

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI – PENHA DE
FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO / SP.**

Processo : 0005082-28.2022.8.26.0006

Nº Controle : 001.137/01

DIEGO DE SOUZA SILVA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, que o **MARGARETH MARIA DE AZEVEDO**, move contra **JOACI CORREIA BORGES**. Em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Sumário

1.0.	INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE.....	4
2.0.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
2.1.	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	5
2.2.	INTRODUÇÃO	5
2.3.	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	5
3.0.	MACRORREGIÃO	6
3.1.	LOCALIZAÇÃO	6
3.2.	ANÁLISE DA REGIÃO	7
3.3.	DIAGNOSTICO.....	8
4.0.	DOCUMENTOS.....	9
4.1.	PLANTA ARQUITETÔNICA.....	9
4.2.	PREFEITURA.....	11
4.3.	CARTÓRIO DE IMÓVEIS	12
4.0.	VISTORIA.....	13
4.1.	RELATÓRIO FOTOGRAFICO.....	14
5.0.	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	18
5.1.	DO TERRENO	18
5.2.	DAS CONSTRUÇÕES.....	19
5.2.1.	CASA-A.....	20
5.2.2.	CASA-B.....	20
5.3.	TOPOGRAFIA	21
5.4.	CONCLUSÃO	21
4.0.	CRITÉRIO E METODOLOGIA.....	22
4.1.	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	22
4.2.	TRATAMENTO DE FATORES.....	22

4.3.	HOMOGENIZAÇÃO	23
5.0.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	25
5.1.	IM – INTELIGÊNCIA MERCADO	25
5.2.	VALOR DA CONSTRUÇÃO	26
5.2.1.	CONSERVAÇÃO	26
5.2.2.	CUSTO DA CONSTRUÇÃO	27
5.3.	VALOR DO TERRENO	28
5.4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	28
5.5.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	29
6.	CONCLUSÃO	30
7.	ENCERRAMENTO	31

ANEXOS

INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA

OBJETO: APURAR O REAL VALOR DE VENDA

LOCALIZAÇÃO: Rua Alexandre Cheid, 522 - Parque Savoi City, São Paulo / SP –
CEP 03570-100

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e
Tratamento de Fatores

ADOTADO A IMPORTANCIA:

VALOR DE IMOVEL = R\$ 543.500,00

(quinhentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização do autor.
- A cópia xerox deste laudo, mesmo que autenticada, não tem validade alguma sem que haja a assinatura do signatário.

2.0. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

As informações verbais e documentos apensos aos autos, utilizado na elaboração desse trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de responsabilidade deste signatário, sua exatidão e veracidade, cabendo as partes a responsabilidade de suas ações e disponibilização dos materiais para o devido estudo. Caso não seja oferecido informação verbal ou material, para efeito da finalidade dos estudos, a apreciação penderá conforme fatos apresentados ou será desconsiderado a existência destes.

2.2. INTRODUÇÃO

O presente Laudo tem por objetivo apurar o devido valor, objeto da ação e tem por finalidade fornecer ao R. JUÍZO, subsídio para a conceituação deste imóvel sob a ótica do mercado imobiliário, através da indicação de seus valores de mercado. Este Laudo poderá instruir eventual transação de venda e compra do imóvel em questão, seu resultado deverá expressar seu real valor de mercado.

2.3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as prescrições:

- LEI 16.642/2017 – COE
- LEI 16.402/2016 – PDE
- NBR 14653 - Normas para Avaliação de Bens da ABNT
 - Parte 1 - Procedimentos Gerais
 - Parte 2 – Imóveis Urbanos.
- NBR 13752 - Normas Perícias e Engenharia na Construção Civil
- NBR 12721 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios
- RECOMENDAÇÕES DO IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo estas no âmbito Nacional e do Estado de São Paulo/SP.
- IBAPE-SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS – 2019
- IBAPE-SP - NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS-2011

3.0. MACRORREGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no endereço:

Rua Alexandre Cheid, 522 - Parque Savoi City, São Paulo / SP – CEP 03570-100

Cadastrado municipal junto a sua comarca sob SQL Nº 147.257.0068-0.



IMAGEM 1.1 - Acima, tem-se uma imagem da quadra fiscal, fornecido pela PMSP, demarcando o lote do imóvel sobre avaliação.



IMAGEM 1.2 - Acima, tem-se uma foto aérea, tirada por satélite, fonte Google.

3.2. ANÁLISE DA REGIÃO

Cidade Líder

Distrito situado na zona leste do município de São Paulo, surgido no fim da década de 1940. Pelo perfil tipicamente residencial, a região é considerada localidade dormitório e abrigou, na década de 1980, muitos metalúrgicos que trabalhavam nas montadoras do ABC.

O distrito é administrado pela Subprefeitura de Itaquera, que administra 4 distritos: Cidade Líder, Itaquera, José Bonifácio e Parque do Carmo. Neste distrito está localizado o maior shopping center da América Latina[2], o Centro Comercial Leste Aricanduva, com mais de 500 lojas e 354 mil metros quadrados de área construída. Apesar do nome o shopping fica nesse distrito, de acordo com os mapas oficiais da prefeitura de São Paulo, o nome desse shopping se deve ao fato de estar às margens da Avenida Aricanduva.

O distrito poderá ganhar uma estação do metrô futuramente, dentro do projeto da Linha 16 - Violeta do Metrô, que nascerá na atual Estação Oscar Freire da Linha 4 - Amarela, até a Estação Cidade Tiradentes, em conexão com a Linha 15 Prata, Porém ainda está em fase de planejamento.

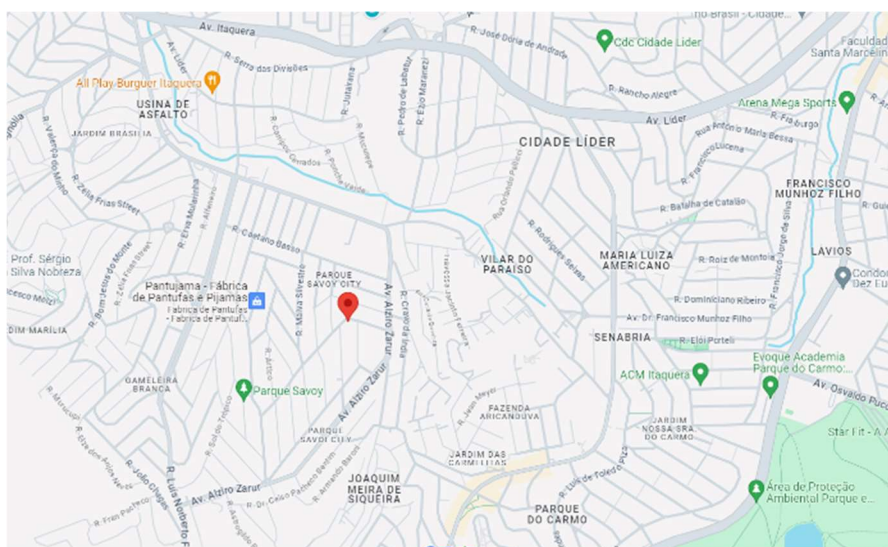


IMAGEM 1.1 - Acima, tem-se uma imagem do mapa da região e vias de acesso, fonte "Google Maps".

3.3. DIAGNOSTICO

Trata-se de uma região predominante **RESIDENCIAL**, onde se encontra casas de padrão **SIMPLES A MÉDIO** em sua envoltória.

Item	Melhoramento Conf. Art. 32, §1º do CTN	Melhoramento 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 sanitários;	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;	X		
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.	X		

IMAGEM 1.2 - A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

4.0. DOCUMENTOS

4.1. PLANTA ARQUITETÔNICA

Este signatário, no exercício da tarefa que lhe foi confiada, analisou as características construtivas, confrontando com os documentos disponibilizado e fornecido pelo proprietário, pontualmente ao imóvel em avaliação.

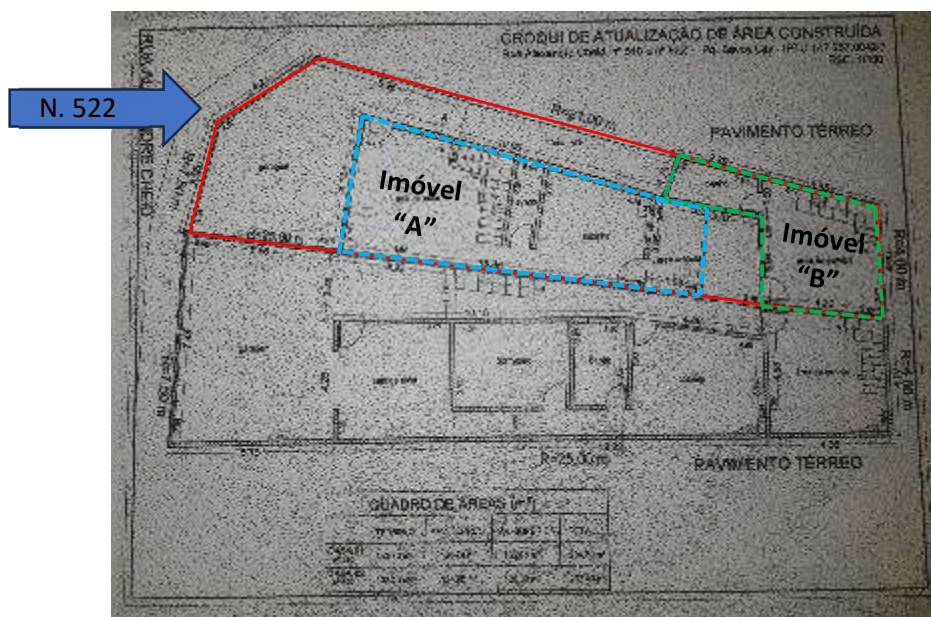


IMAGEM 1.1 - Acima, tem-se a tabela dos índices urbanísticos.

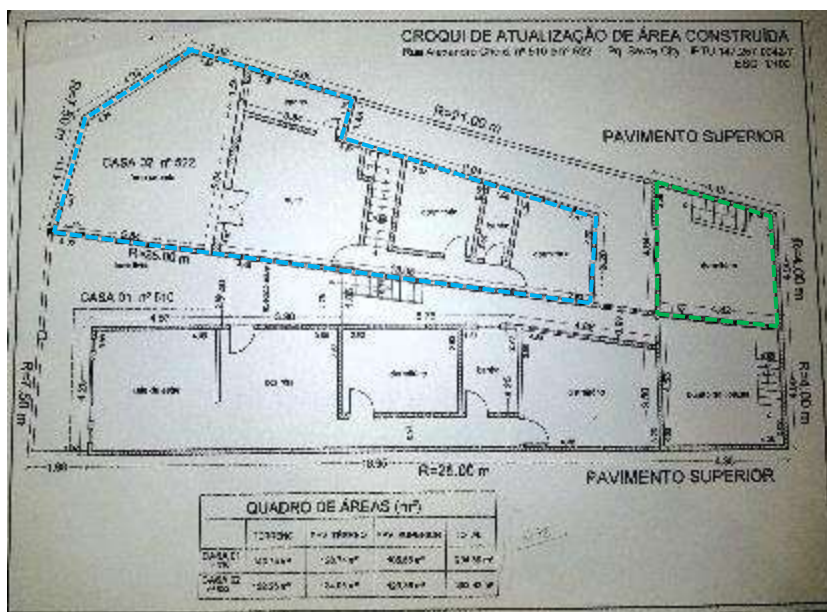


IMAGEM 1.1 - Acima, tem-se a tabela dos índices urbanísticos.

Concluindo assim, que embora o proprietário tenha tido a preocupação em elaborar o projeto arquitetônico do imóvel, o estudo apresentado compatibilizou o projeto e mostra similaridade com a construção real e existente do imóvel. Porém foi observado que a construção não respeita obrigações construtivas, estabelecidas por sua comarca e legislações correlacionadas. Passando assim a classificar o padrão da construção do imóvel, como: **Associado a AUTOCONSTRUÇÃO**, considerando que foi construído sem preocupação com o projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado.

4.2. PREFEITURA

Este signatário, no exercício da tarefa que lhe foi confiada, analisou as características construtivas, confrontando com a Legislação vigente, que o município aplica dentro a região e pontualmente no imóvel em avaliação.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metrô)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	N / D

IMAGEM 1.2 - Acima, tem-se a tabela dos índices urbanísticos.

Concluindo assim, que o imóvel está incorporado junto ao Plano diretor do município, classificando a área como **ZM – ZONA MISTA**. Ainda analisando sua construção, onde constata-se que sua construção segue **IRREGULAR**, quando posto em confronto com legislação vigente e onde se confirma, por consulta ao órgão competente.

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 147.257.0068-0

Local do Imóvel: R ALEXANDRE CHEID,00522 PARQUE SAVOY CITY

CEP: 03570-100 Código do Logradouro: 23717-5

Solicitar Histórico da Edificação.

Mensagem:

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
10/09/2011		2010	2 -IRREGULAR	*****	7,50	134	264	1,0000

Página: 1

IMAGEM 1.3 - Acima, tem-se uma imagem do histórico da edificação, Fonte PMSP.

4.3. CARTÓRIO DE IMÓVEIS

Este signatário, no exercício da tarefa que lhe foi confiada, analisou as características planimétricas, confrontando com a propriedade registrada, junto ao Cartório de registro de imóveis, competente de sua comarca.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 172.894
16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
C.N.S. 11.127 - 8
São Paulo, 28 de março de 2018.-
IMÓVEL:- UM TERRENO situado na Rua Alexandre Cheid, antiga Rua Doze, lote 42 da quadra 11 do Parque Savoy City, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, medindo 15,00m em curva de frente para a Rua Alexandre Cheid, 8,00m nos fundos, confinando com parte do lote 02, 25,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confinando com o lote 41 e 21,00m do lado esquerdo, confinando com o lote 01, encerrando a área de 268,00m².-
PROPRIETÁRIO:- HUGO ENÉAS SALOMONE, brasileiro, viúvo, advogado, RG nº 1.339.009-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 004.609.668-04, com endereço na Avenida Paulista nº 810, 9º andar, nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- nº 147.257.0067-2 e 147.257.0068-0.
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 102.469, de 14 de novembro de 1967; 104.718 de 23 de abril de 1968; 115.398 de 17 de outubro de 1969; 115.714 de 04 de novembro de 1969; 120.326 de 08 de junho de 1970; e 124.228 de 27 de outubro de 1970; do 9º Oficial de Registro de Imóveis.-
OFICIAL: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz.
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

IMAGEM 1.4 - Acima, tem-se o memorial descritivo do imóvel, junto ao CRI.

Concluindo, o perímetro do imóvel segue devidamente registrado junto ao cartório de imóveis competente, sendo “16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital” nesta comarca.

Porém apresenta observações que atribui ônus sobre o imóvel, considerando a falta de plena propriedade da área total do terreno. Tratando que a área total contempla 268,00m², onde as partes dentem posse parcial da área do terreno, sendo o equivalente a 143,75m² equivalente a 50% do terreno. Considerando edificações distintas, com acesso individuais dentre ao mesmo terreno, onde se faz necessário a individualização com desmembramento dos lotes, retificação da área registrada e individualização das propriedades, para todos os fins de sua regularidade. Além que todo este processo, só poderá ser aprovado após o alvará de regularização das construções existentes que estão **IRREGULARES** junto a PMSP.

Deste modo, o terreno atualmente acarreta esta observação, sobre o seu registro, ainda que as partes detenham parcialmente a propriedade deste imóvel, junto com outros proprietários tabulares de pleno direito a 50% da área do terreno, não citados nos autos, sendo o **Sr. ARLINDO CORREIA BORGES** e sua esposa **Sra. ANA LUCIA DE OLIVEIRA BORGES**, conforme consta descrito na Prenotação “R-2, da Certidão de Matrícula N.172.894 registrada em 02/03/2018”.

4.0. VISTORIA

Após estudo dos autos e seus respectivos materiais correlacionados, incumbiu ao jurisperito à vistoria do imóvel, objeto em questão. Inicialmente destaca-se que este signatário procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel, com a devida antecedência, estabelecendo contato com as partes via petição neste processo, informando horário e data da realização dos trabalhos em cumprimento ao disposto do Art. 474 – A do CPC.

Agendado a vistoria de avaliação, foi executada na data agendada no dia **11/05/2023**, iniciando os trabalhos **às 10:00 horas**, com a presença do Exectdo **Sr. Joaci Correia**, por ausência a parte Exeqte não acompanhou a vistoria e ambas as partes, deixaram de indicar assistente técnico no acompanhamento da perícia no local.

4.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Áreas Externas



FOTO 1. Frente do Imóvel, N. 522.



FOTO 4. Foto mostrando a Garagem e janela da Sala de estar.



FOTO 2. Foto mostrando corredor lateral.



FOTO 5. Foto mostrando a Garagem com vista para a via.



FOTO 3. Foto mostrando corredor lateral com vista da parte superior.

NT

Imóvel A – Frente / Térreo

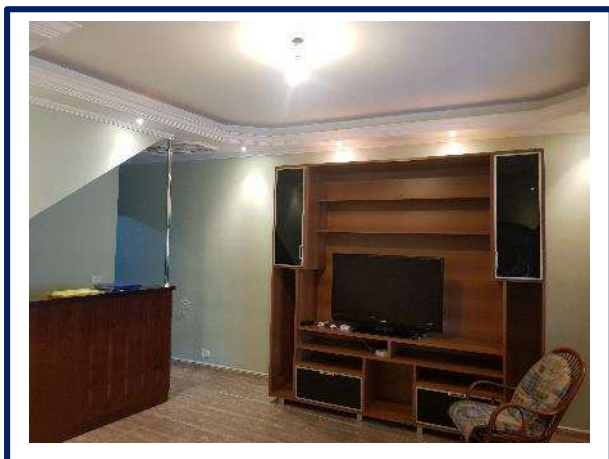


FOTO 6. Foto mostrando a sala de estar com vista entrada da cozinha.

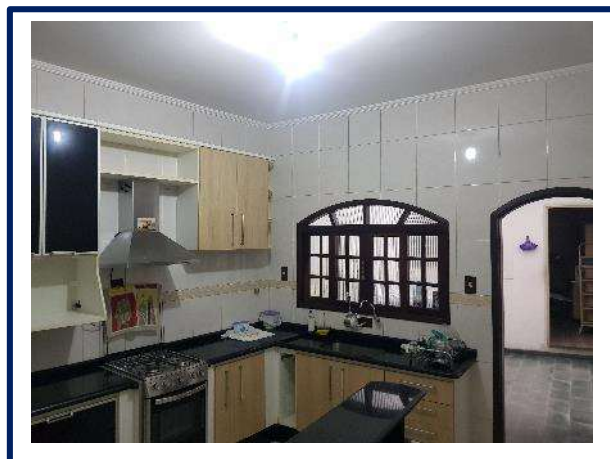


FOTO 9. Foto mostrando a cozinha e acesso a Lavanderia e Imóvel B.



FOTO 7. Foto mostrando a sala de estar com vista da entrada.



FOTO 10. Foto mostrando Cozinha.

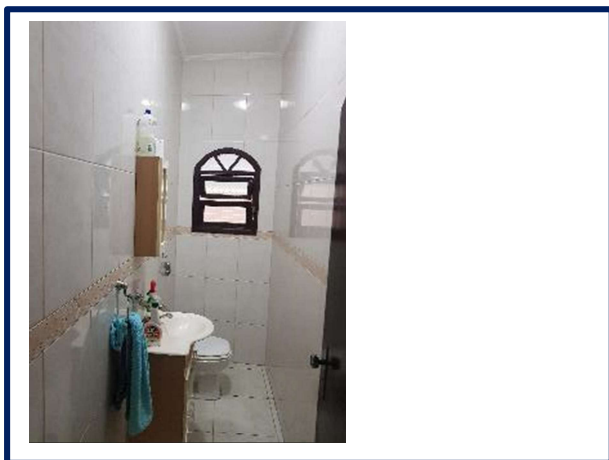


FOTO 8. Foto mostrando o lavabo.



FOTO 11. Foto mostrando a Lavanderia e parte do Imóvel B.

Imóvel A – Frente / Superior



FOTO 12. Foto mostrando a Suíte.

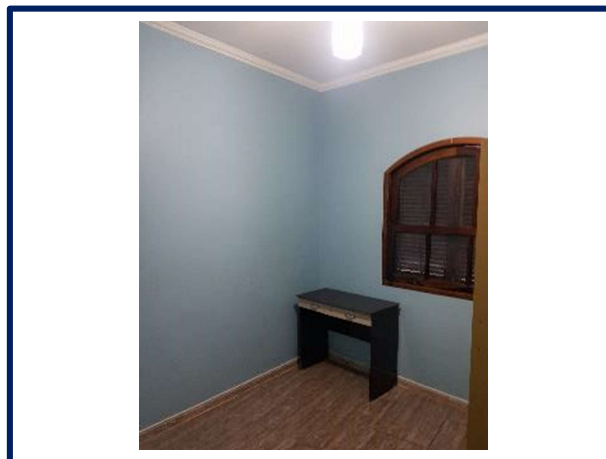


FOTO 15. Foto mostrando o Dormitório 1.

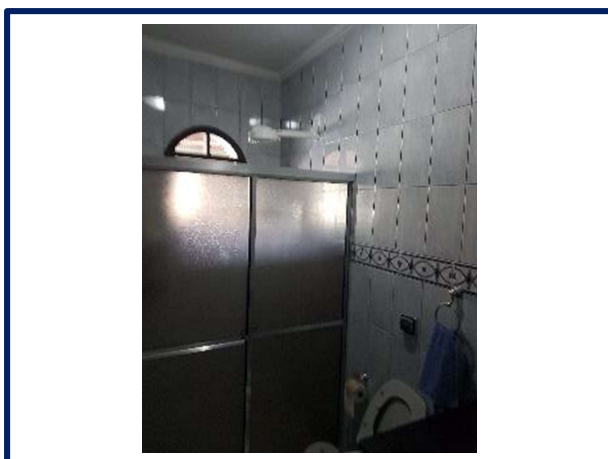


FOTO 13. Foto mostrando o banheiro da suíte.

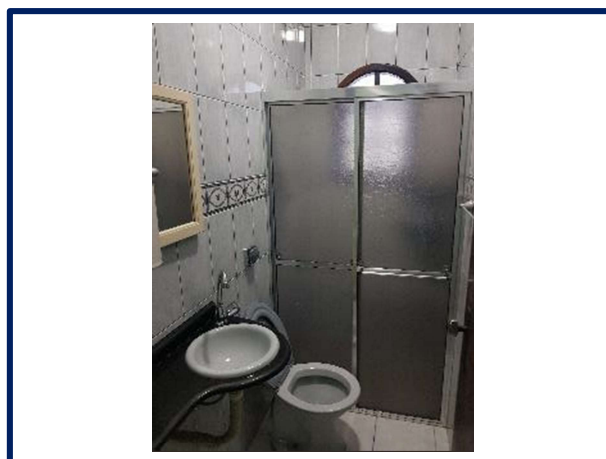


FOTO 16. Foto mostrando o Banheiro.



FOTO 14. Foto mostrando a varanda da Suíte.

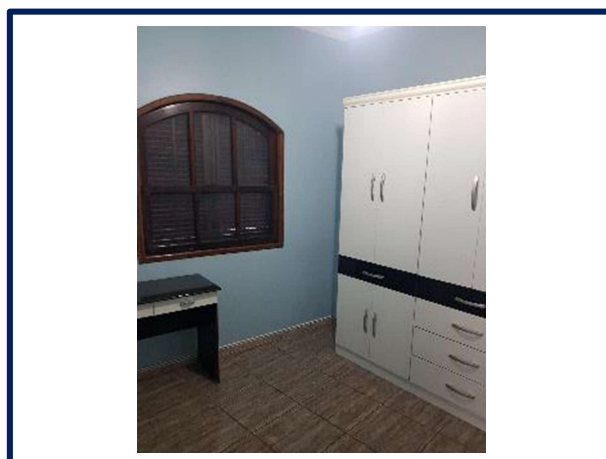


FOTO 17. Foto mostrando o Dormitório 2.

Imóvel B – Fundos / Térreo e Superior



FOTO 18. Foto mostrando a Entrada da Casa B.

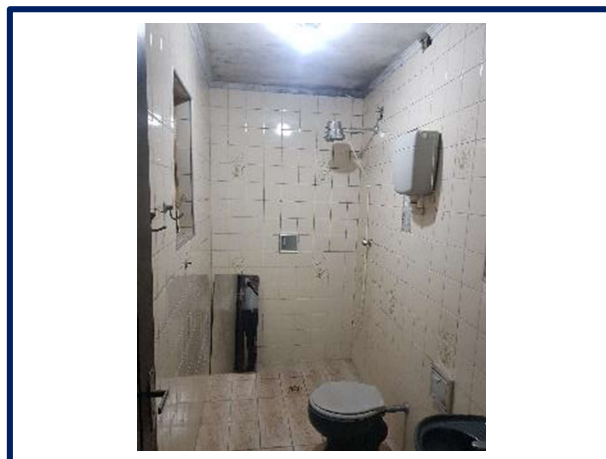


FOTO 21. Foto mostrando o Banheiro.



FOTO 19. Foto mostrando a Cozinha.



FOTO 22. Foto mostrando o Dormitório.



FOTO 20. Foto mostrando a Cozinha e escada de acesso a parte Superior.



FOTO 23. Foto mostrando o Dormitório e escada.

5.0. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. DO TERRENO

Feito os devidos esclarecimentos, onde é possível apurar a real situação do imóvel, constatando e detalhando suas informações e características. O imóvel, objeto da lide, trata-se de parte de 01 (um) Terreno, de acordo com a Matrícula sob o Nº 172.894, registrada no Subdistrito Itaquera, 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, datada em 28 de março de 2018 e possui a seguinte descrição perimétrica:

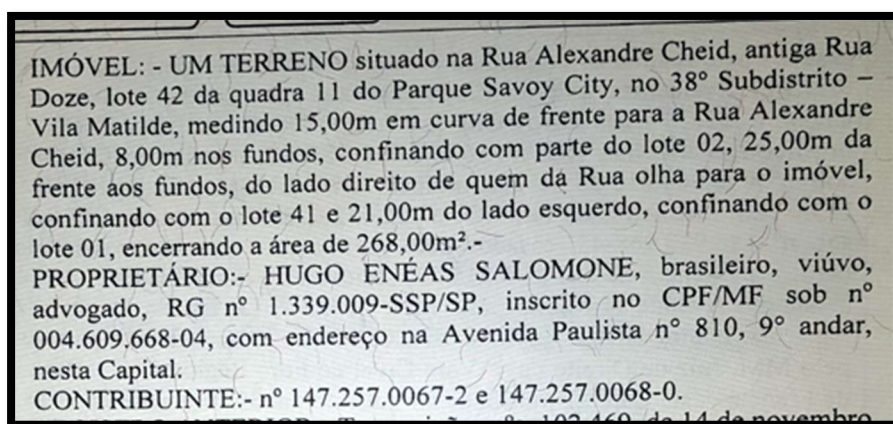


IMAGEM 1.7 - *Acima, tem-se uma imagem do memorial descritivo da Certidão de Matrícula registrada no Cartório de Imóveis.*

Assim, a referida parte do terreno, segue cadastrada como Lote 0068-0, junto a sua comarca e possui uma área útil **(AT)**, em escritura de **134,00m² (trezentos e trinta metros quadrados)**.

5.2. DAS CONSTRUÇÕES

Feito os devidos esclarecimentos, onde é possível apurar a real situação do imóvel, constatando e detalhando suas informações e características. Analisando documentos e por consulta pública de sua comarca, considera-se a seguinte.

O imóvel, objeto da lide, trata-se de 02 (duas) construções distintas, ***onde o imóvel "B" não possui acesso independente***. Perante a prefeitura suas construções seguem **IRREGULARES**, não atendendo a legislação pertinentes sobre a construção.

DADOS RESUMO:

Inscrição Cadastral PMSP: **147.257.0068-0**

Ano da construção: **1995 – IDADE APARENTE DE 28 ANOS**

AC - Área construída: **208,00m²**

- AC - Imóvel A: **168,00m²**
- AC - Imóvel B: **40,00m²**

Valor venal PMSP: **431.391,00 (IRREGULAR)**

OBS.: Para a utilização correta do valor venal, será necessário a regularização da área construída, junto ao município.

5.2.1. CASA-A

Ambientes do imóvel:

Portanto, ficou constatado a classificação da tipologia construtiva e definindo-o como **CASA ASSOBRADADA** padrão construtivo **MÉDIO**, além que este signatário observou em seu estado de conservação, passando assim a adotar e classificá-lo como **“ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES”**.

O imóvel possui a **ÁREA CONSTRUIDA DE 168,00 M²**, sendo **Área-1 Garagem 34,87m²**, **Área-2 Varanda de 29,19m²** e **Área-3 Privativa de 103,39m²**. Ainda, considerando que a realidade do imóvel e analisando os documentos, concluiu-se que o imóvel, tenha no mínimo, **IDADE APARENTE DE 28 ANOS**, em sua área total e ambientes constituídos, sendo (Garagem Coberta, Sala de Estar, Lavabo, Cozinha, 1x Suíte, 2x Dormitórios, 1x Banheiros e Varanda). Comprovando-as por análise visual externa *in loco* e relatório fotográfico.

5.2.2. CASA-B

Ambientes do imóvel:

Portanto, ficou constatado a classificação da tipologia construtiva e definindo-o como **CASA ASSOBRADADA** padrão construtivo **SIMPLES**, além que este signatário observou em seu estado de conservação, passando assim a adotar e classificá-lo como **“REPAROS SIMPLES”**.

O imóvel possui a **ÁREA CONSTRUIDA DE 40,00 M²**. Ainda, considerando que a realidade do imóvel e analisando os documentos, concluiu-se que o imóvel, tenha no mínimo, **IDADE APARENTE DE 40 ANOS**, em sua área total e ambientes constituídos, sendo (Cozinha, Dormitório e Banheiros). Comprovando-as por análise visual externa *in loco* e relatório fotográfico.

5.3. TOPOGRAFIA

Após a devida vistoria *in-locco*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, o qual consta que o Lote que o imóvel está incorporado, possui formato **IRREGULAR**, com o **SOLO APARENTEMENTE FIRME E SECO**. Sendo ainda que seu terreno referência, apresenta **TOPOGRAFIA PLANA**.

5.4. CONCLUSÃO

Finalizado, Após a vistoria, este laudo apresenta as condições gerais dos imóveis, bem como as características topográficas e outros aspectos relevantes para a definição de seu valor justo. Assim, este laudo visa auxiliar este R. Juízo na tarefa que lhe foi atribuída, descrevendo e avaliando o imóvel em litígio. Para isso, expõe a análise do bem, detalhando suas características com base nas informações, razões e fatos expostos anteriormente, além de fotos e memorial deste signatário.

4.0. CRITÉRIO E METODOLOGIA

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 12.721-2006.

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.

4.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Como primeiro passo na investigação dos valores de mercado foi realizado extensas pesquisas imobiliárias na região e ofertas divulgadas, visando à obtenção de elementos comparativos, ofertados ou já transacionados à venda, na mesma região geoeconômica em que se localizam o imóvel objeto do presente estudo.

Devido à quantidade de elementos comparativos ofertados e fiéis no mercado imobiliário local, utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados e Fatores” e “Homogeneização”, preconizados pelas Normas Técnicas vigentes em todo o território nacional. Os resultados serão comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizarmos os dados obtidos.

4.2. TRATAMENTO DE FATORES DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor. Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado

por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, material ou arquitetônico obsoletos pelos padrões atuais. Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

4.3. HOMOGENIZAÇÃO

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no **Grupo I, Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 1ª Zona, Residencial Horizontal Popular.**

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações								
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lota (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.					
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000						
Grupo II: Zonas de uso residencial vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações 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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.					
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	600 - 2.500 (1*)						
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)						

IMAGEM 1.8 -

Acima, tem-se uma tabela com as características de cada Grupo e Zona, de acordo com a norma de avaliação

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 se pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

GRAU DE PRECISÃO

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

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

5.0. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. IM – INTELIGÊNCIA MERCADO

IM - OFERTAS_PADRÃO RESIDENCIAL

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pesquisou diversas regiões contíguas, à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem similaridade ou semelhança com o imóvel avaliando e que, situassem na mesma região geoeconômica, com o intuito de obter uma amostragem representativa e um viés satisfatório.

Assim foi possível obter, a princípio, 09 (nove) elementos, os quais foram posteriormente tratados por Homogeneização por fatores, como segue:

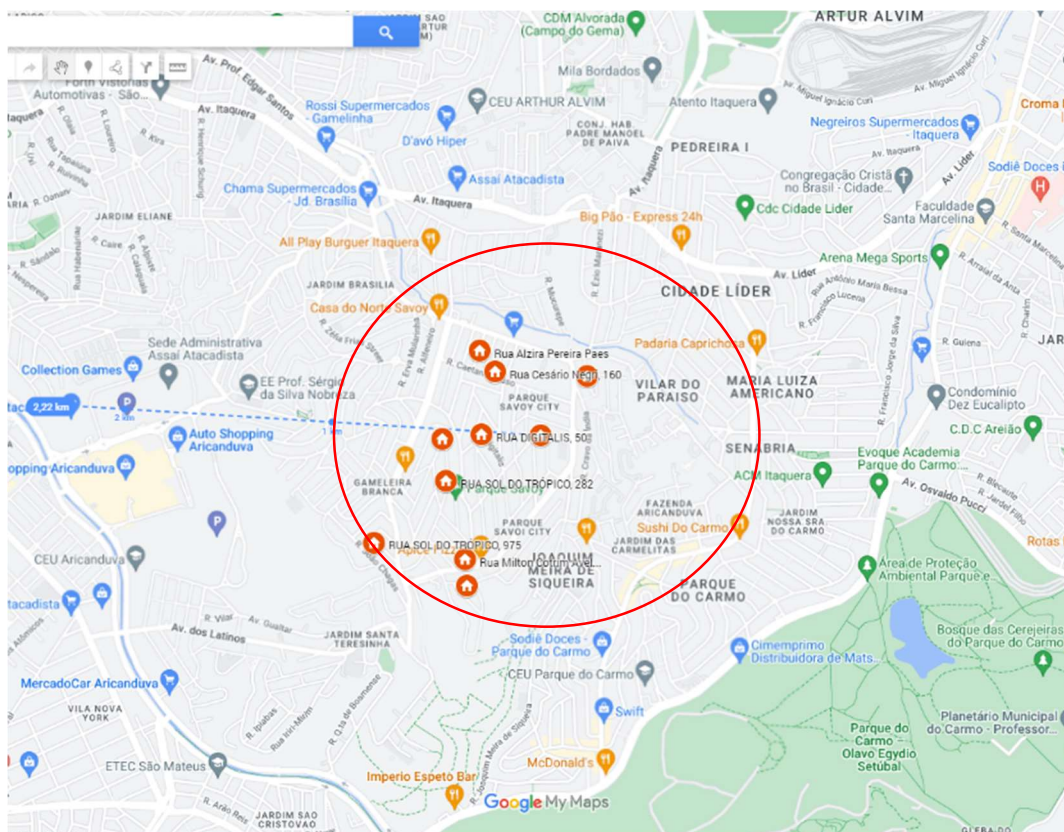


IMAGEM 1.9 - *Acima, tem-se uma imagem aérea demarcando as ofertas do padrão residencial, mais próximo do imóvel.*

Segue no **ANEXO**, lista da pesquisa mercado, seu detalhamento e cálculo com aplicação de fatores.

5.2. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Custo da Construção - SINDUSCON/SP

R-8N R\$ 1.957,93 nov-23

Dados da Construção

Imovel	Ac (m²)	Idade	Padrão	Conservação - Ec	Ec	Ic	IR	R	%V	K	Fob	Valor Ac (R\$)
Casa A	138,81	28	Residencial Casa Médio	Entre regular e reparos simples	D	1,903	70	20	40	0,6618	0,7294	377.264,79
Cobertura	29,19	20	Especial Cobertura Médio	Regular	C	0,229	20	10	100	0,0000	0,1	1.308,78
Casa B	40,00	40	Residencial Casa Simples	Reparos simples	E	1,251	70	20	58	0,4437	0,555	54.372,10
	208,00											432.945,68

IMAGEM 1.10 - Acima, segue imagem da avaliação individualizada das diferentes tipologias contidas no terreno, fonte IBAPE-SP.

5.2.1. CONSERVAÇÃO

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
			Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com

IMAGEM 1.11 - Acima, segue imagem da tabela depreciação vigente, fonte IBAPE-SP

5.2.2. CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Setor de Economia  SINDUSCON SP Boletim Econômico - Novembro de 2023												
Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100												
Data	Global				Mão-de-obra				Material			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2023		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,88	56,38
Material	800,29	40,87
Despesas Administrativas	53,76	2,75
Total	1.957,93	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,38%

IMAGEM 1.12 - Acima, segue informe do boletim econômico, CUB vigente.

5.3. VALOR DO TERRENO

TERRENO				
Região:	Parque Savoy City, Subdistrito Itaquera / SP		Data da pesquisa:	01/12/2023
PESQUISA DE MERCADO				
Média de preços da região:	Tipologia	Preço		
	Residencial	R\$ 824,52		
DEPRECIACÃO				
Zona: Residencial Horizontal Popular				
HOMOGENEIZAÇÃO				
Profundidade:	25,0 m	Fator	Valor	
Testada:	7,5 m	0,000	R\$	-
Topografia:	Terreno Plano	1,000	R\$	-
Solo:	Terreno Seco	1,000	R\$	-
AVALIAÇÃO INDIVIDUAL				
VALOR DO RESIDENCIAL:		R\$ 77.298,51	824,52	R\$/m²
Valor médio adotado (R\$/m²):		R\$ 824,52	R\$/m²	
AT.R - Área do terreno real (m²):		AT.R= 134,00 m²	e	AT.E= 134,00 m²
VALOR DO TERRENO:				R\$ 110.485,33

IMAGEM 1.13 - Acima, tem-se uma imagem do resumo de cálculo da avaliação do terreno.

5.4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do imóvel		
Valor da Construção:	R\$	432.945,68
Valor do Terreno:	R\$	110.485,33
VALOR:	R\$	543.431,01
VALOR DO IMÓVEL:		R\$ 543.500,00

IMAGEM 1.14 - Acima, tem-se uma imagem do resumo de cálculo da avaliação total do imóvel.

5.5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os fatores analisados	Completo quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativa a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a	No caso de utilização de mesmo 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 mostra seja menos heterogênea.			

IMAGEM 1.15 - Acima, o cálculo da fundamentação, tabela 3 da NBR 14.563-2.

Os campos em destaque, mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO**.

6. CONCLUSÃO

ADOTADO A IMPORTÂNCIA:

VALOR DA AVALIAÇÃO= R\$ 543.500,00

(quinhentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)

Depreciação Física, análise de uso, análise de região e aplicado fatores sobre o estado de conservação nos cálculos.

Itens considerados:

Vida útil
Conservação
Elétrica
Hidráulica
Alvenaria
Estrutura
Pisos
Revestimentos
Tipo de uso

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização do autor.
- A cópia xerox deste laudo, mesmo que autenticada, não tem validade alguma sem que haja a assinatura do signatário

7. ENCERRAMENTO

Encerrado os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas, impressas e somada aos anexos, contendo assinatura digital e numerada para todos os fins de direito, colocando-se a inteira' disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO LAUDO:

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

DIEGO DE SOUZA SILVA
Engenheiro Civil
Crea Nº 5070077020