

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO IPIRANGA

*Processo: 1004597-67.2020.8.26.0010*

JOÃO ANTONIO MACHADO NETO, engenheiro civil, perito nomeado nos autos da Execução de Título Extrajudicial em curso perante esse R. Juízo *[processo em referência]*, em que figuram como Exequentes **Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** e outro e, como Executados, **Directa Comercial de Óculos Ltda. – Epp** e outros, tendo procedido a diligências e estudos, e em atendimento à decisão de fls. 530, oferece as suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objeto imóvel localizado nos números 1803, 1805, 1809 e 1811 da Rua Bom Pastor, no Ipiranga, em São Paulo-SP, para cuja avaliação – em razão de penhora – o signatário foi designado pela r. decisão de fls. 530.

Na ação figuram como Exequentes Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e outro e, como Executados, Directa Comercial de Óculos Ltda. – Epp e outros.

### 1.2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a obtenção do valor de mercado do imóvel penhorado.

A *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE<sup>1</sup>-SP:2011* assim define valor de mercado:

*“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.*

---

<sup>1</sup> IBAPE: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Este laudo obedece às diretrizes e critérios estabelecidos na *Norma NBR 14653-1:2011 da ABNT*<sup>2</sup> e, nas suas especificidades, à *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP:2011*.

Considera-se que as informações obtidas de terceiros, inclusive aquelas referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram obtidas e recebidas de boa-fé. Não faz parte do escopo deste trabalho a verificação da situação dominial e/ou registrária do imóvel.

## 2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel em questão foi realizada no dia 26 de abril de 2024, a partir das 13 horas (data e horário previamente agendados nos autos), tendo sido acompanhada pelo Eng. Marcos Olyntho Brandão Godoy, assistente técnico dos Executados.

Nessa oportunidade foi feita a documentação fotográfica apresentada adiante, no item 2.2.2 deste laudo.

### 2.1. SOBRE O LOCAL

#### 2.1.1. Localização

O imóvel em avaliação localiza-se na Rua Bom Pastor, entra as ruas General Lecor e Lord Cockrane, como mostram as figuras a seguir.

---

<sup>2</sup> ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

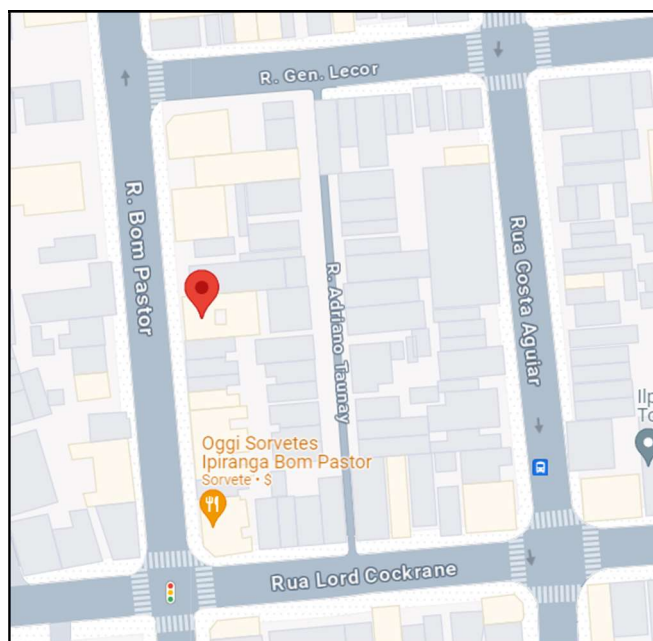


Figura 1 – Localização do imóvel – Rua Bom Pastor, 1803 a 1811

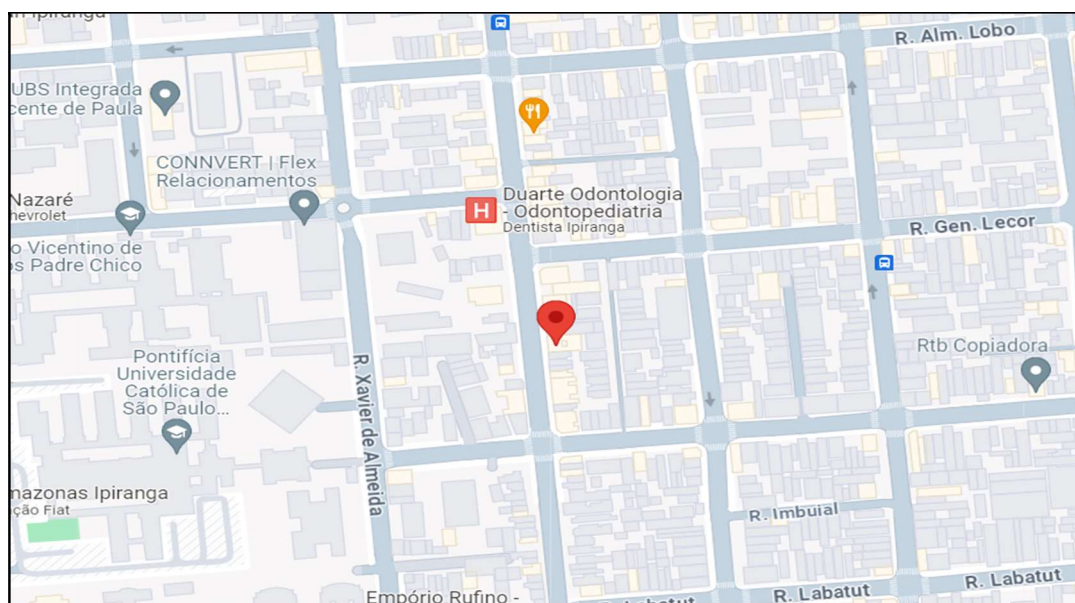


Figura 2 – Localização do imóvel (balão vermelho) – Rua Bom Pastor, 1803 a 1811



Figura 3 – Vista aérea – A seta e o balão vermelho assinalam o imóvel em avaliação



Figura 4 – Vista frontal do imóvel – As duas portas de entrada menores correspondem a imóveis originalmente residenciais (números 1803 e 1811), situados no pavimento superior, e as duas portas maiores (de aço e de enrolar) correspondem a salões comerciais (números 1805 e 1809)

No cadastro da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), o imóvel está situado em dois lotes idênticos, de números 36 e 37, da quadra 131 do setor 040 cujo **Índice Fiscal (IF)** é **2.398,00**, de acordo com a Planta Genérica de Valores da cidade.

A quadra 131 é constituída pelas ruas General Lecor, Adriano Taunay, Lord Cokrane e Bom Pastor, como mostra a figura a seguir<sup>3</sup>.



Quanto ao zoneamento municipal, o imóvel em avaliação situa-se em ZC<sup>4</sup> (Zona Centralidade<sup>5</sup>), na qual todos os “usos residenciais” são permitidos (à exceção do uso R2v-4<sup>6</sup>) e todos os usos “não residenciais” também são permitidos (exceto o uso nRa-6<sup>7</sup>). Não são permitidos usos “industriais”. Nessa zona, a taxa de ocupação máxima é 0,85 (para lotes de até 500 m<sup>2</sup>) e o coeficiente de aproveitamento máximo é 2,00.

<sup>7</sup> nRa-6: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível. Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>.

### 2.1.2. Características do Local

A Rua Bom Pastor é dotada de todos os principais melhoramentos públicos. As ruas do entorno do imóvel em avaliação são todas pavimentadas e escoam tráfego local e de passagem de veículos.

O imóvel em análise dista, em linha reta, cerca de 800 m do Museu do Ipiranga e 1.000 m da Estação Sacomã do Metrô.

A região tem relevo medianamente acidentado e solo, em geral, de boa consistência e não sujeito a enchentes.

O entorno do imóvel é ocupado predominantemente por residências e apartamentos (de padrões médio e simples, de acordo com a classificação IBAPE-SP), por estabelecimentos de comércio local e de serviços de características simples, e por pequenas indústrias e oficinas.

O bairro, atendido por várias linhas de transporte coletivo e pelo Metrô, é razoavelmente arborizado, dispõe de satisfatório equipamento comunitário e de serviços à população, no que se refere a educação, saúde, segurança e templos religiosos, e oferece poucas alternativas de cultura e lazer.

## 2.2. SOBRE O IMÓVEL

### 2.2.1. Caracterização do Terreno

O terreno do imóvel é de meio de quadra com formato retangular e 12,00 m de frente para a Rua Bom Pastor, igual medida nos fundos, e 30,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando 360,00 m<sup>2</sup> de área, com as confrontações mencionadas na matrícula nº 16.947 do 6º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 452 e seguintes), reproduzida parcialmente a seguir.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|--|
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             | 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo |  |
| matrícula<br>16.947                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ficha<br>01 | São Paulo, 06 de outubro de 1977.                |  |
| <p>Dois prédios de dois pavimentos para duas lojas e dois apartamentos, à R. Bom Pastor ns. 1803, 1.805, 1.809 e 1.811 no Ipiranga - 18º Subdistrito, medindo o terreno 12,00m. de frente para a R. Bom Pastor, por 30,00m. da frente aos fundos, de forma retangular, perfazendo a área de 360,00m<sup>2</sup>., confrontando de um lado com o prédio nº 1.837, de propriedade de Iysandro Barthold, e de outro lado com o prédio n. 1.799 de propriedade de Enio Sgarzi, e nos fundos com quem de direito.-</p> |             |                                                  |  |

Figura 6 – Excerto da matrícula imobiliária (fls. 452)

### 2.2.2. Caracterização da Construção

Sobre o terreno objeto da matrícula nº 16.947 há, segundo dados do cadastro da PMSP<sup>8</sup>:

- No **lote 36** (cuja área é 180 m<sup>2</sup>): edificação com área comercial no pavimento térreo e (originalmente) residência no pavimento superior, com área construída de 260 m<sup>2</sup>.

| Dados de Integração<br>IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano |                                             | Fechar painel |  |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|--|
| Atributo                                                         | Valor                                       |               |  |
| Setor                                                            | 040                                         |               |  |
| Quadra                                                           | 131                                         |               |  |
| Lote                                                             | 0036                                        |               |  |
| Situação                                                         | ATIVO                                       |               |  |
| Dígito SQL                                                       | 3                                           |               |  |
| Condomínio                                                       | 00                                          |               |  |
| Nome do Logradouro                                               | R BOM PASTOR                                |               |  |
| Número da Porta                                                  | 1803                                        |               |  |
| Tipo de Uso                                                      | Loja e residência (predominância comercial) |               |  |
| Tipo do terreno                                                  | Normal                                      |               |  |
| Área do terreno                                                  | 180                                         |               |  |
| Área construída                                                  | 260                                         |               |  |

Figura 7 – Excerto do Mapa Digital da Cidade de São Paulo – Lote 36

- No **lote 37** (cuja área é 180 m<sup>2</sup>): edificação com área comercial no pavimento térreo e (originalmente) residência no pavimento superior, com área construída de 250 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo, acessado no Portal GeoSampa:  
[https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx).

| Dados de Integração<br>IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano |                                             | Fechar painel |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| Atributo                                                         | Valor                                       |               |
| Setor                                                            | 040                                         |               |
| Quadra                                                           | 131                                         |               |
| Lote                                                             | 0037                                        |               |
| Situação                                                         | ATIVO                                       |               |
| Dígito SQL                                                       | 1                                           |               |
| Condomínio                                                       | 00                                          |               |
| Nome do Logradouro                                               | R BOM PASTOR                                |               |
| Número da Porta                                                  | 1809                                        |               |
| Tipo de Uso                                                      | Loja e residência (predominância comercial) |               |
| Tipo do terreno                                                  | Normal                                      |               |
| Área do terreno                                                  | 180                                         |               |
| Área construída                                                  | 250                                         |               |

Figura 8 – Excerto do Mapa Digital da Cidade de São Paulo – Lote 37

Portanto, a área total construída cadastrada na PMSP totaliza 510 m<sup>2</sup>.

A configuração atual do imóvel é a seguinte:

**(A) Na parte frontal**, ocupando toda a frente de 12,00 m do terreno por 21,00 m de profundidade, estão as duas edificações acima mencionadas<sup>9</sup>, ambas unidas pela demolição parcial de paredes internas<sup>10,11,12</sup> tanto no pavimento térreo (salões comerciais) quanto no superior (residências, originalmente).

Todo o corpo frontal é composto basicamente por estrutura de concreto armado, alvenarias de tijolos e cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira.

Considerar-se-á que metade da área construída de 510 m<sup>2</sup> corresponda aos dois salões do pavimento térreo (255 m<sup>2</sup>) e a outra metade, às duas áreas originalmente residenciais do pavimento superior (255 m<sup>2</sup>).

<sup>9</sup> Executadas em estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos e cobertura telhas de barro sobre estrutura de madeira.

<sup>10</sup> Atualmente ocupadas por uma empresa, que, segundo informou na vistoria o assistente técnico dos Executados, se dedicava à montagem de óculos e respectivas armações, para posterior comercialização.

<sup>11</sup> As instalações elétricas e hidráulicas mantêm basicamente a configuração original tanto nos salões comerciais quanto nas residências primitivas.

<sup>12</sup> Seguem anexas plantas do imóvel em sua configuração original, fornecidas pelo Assistente Técnico dos Executados.

São apresentadas a seguir as principais características construtivas das partes componentes das edificações e respectivas fotografias:

(A.1) *Pavimento térreo – Parte frontal do terreno – Salões comerciais (n<sup>os</sup> 1805 e 1809):*

- Pisos: ladrilhos hidráulicos (pequena parte frontal em cacos de cerâmica),
- Paredes: látex sobre massa grossa,
- Tetos: látex sobre massa grossa (revestindo vigas e lajes de concreto armado),
- Portas de aço de enrolar, e
- Caixilhos de alumínio e ferro.

Esses salões podem ser classificados como “Galpão Padrão Simples”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE-SP:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PADRÃO SIMPLES |
| Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. |                |

Figura 9 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)

Seu estado de conservação, de acordo com o mesmo Estudo, enquadra-se na categoria “F” (*necessitando de reparos simples a importantes*), assim caracterizada:

| Ref. | Estado da Edificação                          | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura. |

Figura 10 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)

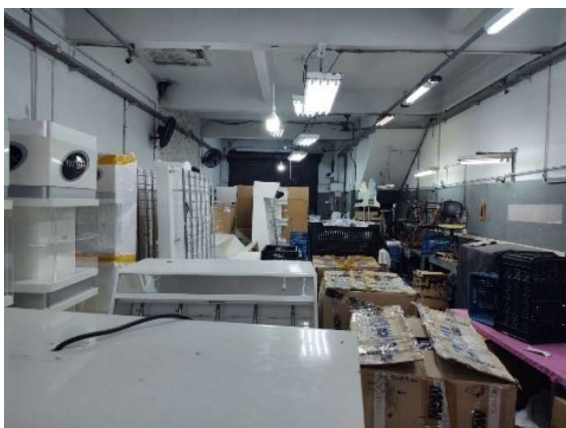


Figura 11 – Salão comercial (nº 1085) – Vista geral



Figura 12 – Salão comercial (nº 1085) – Vista geral

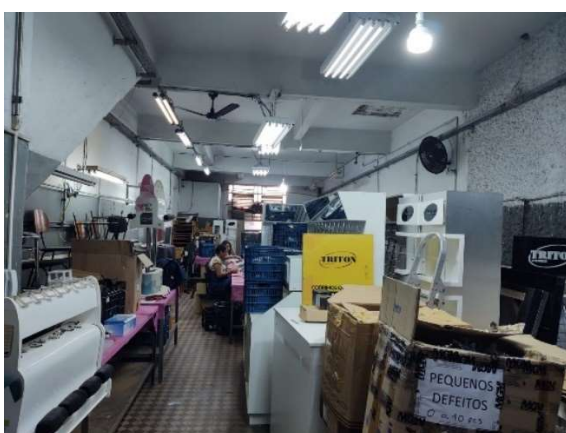


Figura 13 – Salão comercial (nº 1085) – Vista geral

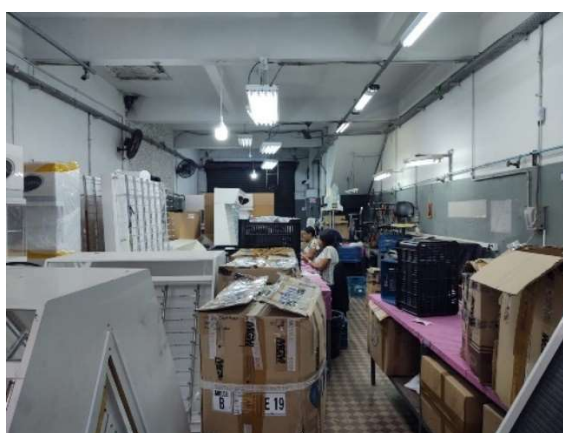


Figura 14 – Salão comercial (nº 1085) – Vista geral



Figura 15 – Salão comercial (nº 1809) – Vista geral

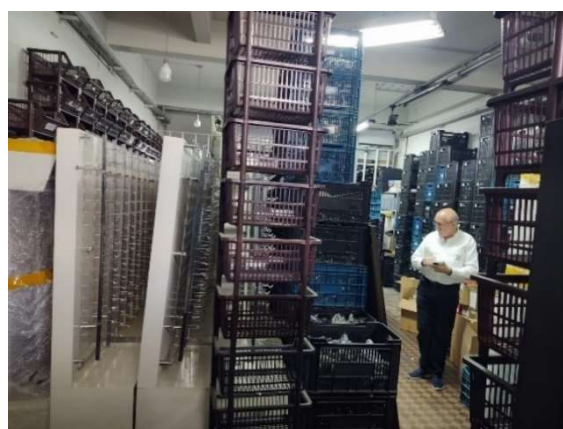


Figura 16 – Salão comercial (nº 1809) – Vista geral



Figura 17 – Salão comercial (nº 1809) – Vista geral



Figura 18 – Salão comercial (nº 1809) – Vista geral

**(A.2) Pavimento superior – Parte frontal do terreno – Área residencial (nºs 1802 e 1811)**

- Pisos: cerâmicos em todas as dependências (escada de acesso em paviflex),
- Paredes: látex sobre massa corrida em todas as dependências (azulejadas nas áreas molhadas),
- Tetos: forros em réguas de PVC em todas as dependências,
- Caixilhos: de madeira (na frente do imóvel), de alumínio (internos) e de ferro (banheiros).

Essa parte do imóvel foi construída para fins residenciais e, embora mais recentemente tenha servido para fins comerciais, pode ser facilmente revertida às condições originais, motivo pelo qual a perícia entende que possa ser classificada como “Casa Padrão Simples”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE-SP:

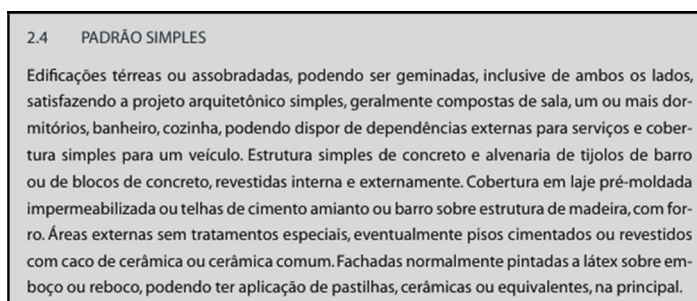


Figura 19 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)

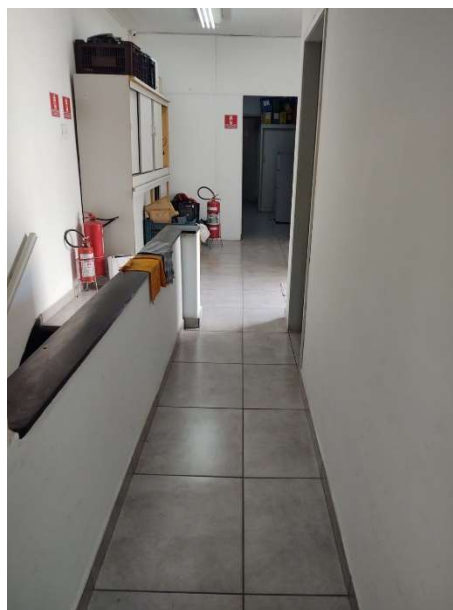
**JOÃO A. MACHADO NETO**  
**engenheiro civil**

Seu estado de conservação, de acordo com o mesmo Estudo do IBAPE-SP, também se enquadra na categoria “F” (*necessitando de reparos simples a importantes*) acima descrita e reproduzida.

Seguem fotos do pavimento superior:



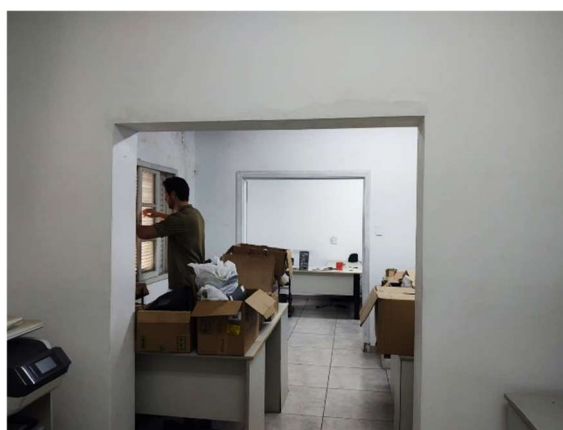
*Figura 20 – Escada de acesso ao imóvel nº 1803*



*Figura 21 – Corredor de distribuição do imóvel nº 1803*



*Figura 22 – Área interna de iluminação e ventilação entre os imóveis nºs 1803 e 1811*



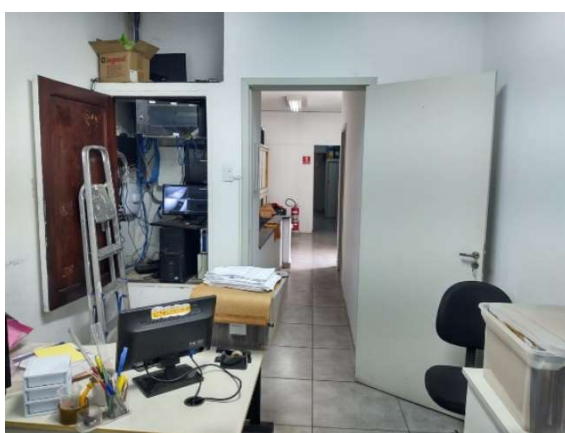
*Figura 23 – Dependências frontais (interligadas) dos imóveis nºs 1083 e 1811*



*Figura 24 – Dependências frontais (interligadas) dos imóveis n°s 1083 e 1811*



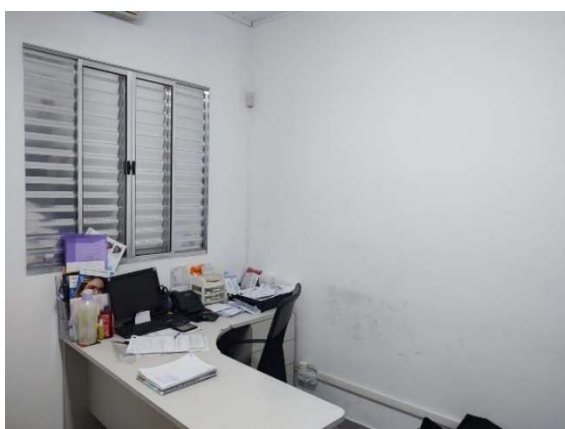
*Figura 25 – Dependência interna*



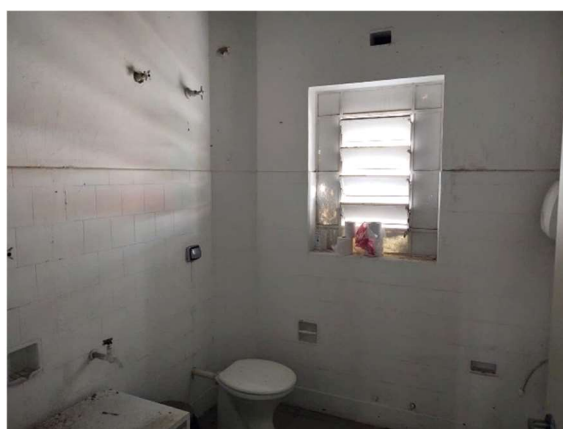
*Figura 26 – Dependência interna*



*Figura 27 – Dependência interna*



*Figura 28 – Dependência interna*



*Figura 29 – Banheiro*



*Figura 30 – Corredor de distribuição do imóvel nº 1803, vendo-se à direita a escada de acesso a esse imóvel*



*Figura 31 – Dependência interna*



*Figura 32 - Refeitório*



*Figura 33 - Banheiro*



Figura 34 – Dependência interna



Figura 35 – Dependência interna



Figura 36 - Sacada nos fundos do imóvel nº 1803



Figura 37 – Sacada nos fundos do imóvel nº 1811

**(B) Nos fundos do terreno** há um galpão, que também era utilizado para as atividades empresariais instaladas no imóvel, ocupando toda a sua largura (12,00 m) por 9,00 m de profundidade, com área total de 108,00 m<sup>2</sup>.

Essa parte do imóvel, não constante do cadastro municipal, pode ser classificada como “Galpão Padrão Econômico”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE-SP:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PADRÃO ECONÔMICO |
| <p>Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.</p> <p>Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Pisos:</b> em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.</li> <li>■ <b>Paredes:</b> geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.</li> <li>■ <b>Instalações hidráulicas:</b> sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.</li> <li>■ <b>Instalações elétricas:</b> mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.</li> <li>■ <b>Esquadrias:</b> madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.</li> </ul> |                  |

Figura 38 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)

Seu estado de conservação, de acordo com o mesmo Estudo enquadra-se na categoria “G” (*necessitando de reparos importantes*), assim caracterizada:

|   |                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|-------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
|---|-------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Figura 39 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)

Seguem fotos do galpão situado nos fundos do terreno:

JOÃO A. MACHADO NETO  
engenheiro civil



Figura 40 – Corredor de acesso ao galpão



Figura 41 – Área interna do galpão



Figura 42 – Oficina



Figura 43 – Oficina



Figura 44 – Almoxarifado



Figura 45 – Copa

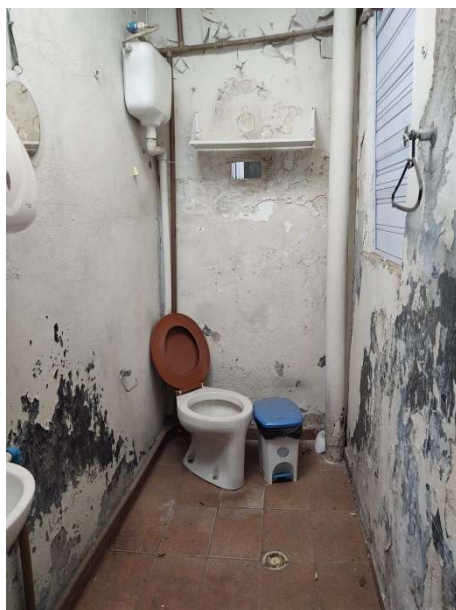


Figura 46 – Banheiro

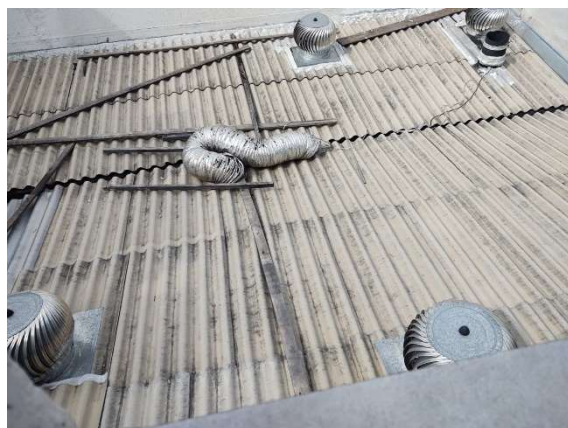


Figura 47 – Vista superior da cobertura do galpão de fundos

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1. CRITÉRIOS

Os critérios adotados na presente avaliação são os da Norma 14653:2011 da ABNT e, em suas especificidades, os da *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP:2011*, ambas convergentes e contemporâneas.

#### 3.2. METODOLOGIA

Segundo a mencionada Norma do IBAPE-SP, "*em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:*

##### MÉTODO COMPARATIVO

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

### *MÉTODO EVOLUTIVO*

*Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.*

### *MÉTODO INVOLUTIVO*

*Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.*

### *MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA*

*Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.*

### *MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO*

*Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.*

*Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios. Deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação”.*

Ainda de acordo com a mesma Norma do IBAPE-SP, “os procedimentos metodológicos aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- *Da natureza do bem avaliando;*
- *Da finalidade da avaliação;*
- *Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;*
- *Do prazo para sua execução”.*

Quanto ao tratamento de dados, a Norma do IBAPE-SP estabelece que “podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o ‘tratamento por fatores’ e ‘inferência estatística’, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis”.

### 3.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O mercado imobiliário no entorno do imóvel avaliando é geralmente bastante ativo, tendo apresentado aquecimento no início de 2024, como registrou matéria<sup>13</sup> do jornal Valor Econômico de 26/01/2024.



Há em oferta no bairro terrenos nus ou com edificações bastante antigas, sem valor comercial.

Para o presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, no qual o valor de um imóvel é determinado pelo somatório dos seus componentes *[terreno + benfeitorias]*.

O valor do terreno será obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O valor da benfeitoria será calculado através do Método da Quantificação do Custo para a reedição da benfeitoria. Neste caso será utilizado o *Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas*, do IBAPE/SP-2019, bastante utilizado e reconhecido para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na Região Metropolitana de São Paulo.

<sup>13</sup> Fonte: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2024/01/26/mercado-esta-aquecido-em-bairros-historicos.ghml>.

Nele, os valores unitários correspondentes às diversas tipologias construtivas (padrões construtivos) são determinados por fatores que multiplicam o “Custo Unitário Básico” (CUB) correspondente ao padrão R8-N, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON-SP.

A depreciação física e funcional das benfeitorias é calculada pelo Método Ross-Heidecke, que leva em conta *obsolescimento* e *estado de conservação*.

### 3.3.1. Avaliação do Terreno

Para a obtenção do valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi feita pesquisa de valores de imóveis em oferta no Setor 040 e em setores vizinhos, locais com características socioeconômicas e de ocupação semelhantes às do imóvel em avaliação.

Essa pesquisa, apresentada adiante, identificou **seis elementos** amostrais ofertados em portais imobiliários (terrenos nus ou com edificações sem valor comercial), que foram tomados como base de comparação.

A escolha desse método se apoia nas características dos elementos obtidos no mercado imobiliário local.

No Método Comparativo Direto o valor do imóvel é obtido mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, por tratamento técnico de seus atributos. A homogeneização dos elementos é feita por meio do *‘tratamento por fatores’*.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 estabelece onze “zonas de características homogêneas<sup>14</sup>”, de acordo com as quais o terreno em questão enquadra-se em:

- Grupo III: Zona de uso comercial ou de serviços, e
- 8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio.

**8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**  
É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

Figura 48 - Excerto da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011

Na 8a. Zona do Grupo III os terrenos são considerados de ótimo aproveitamento quando têm profundidade entre 20 e 40 m e frente de referência 10 m. O intervalo de áreas característico dos terrenos dessa zona varia entre 200 e 500 m<sup>2</sup>, como mostra a figura a seguir.



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 (m²)   | Intervalo característico de áreas (m²) |                    |                                                                                                                                                                                     |
|                                                     | Frente de Referência             | Prof. Mínima    | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                                 |                                   |                                        |                    |                                                                                                                                                                                     |
|                                                     | F <sub>r</sub>                   | P <sub>mi</sub> | P <sub>ma</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>e</sub>               | C <sub>a</sub>                  |                                   |                                        |                    |                                                                                                                                                                                     |
| Grupo III:<br>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 ou 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         |                                                                                                                                                                                     |

Figura 49 – Excerto da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP:2011

Os elementos amostrais constantes da pesquisa imobiliária realizada foram homogeneizados mediante a utilização dos seguintes fatores recomendados pela Norma do IBAPE/SP–2011:

<sup>14</sup> Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011, “Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas [...], cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence”.

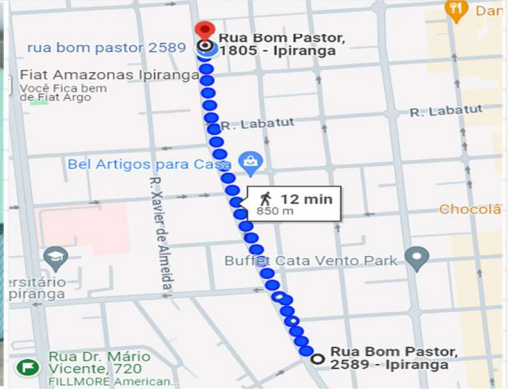
- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) é descontada do valor total do imóvel por meio da aplicação do fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço originalmente pedido).
- Fator Localização (ou Fator Transporte): Para a transposição do valor referente ao terreno de um local para outro é empregada a relação (quociente) entre os valores dos “índices fiscais”, obtidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (PGV).
- Além desses, foram também aplicados na homogeneização os fatores de forma, a saber, “fator testada” e “fator profundidade”. Na 8ª Zona do Grupo III o “fator área” não é aplicável dentro do intervalo característico de áreas e o terreno em questão não tem “múltiplas frentes”.

A homogeneização teve como situação paradigma:

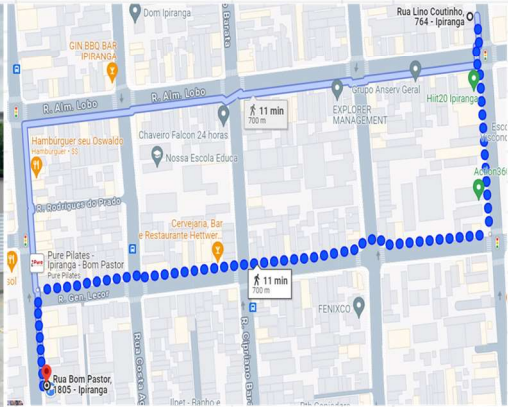
- Imóvel situado no Setor 040, Quadra 131, Índice Fiscal 2.398,00.
- Lote com: (i) testada de referência: 10 m; (ii) profundidade de referência: entre 20 e 40 m; (iii) área: entre 200 e 500 m<sup>2</sup>.
- Topografia: plana.
- Consistência: seco.
- Servido de todos os principais melhoramentos públicos.

A seguir são apresentados os seis elementos que fazem parte da pesquisa imobiliária deste trabalho.

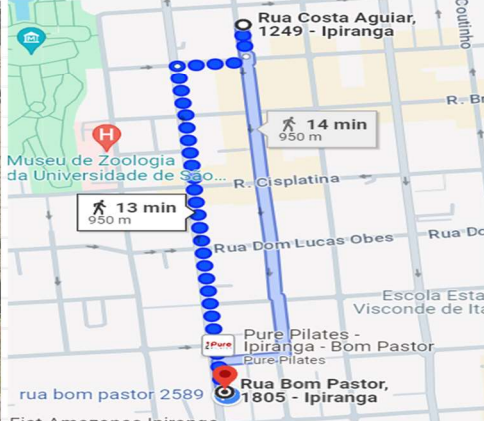
JOÃO A. MACHADO NETO  
engenheiro civil

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| <b>1 LOCAL</b>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Endereço                                                                           | Rua bom Pastor, 2589                                                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                     |               |          |
| Posição                                                                            | Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                     |               |          |
| Setor                                                                              | 43                                                                                                                                                                                                                                            | Quadra       | 78                                                                                  | Índice Fiscal | 2.417,00 |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Área Construída:                                                                   | Terreno nu                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                     |               |          |
| Padrão:                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               | Medio        |                                                                                     |               |          |
| Idade:                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               | anos         | Estado de Conservação:                                                              |               |          |
| Vida Referencial:                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               | anos         | Valor estimado da construção:                                                       |               |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Área do Terreno                                                                    | 108,00 m²                                                                                                                                                                                                                                     |              | Testada                                                                             | 5,00 m        |          |
| Valor do Terreno:                                                                  | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 387.000,00   | Profundidade equiv.                                                                 | 21,60 m       |          |
| <b>INFORMANTE</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Fonte                                                                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-108m2-venda-RS430000-id-2564739505/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-108m2-venda-RS430000-id-2564739505/</a> |              |                                                                                     |               |          |
| Oferta                                                                             | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 430.000,00   |                                                                                     |               |          |
| <b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Terreno   |                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário =                                                                   | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 3.583,33 /m² |                                                                                     |               |          |
|  |                                                                                                                                                                                                                                               |              |  |               |          |

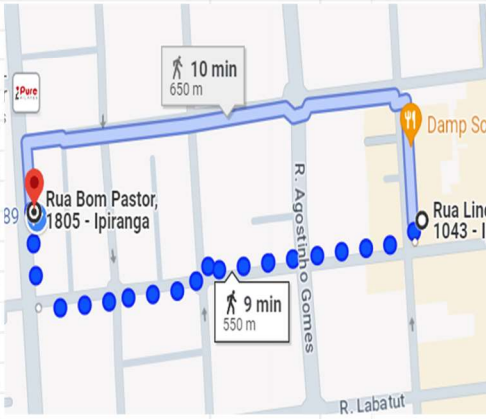
JOÃO A. MACHADO NETO  
engenheiro civil

| 2 LOCAL                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Endereço                                                                           | Rua Lino Coutinho, 764                                                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                     |               |          |
| Posição                                                                            | Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                     |               |          |
| Setor                                                                              | 40                                                                                                                                                                                                                                              | Quadra       | 112                                                                                 | Índice Fiscal | 2.823,00 |
| DADOS DA CONSTRUÇÃO                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
| Área Construída                                                                    | Imóvel com cobertura metálica simples à frente, anunciado como terreno                                                                                                                                                                          |              |                                                                                     |               |          |
| Padrão:                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 | Medio        |                                                                                     |               |          |
| Idade:                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 | anos         | Estado de Conservação:                                                              |               |          |
| Vida Referencial:                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 | anos         | Valor estimado da construção:                                                       |               |          |
| DADOS DO TERRENO                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
| Área do Terreno                                                                    | 510,00 m²                                                                                                                                                                                                                                       |              | Testada                                                                             | 12,00 m       |          |
| Valor do Terreno:                                                                  | R\$ 1.755.000,00                                                                                                                                                                                                                                |              | Profundidade equiv.                                                                 | 42,50 m       |          |
| INFORMANTE                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
| Fonte                                                                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-510m2-venda-RS1950000-id-2613407794/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-510m2-venda-RS1950000-id-2613407794/</a> |              |                                                                                     |               |          |
| Oferta                                                                             | R\$ 1.950.000,00                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                     |               |          |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Terreno   |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário =                                                                   | R\$                                                                                                                                                                                                                                             | 3.441,18 /m² |                                                                                     |               |          |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                 |              |  |               |          |

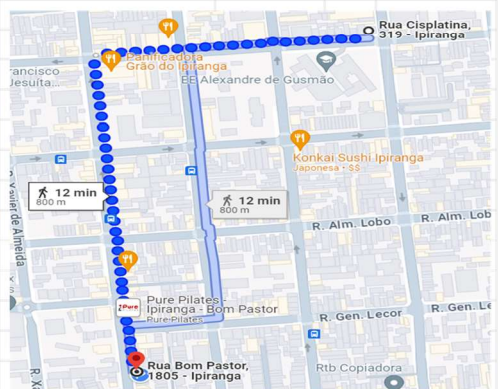
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ANTONIO MACHADO NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2024 às 11:09, sob o número WPI24700419350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004597-67.2020.8.26.0010 e código W78RXQfn.

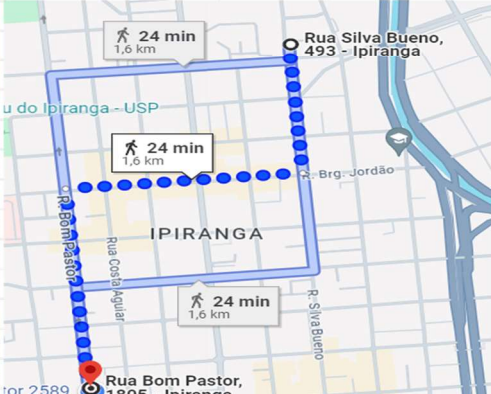
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------|----------|
| <b>3 LOCAL</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Endereço                                                                                                                                                               | Rua Costa Aguiar, 1249                                                                                                                                                                                                                        |                     |                               |               |          |
| Posição                                                                                                                                                                | Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                                |                     |                               |               |          |
| Setor                                                                                                                                                                  | 40                                                                                                                                                                                                                                            | Quadra              | 67                            | Índice Fiscal | 3.393,00 |
| <b>DADOS DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Área Construída                                                                                                                                                        | Imóvel com casa antiga, anunciado como terreno                                                                                                                                                                                                |                     |                               |               |          |
| Padrão:                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               | Medio               |                               |               |          |
| Idade:                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               | anos                | Estado de Conservação:        |               |          |
| Vida Referencial:                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               | anos                | Valor estimado da construção: |               |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Área do Terreno                                                                                                                                                        | 230,00 m²                                                                                                                                                                                                                                     | Testada             | 5,30 m                        |               |          |
| Valor do Terreno:                                                                                                                                                      | R\$ 630.000,00                                                                                                                                                                                                                                | Profundidade equiv. | 43,40 m                       |               |          |
| <b>INFORMANTE</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Fonte                                                                                                                                                                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-230m2-venta-RS700000-id-2578736712/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-230m2-venta-RS700000-id-2578736712/</a> |                     |                               |               |          |
| Oferta                                                                                                                                                                 | R\$ 700.000,00                                                                                                                                                                                                                                |                     |                               |               |          |
| <b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Construída                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |
| Valor Unitário =                                                                                                                                                       | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 2.739,13            | /m²                           |               |          |
|   |                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                               |               |          |

JOÃO A. MACHADO NETO  
engenheiro civil

| 4 LOCAL                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
| Endereço                                                                            | Rua Lino Coutinho, 1043                                                                                                                                                                                                                   |          |                                                                                     |                               |          |
| Posição                                                                             | Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                            |          |                                                                                     |                               |          |
| Setor                                                                               | 40                                                                                                                                                                                                                                        | Quadra   | 136                                                                                 | Índice Fiscal                 | 2.774,00 |
| DADOS DA CONSTRUÇÃO                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
| Área Construída                                                                     | Imóvel com casa antiga, anunciado como terreno                                                                                                                                                                                            |          |                                                                                     |                               |          |
| Padrão:                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                           | Medio    |                                                                                     |                               |          |
| Idade:                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           | anos     |                                                                                     | Estado de Conservação:        |          |
| Vida Referencial:                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           | anos     |                                                                                     | Valor estimado da construção: |          |
| DADOS DO TERRENO                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
| Área do Terreno                                                                     | 300,00 m²                                                                                                                                                                                                                                 |          |                                                                                     | Testada                       | 8,00 m   |
| Valor do Terreno:                                                                   | R\$ 1.215.000,00                                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                     | Profundidade equiv.           | 37,50 m  |
| INFORMANTE                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
| Fonte                                                                               | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\$-1.350.000-00-ipuranga-2988654490.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\$-1.350.000-00-ipuranga-2988654490.html</a> |          |                                                                                     |                               |          |
| Oferta                                                                              | R\$ 1.350.000,00                                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                     |                               |          |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Construída |                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                                                                     |                               |          |
| Valor Unitário =                                                                    | R\$                                                                                                                                                                                                                                       | 4.050,00 | /m²                                                                                 |                               |          |
|   |                                                                                                                                                                                                                                           |          |  |                               |          |

JOÃO A. MACHADO NETO  
engenheiro civil

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| <b>5 LOCAL</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Endereço                                                                            | Rua Cisplatina, 319                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                     |               |          |
| Posição                                                                             | Esquina                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                     |               |          |
| Setor                                                                               | 40                                                                                                                                                                                                                                            | Quadra     | 89                                                                                  | Índice Fiscal | 2.818,00 |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Área Construída                                                                     | Imóvel com casa antiga, anunciado como terreno                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                     |               |          |
| Padrão:                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Idade:                                                                              | anos                                                                                                                                                                                                                                          |            | Estado de Conservação:                                                              |               |          |
| Vida Referencial:                                                                   | anos                                                                                                                                                                                                                                          |            | Valor estimado da construção:                                                       |               |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Área do Terreno                                                                     | 114,00 m²                                                                                                                                                                                                                                     |            | Testada                                                                             | 6,60 m        |          |
| Valor do Terreno:                                                                   | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 450.000,00 | Profundidade equiv.                                                                 | 17,27 m       |          |
| <b>INFORMANTE</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Fonte                                                                               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-114m2-venda-RS500000-id-2677410219/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-114m2-venda-RS500000-id-2677410219/</a> |            |                                                                                     |               |          |
| Oferta                                                                              | R\$                                                                                                                                                                                                                                           | 500.000,00 |                                                                                     |               |          |
| <b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Construída |                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                     |               |          |
| Valor Unitário =                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                               | R\$        | 3.947,37 /m²                                                                        |               |          |
|   |                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |               |          |

| 6 LOCAL                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
| Endereço                                                                            | Rua Silva Bueno, 496                                                                                                                                                                                                                            |        |                                                                                     |                               |          |
| Posição                                                                             | Meio de quadra                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                                                     |                               |          |
| Setor                                                                               | 49                                                                                                                                                                                                                                              | Quadra | 53                                                                                  | Índice Fiscal                 | 3.022,00 |
| DADOS DA CONSTRUÇÃO                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
| Área Construída                                                                     | Imóvel com casa antiga, anunciado como terreno                                                                                                                                                                                                  |        |                                                                                     |                               |          |
| Padrão:                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
|                                                                                     | Idade:                                                                                                                                                                                                                                          | anos   |                                                                                     | Estado de Conservação:        |          |
|                                                                                     | Vida Referencial:                                                                                                                                                                                                                               | anos   |                                                                                     | Valor estimado da construção: |          |
| DADOS DO TERRENO                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
| Área do Terreno                                                                     | 402,00 m²                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                                     | Testada                       | 8,00 m   |
| Valor do Terreno:                                                                   | R\$ 1.079.100,00                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                     | Profundidade equiv.           | 50,25 m  |
| INFORMANTE                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
| Fonte                                                                               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-402m2-venda-RS1199000-id-2677407211/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-402m2-venda-RS1199000-id-2677407211/</a> |        |                                                                                     |                               |          |
| Oferta                                                                              | R\$ 1.199.000,00                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                     |                               |          |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
| Valor Unitário = (Oferta x 0,90 - Valor Estimado das Construções) / Área Construída |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                     |                               |          |
|                                                                                     | Valor Unitário =                                                                                                                                                                                                                                | R\$    | 2.684,33                                                                            | /m²                           |          |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |  |                               |          |

O valor unitário básico do terreno foi calculado a partir dos elementos amostrais obtidos na pesquisa imobiliária, mediante a elaboração da planilha de homogeneização exibida a seguir, da qual constam os dados utilizados para a determinação do valor unitário médio, levando em conta os fatores acima mencionados e a situação paradigma.

| Elemento | Fator Fonte | Área Terreno (m²) | Oferta (R\$) | Índice Fiscal - 2014 | Testada (m) | Profundidade (m) | Valor Unitário (R\$/m²) |
|----------|-------------|-------------------|--------------|----------------------|-------------|------------------|-------------------------|
| 1        | 0,90        | 108,00            | 387.000,00   | 2.417,00             | 5,00        | 21,60            | 3.583,33                |
| 2        | 0,90        | 510,00            | 1.755.000,00 | 2.823,00             | 12,00       | 42,50            | 3.441,18                |
| 3        | 0,90        | 230,00            | 630.000,00   | 3.393,00             | 5,30        | 43,40            | 2.739,13                |
| 4        | 0,90        | 300,00            | 1.215.000,00 | 2.774,00             | 8,00        | 37,50            | 4.050,00                |
| 5        | 0,90        | 114,00            | 450.000,00   | 2.818,00             | 6,60        | 17,27            | 3.947,37                |
| 6        | 0,90        | 402,00            | 1.079.100,00 | 3.022,00             | 8,00        | 50,25            | 2.684,33                |

| Fatores       |                    |                  | Resultado da Aplicação do Fatores - entre 0,50 e 1,50 | Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²) |
|---------------|--------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Fator Testada | Fator Profundidade | Fator Transporte |                                                       |                                       |
| 1,1892        | 1,000              | 0,992            | 1,181                                                 | 4.233,16                              |
| 0,9554        | 1,000              | 0,849            | 0,805                                                 | 2.769,78                              |
| 1,1720        | 1,000              | 0,707            | 0,879                                                 | 2.407,03                              |
| 1,0574        | 1,002              | 0,864            | 0,924                                                 | 3.742,27                              |
| 1,1095        | 1,000              | 0,851            | 0,960                                                 | 3.791,15                              |
| 1,0574        | 1,000              | 0,794            | 0,851                                                 | 2.284,06                              |

|                           |       |           |
|---------------------------|-------|-----------|
| Soma                      | R\$   | 19.227,45 |
| Média Geral               | R\$   | 3.204,57  |
| Valor Unit. Homogeneizado | R\$   | 3.204,57  |
| Limite Inferior (-30%)    | = R\$ | 2.243,20  |
| Limite Superior (+30%)    | = R\$ | 4.165,95  |

Calculada a média aritmética dos valores homogeneizados, verificou-se que os seis elementos amostrais situam-se dentro do intervalo de 30% – para mais (R\$ 4.200,00/m²) ou para menos (R\$ 2.200,00/m²) – em torno dessa média.

A pesquisa de preços discriminada e tratada acima concluiu pelo valor unitário básico ( $Vub$ ) para o terreno [*média saneada dos valores homogeneizados e trazidos à situação paradigma*] de R\$ 3.204,57/m<sup>2</sup>, referente a abril/2024.

A homogeneização logrou grau II de precisão, de acordo com a Norma do IBAPE/SP–2011.

O valor unitário básico ( $Vub$ ) foi trazido às condições do lote em avaliação [*frente ( $F$ ) = 12,00 m; profundidade equivalente ( $Pe$ ) = 30,00 m*], por meio da expressão:

$$Vu = Vub / [(Cf + Cp) - n + 1]$$

Onde,

- $Vu$  = valor unitário do terreno em avaliação,
- $Vub$  = valor unitário básico = R\$ 3.204,57/m<sup>2</sup> (*homogeneizado acima, trazido ao paradigma e saneado*),
- $Cf$  = coeficiente de frente =  $(Fref/F)^{0,25} = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$ ,
- $Cp$  = coeficiente de profundidade = 1,00 [*pois a profundidade do terreno (30,00 m) situa-se entre a mínima (20,00 m) e a máxima (40,00 m)*]
- $n$  = número de coeficientes (ou fatores) utilizados = 2

Substituindo os valores na expressão acima:

$$Vu = R\$ 3.204,57 / [(0,9554 + 1,00) - 2 + 1]$$

$$Vu = R\$ 3.354,17/m^2$$

O valor do terreno será, então, calculado pela expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde,

- $Vt$  = Valor do terreno,
- $At$  = Área do terreno = 360,00 m<sup>2</sup>, e
- $Vu$  = Valor unitário básico do terreno em avaliação = R\$ 3.354,17/m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores na expressão acima, teremos o valor do terreno:

$$Vt = 360,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.354,17/\text{m}^2$$

$$\underline{Vt = R\$ 1.207.501,20}$$

### 3.3.2. Valores das Benfeitorias

O cálculo dos valores das benfeitorias será feito segundo o *Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas*, do IBAPE/SP-2019, mediante a aplicação da expressão geral:

$$Vb = Ac \times Pc \times R8-N \times Foc,$$

Onde:

Vb = Valor das benfeitorias,

Ac = Área edificada

Pc = Índice referente ao padrão da construção relativo ao padrão R8-N do CUB-Sinduscon/SP, e

Foc = Coeficiente de depreciação, calculado pelo Método de Ross-Heidecke, segundo o qual o “Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação” (Foc) é dado pela expressão:

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

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo<sup>15</sup>, e

K = Coeficiente de Ross-Heidecke.

<sup>15</sup> De acordo com o Estudo “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019)” do IBAPE/SP-2019.

Seguem-se os cálculos dos valores dos três tipos de benfeitorias considerados neste laudo:

### 3.3.2.1. Pavimento térreo – Parte frontal do terreno – Salões comerciais

Classificação da edificação: Galpão Padrão Simples (1,268 de R8-N<sup>16</sup>; vida referencial 60 anos; coeficiente residual 20%).

| Padrão               | Intervalo de Índices – Pc |       |        |
|----------------------|---------------------------|-------|--------|
|                      | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 3.2 – Padrão Simples | 0,982                     | 1,125 | 1,268  |

Figura 50 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE

- Idade (estimada) da construção: 40 anos.
- Estado de Conservação: “necessitando de reparos simples a importantes” (referência “F” para o cálculo da depreciação pelo Método de Ross-Heidecke):

$$Foc = 0,20 + 0,3021 (1 - 0,20) = 0,4417$$

Aplicando-se a expressão geral:

$$Vb_1 = 255,00 \text{ m}^2 \times 1,268 \times R\$ 1.962,69/\text{m}^2 \times 0,4417$$

$$\underline{Vb_1 = R\$ 280.309,97}$$

### 3.3.2.2. Pavimento superior – Parte frontal do terreno – Área residencial

Classificação da edificação: Casa Padrão Simples (1,743 de R8-N; vida referencial 70 anos; coeficiente residual 20%).

| Padrão               | Intervalo de Índices – Pc |       |        |
|----------------------|---------------------------|-------|--------|
|                      | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 2.4 – Padrão Simples | 1,251                     | 1,497 | 1,743  |

Figura 51 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE

<sup>16</sup> R8-N = Custo Unitário Básico de Construção (CUB), divulgado mensalmente pelo Sinduscon/SP.

- Idade (estimada) da construção: 40 anos.
- Estado de Conservação: “*necessitando de reparos simples a importantes*” (referência “F” para o cálculo da depreciação pelo Método de Ross-Heidecke):

$$Foc = 0,20 + 0,3691 (1 - 0,20) = 0,4953$$

Aplicando-se a expressão geral:

$$Vb_2 = 255,00 \text{ m}^2 \times 1,743 \times R\$ 1.962,69/\text{m}^2 \times 0,4953$$

$$\underline{Vb_2 = R\$ 432.073,47}$$

### 3.3.2.3. Galpão nos fundos do terreno

Classificação da edificação: Galpão Padrão Econômico (0,700 de R8-N; vida referencial 60 anos; coeficiente residual 20%).

| Padrão                 | Intervalo de Índices – Pc |       |        |
|------------------------|---------------------------|-------|--------|
|                        | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 3.1 – Padrão Econômico | 0,518                     | 0,609 | 0,700  |

Figura 52 – Excerto do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU-2019) do IBAPE

- Idade (estimada) da construção: 30 anos.
- Estado de Conservação: “*necessitando de reparos importantes*” (referência “G” para o cálculo da depreciação pelo Método de Ross-Heidecke):

$$Foc = 0,20 + 0,2963 (1 - 0,20) = 0,4370$$

Aplicando-se a expressão geral:

$$Vb_3 = 108,00 \text{ m}^2 \times 0,700 \times R\$ 1.962,69/\text{m}^2 \times 0,4370$$

$$\underline{Vb_3 = R\$ 64.841,78}$$

### 3.3.3. Valor do imóvel

O valor total do imóvel ( $V_i$ ) pelo Método Evolutivo é dado pela soma das parcelas referentes ao terreno ( $V_t$ ) e às benfeitorias ( $V_b$ ), sem quaisquer acréscimos a título de “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, já considerados no Estudo do IBAPE/SP tomado como referência.

$$V_i = V_t + (V_{b_1} + V_{b_2} + V_{b_3})$$

$$V_i = R\$ 1.207.501,20 + (R\$ 280.309,97 + R\$ 432.073,47 + R\$ 64.841,78)$$

$$V_i = R\$ 1.207.501,20 + R\$ 777.225,22$$

$$\underline{V_i = R\$ 1.984.726,42}$$

Ou, arredondando-se:

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| $V_i = R\$ 2.000.000,00 \text{ (dois milhões de reais) – Base Abril/2024}$ |
|----------------------------------------------------------------------------|

## 4. RESPOSTAS A QUESITOS

A fls. 540 dos autos os Executados apresentaram quesitos cujas respostas são apresentadas a seguir:

**QUESITO 01** - *Solicita-se ao Sr. Perito Judicial indicar a localização exata do imóvel, descrevendo sua região, zoneamento urbano e índice fiscal do local em questão, bem como as principais características e padrão da ocupação no entorno.*

[Resposta]

Em resposta ao quesito reportamo-nos aos itens “2.1.1 – Localização” e “2.1.2 – Características do Local” (às páginas 3 a 7 do corpo do laudo).

**QUESITO 02** - Considerando a LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) da cidade de São Paulo solicita-se que informe os usos permitidos, taxas de ocupação e potencial construtivo do terreno do imóvel em questão. Considerando os usos oficiais permitidos, queira descrever a qualidade da sua localização e a atual tendência de mercado da região.

[Resposta]

Em resposta ao quesito reportamo-nos ao parágrafo final do item “2.1.1 – Localização” (à página 6 do corpo do laudo, inclusive respectivas notas de rodapé) e ao primeiro parágrafo do item “3.3 – Avaliação do Imóvel” (à página 22 do corpo do laudo).

**QUESITO 03** - Solicita-se ao Sr. Perito Judicial que descreva minuciosamente o imóvel, informando as características do terreno bem como suas dimensões de divisas e área total reais. Solicita-se que seja realizado o levantamento de medidas in loco e apresentados os dados.

[Resposta]

Em resposta ao quesito reportamo-nos ao item “2.2.1 – Caracterização do Terreno” (às páginas 7 e 8 do corpo do laudo) e informamos que o laudo se apoiou em dados da matrícula do imóvel.

**QUESITO 04** - Solicita-se ao Sr. Perito Judicial que, em conformidade às normas do IBAPE e ABNT, descreva as características físicas das construções, bem como seus acabamentos, idades (reais e aparente), estados de conservação, padrões construtivos, áreas, etc. Solicita-se que seja realizado o levantamento de medidas in loco e apresentados os dados.

[Resposta]

Em resposta ao quesito reportamo-nos ao item “2.2.2. – *Caracterização da Construção*” (às páginas de 8 a 20 do laudo pericial) e aos itens “3.3.2.1, 3.3.2.2 e 3.3.2.3” (às páginas 35 e 36 do corpo do laudo), e informamos que as plantas mencionadas na nota de rodapé nº 12 (à página 9 do corpo de laudo) contêm as medidas solicitadas.

**QUESITO 05** - *Solicita-se ao Sr. Perito Judicial informar se existem outras propriedades com características comparáveis ao imóvel avaliando, no que diz respeito às dimensões, características de ocupação do lote e das construções, em oferta para venda nas proximidades do imóvel com mesmo zoneamento.*

**[Resposta]**

Em resposta ao quesito reportamo-nos ao item “3.3.1 – *Avaliação do Terreno*” (à página 23 do corpo do laudo).

**QUESITO 06** - *Solicita-se ao Sr. Perito Judicial que, através do Método Comparativo de Mercado, pautado nas normas IBAPE-SP e ABNT NBR14653-2 apresente o justo valor de mercado (venda) do imóvel, informando e fundamentando os valores do terreno, construções e correspondente fator de comercialização. Pede-se apresentar os tratamentos matemáticos e memoriais de cálculos referentes à homogeneização dos fatores considerados, assim como os graus de fundamentação e a pesquisas de mercado com fontes.*

**[Resposta]**

Para resposta ao quesito reportamo-nos ao item “3.3 – *Avaliação do Imóvel*” (às páginas 22 a 37 do corpo do laudo).

**QUESITO 07** – *Queira o Sr. Perito tecer demais considerações que considerar necessárias.*

**[Resposta]**

Nihil.

**JOÃO A. MACHADO NETO**  
engenheiro civil

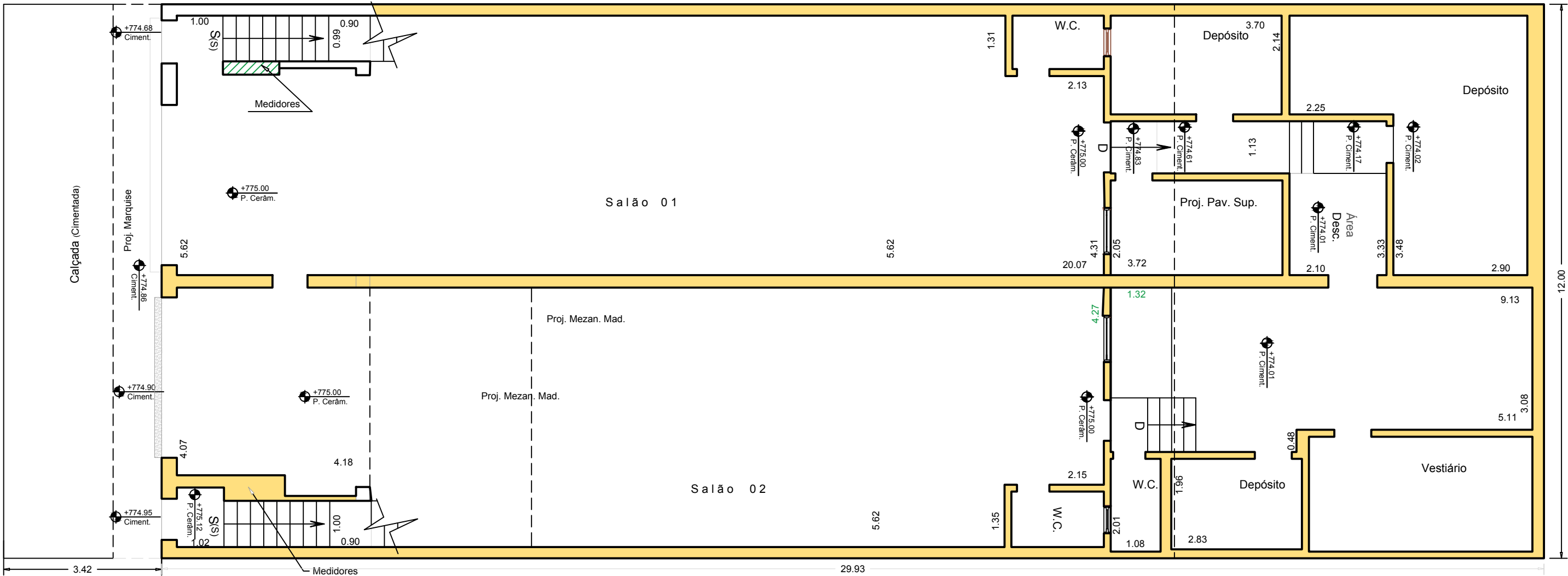
## 5. ENCERRAMENTO

Nada havendo a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo, digitado em 40 folhas.

São Paulo, 14 de maio de 2024



**João Antonio Machado Neto**  
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600368709



Pavimento Térreo

**Nota:**

CONFERIR MEDIDAS NA OBRA

**Nota:**

De Acordo

Triton

**Nota:**

Este é o resultado do trabalho intelectual da Arquiteta sendo lhe reservados os direitos autorais / patrimoniais sobre o mesmo ao abrigo do artigo 184 do Código Penal Lei 5988 Código Civil - Resolução - CONFEA - 205 / 71

**MARIE** Arquitetura & Interiores  
**NADER**

**Prop:** Triton

**Obra:** Comercial

**End:** Rua Bom Pastor,1806

**Projeto:** Layout Arquitetura

**Plantas:** projeto original

**Desenho:** Marie

**Escala:** S/Escala

**Data:** Novembro / 2020

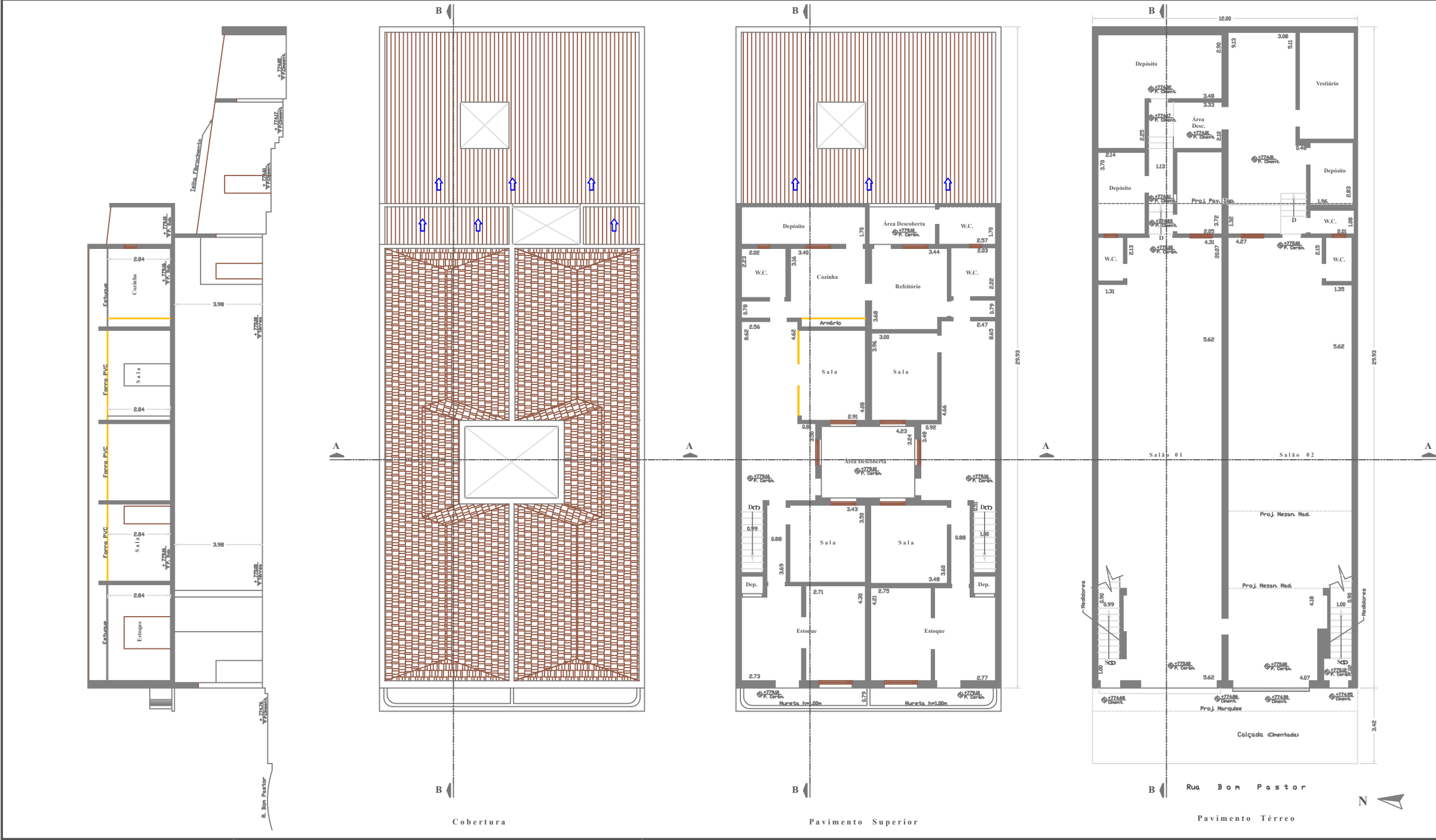
**End:** Rua Laplace,1523-Brooklin São Paulo-SP

**Tel:** 11 999984770

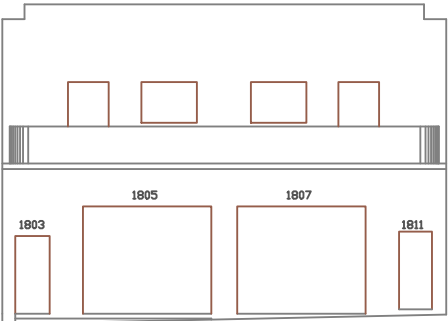
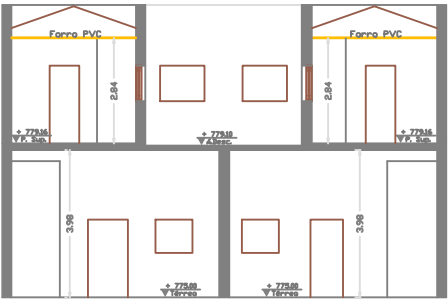
**E-mail :** marienader@terra.com.br

**Folha**

**07**



- Legenda:
- Construção Existente
  - Rampa / Piso Antiderrapante



|                                                       |                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Assunto: "As Built" de Prédio Comercial               | Data: 04/Novembro/2020                | Folha: 01       |
| Proprietário: Triton Eyewear                          | Pav. Térreo: 354,54m2                 | Revisão: 00     |
| Local: Rua Bon Pastor, 1803/1805/1807/1811 - Ipiranga | Pav. Superior: 243,88m2               | Escala: 1 : 100 |
|                                                       | Eng. Civil: Oscar de Assunção Alfrede |                 |