falar em cerceamento de defesa do executado diante de sua própria impugnação.

2. Ato contínuo, no que diz respeito aos embargos de declaração opostos a fls. 1721/1735 observo que a decisão de fls. 1742 foi categórica ao rejeitar o recurso, uma vez que o simples descontentamento do executado, externado por intermédio de entendimentos e argumentos contrários ao do julgador, não caracteriza omissão, contradição ou obscuridade, não sendo, assim, matéria passível de análise em sede de embargos de declaração. Portanto, reputo superada esta questão.

3. Passo agora à análise de fls. 1704/1714.

Trata-se de impugnação ofertada contra os Laudos Periciais acostados aos autos (fls. 1515/1689). Em relação ao imóvel situado à Rua Astolfo Marques (fls. 1557/1625), o executado afirma que não foram trazidos, para efeito de paradigma, outros imóveis na mesma rua


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do bem; no que concerne ao imóvel localizado na Avenida Norberto Mayer (fls. 1626/1689), o executado utiliza a mesma argumentação, assim como impugna os imóveis utilizados para comparação e complementa dizendo que foram consideradas as benfeitorias realizadas no aludido imóvel pelo "invasor" que lá reside. Por fim, no que toca à vaga de garagem à Avenida Braz Leme (fls. 1515/1556), defende que a utilização de norma Cajufa, para precificação do bem, implica em avaliação por preço vil.

3.1. Assim, **(a)** entende por correta a utilização da norma técnica NBR 14653, sem qualquer redutor de 50%, **(b)** postula pela redução da remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho do Perito e **(c)** requer o levantamento de todas as penhoras constituídas nos autos, mantendo-se somente a do imóvel situado na Rua Astolfo Marques. Sobreveio a manifestação do condomínio exequente (fls. 1736/1741).

É breve o relatório. **DECIDO.**

4. Sem delongas, rejeito a impugnação aos laudo. Isso porque a impugnação não veio acompanhada de subsídios técnicos suficientes a colocar em dúvida as conclusões periciais lastreadas em fundamentos técnicos, os quais acolho como razão de decidir. Ademais, a precificação unilateral pelo proprietário do imóvel não traduz necessariamente o real de valor de mercado, tendo o Sr. Perito explicitado, de maneira clara e fundamentada, os fatores homogeneizantes que embasaram as avaliações.

4.1. Por consequência, à luz das bem fundamentadas avaliações, indefiro qualquer redução no valor dos honorários periciais (adimplidos a fls. 1363), assim como fica indeferido o pedido para restringir a manutenção da penhora ao imóvel situado à Rua Astolfo Marques, à luz de falta de certeza de liquidez em seu eventual pracemento.

4.2. Portanto, as avaliações dos imóveis não merecem qualquer reparo, motivo pelo qual **homologo** o valor dos bens da seguinte forma: (i) Vaga de garagem à Avenida Braz Leme no de R\$ 50.916,46 (fls. 1554 – para julho de 2024); (ii) Imóvel situado à Rua Astolfo Marques no valor de R\$ 1.167.246,89 (fls. 1623 - para agosto de 2024) e (iii) Imóvel à Avenida Norberto Mayer no valor de R\$ 761.148,81 (fls. 1687 – para julho de 2024).

5. Sem prejuízo, **com exceção do apartamento e vaga de garagem localizados à Avenida Braz leme, defiro** o pedido de alienação em leilão judicial.

6. Deverá a parte exequente, no prazo de 15 dias, pesquisar junto aos órgãos administrativos a existência de débitos ou restrições de natureza fiscal, comprovando nos autos.

7. Se o caso, em observância aos termos do Comunicado CG 1082/2021 do TJSP,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****23ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

informe ainda acerca de eventual leiloeiro(a) a ser indicado e o regular cadastro como auxiliar da justiça perante o Tribunal de Justiça respectivo.

8 No que diz respeito à manifestação do senhor Perito (fls. 1746/1748), **intime-o para que esclareça o escopo de sua pesquisa**, à luz do item 3.1 de fls. 1718. Explico: Para obter o valor do metro quadrado da vaga de garagem (fls. 1554) o expert calculou o valor do metro quadrado da própria unidade condominial e aplicou o fator de redução de 50%. **Ante o exposto, diga acerca da possibilidade de avaliar a aludida unidade condominial**, descrita na matrícula nº 18.435 do 3º CRI de São Paulo, de forma suplementar à perícia já realizada a fls. 1515/1556. **Ou seja, apenas multiplicando o valor do metro quadrado encontrado a fls. 1552 pela respectiva metragem do imóvel**. Se o caso, adeque seus honorário com base nessas premissas.

9. Em seguida, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**