

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

**PROCESSO Nº: 1030057-80.2020.8.26.0002**

**AÇÃO:** Extinção de Condomínio

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida **por IVONE PEREIRA AMORIM E OUTROS**, contra **MARLI PEREIRA DA SILVA E OUTROS**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# Índice

<b>I – PRELIMINARES .....</b>	<b>2</b>
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	2
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO .....	3
<b>II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>	<b>4</b>
II.1 – SITUAÇÃO .....	4
II.2 – OCUPAÇÃO .....	4
II.3 – MAPA FISCAL .....	5
II.4 – ZONEAMENTO .....	5
II.5 – MELHORAMENTOS .....	5
II.6 – LOCALIZAÇÃO .....	6
<b>III – VISTORIA DO IMÓVEL .....</b>	<b>7</b>
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA GOMES DE AMORIM, N° 115 .....	7
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO .....	8
III.1.2 – ÁREAS .....	9
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO .....	9
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	10
<b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....</b>	<b>12</b>
<b>V – AVALIAÇÃO .....</b>	<b>28</b>
VI.1 METODOLOGIA .....	28
VI.2 VALOR UNITÁRIO .....	29
VI.3 VALOR DO IMÓVEL .....	30
<b>VI – CONCLUSÃO .....</b>	<b>33</b>
<b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>34</b>
<b>VIII – ENCERRAMENTO .....</b>	<b>36</b>



## Preliminares

### **I.1 – Considerações Preliminares**

Os presentes autos trata de uma ação proposta pelos autores objetivando a extinção de condomínio de bem imóvel existente entre as partes (objeto de adjudicação compulsória nos autos nº 0112696-58.2009.8.26.0003, que tramitou na 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara/SP), consistente em um terreno e uma casa edificada localizados na Rua Gomes de Amorim nº 115, no 29º Subdistrito – Santo Amaro- nesta Capital, objeto da matrícula nº 389.453 do 11º CRI/São Paulo e inscrição municipal cadastro nº 172.371.00407, com sua avaliação e venda judicial, repartindo-se o produto da venda na proporção de 1/7 ou 14,28571% para cada condômino.

A r. sentença julgou procedente o pedido formulado pelos autores para extinguir o condomínio existente sobre o imóvel acima descrito, determinando-se a alienação judicial de referido bem, partilhando-se o resultado da alienação após o pagamento do leiloeiro e demais custas, na proporção de na proporção de 1/7 ou 14,28571% para cada condômino, com exceção de Irineu Dias Pereira que possui 2/7, bem como nomeou este signatário (fls. 225) para a respectiva avaliação.

Os exequentes e os executados não apresentaram quesitos nem indicaram assistente técnico.

Informo ainda que, a convite deste Signatário, o Engenheiro Civil/Eletricista/Eletrônico/Segurança do Trabalho André Furukawa, registrado no CREA/SP sob o nº 5070578816, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.



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

## **I.2 – Objetivo do Trabalho**

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel, que os **REQUERIDOS** possuem sobre o imóvel, estando este localizado na Rua Gomes de Amorim, nº 115 – Americanópolis - São Paulo/SP.

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

Para tanto, a perícia avaliadora desenvolverá seus cálculos para o mês de **novembro/2024**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



## Características do Imóvel

### II.1 – Situação

O imóvel está localizado na Rua Gomes de Amorim, nº115, Americanópolis, São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **17 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da **Avenida Cupecê e Estrada Antiga do Mar** que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

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

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

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



## **II.2 – Ocupação**

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado por uma Inquilina na casa 2.

## **II.3 – Mapa Fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se no Lote 0040 da Quadra 371 do Setor 172. **Possui Índice Fiscal de R\$ 1.050,00.**

## **II.4 – Zoneamento**

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

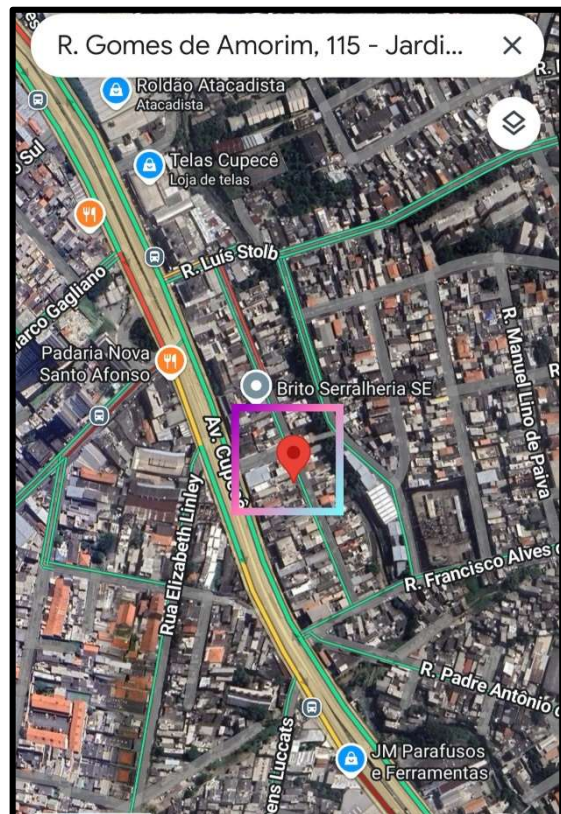
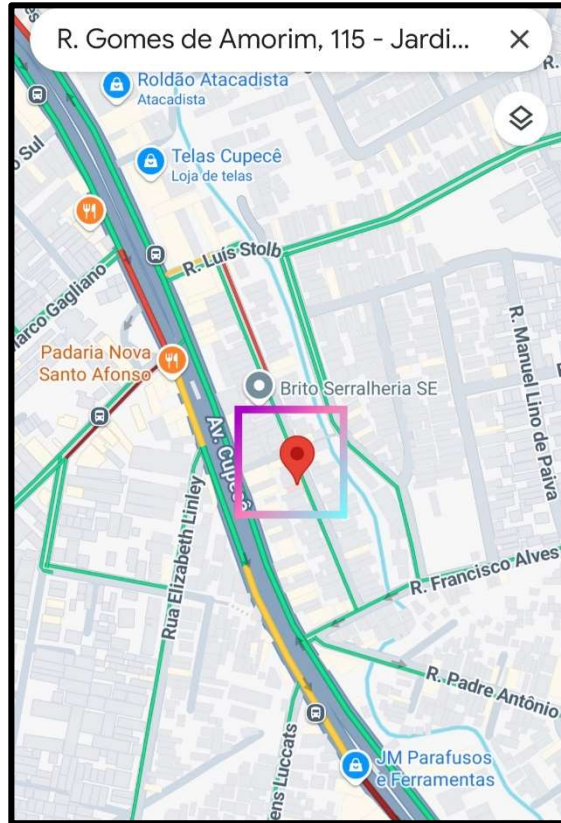
Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento de PI – Perímetro de Incentivo da Avenida Cupecê.

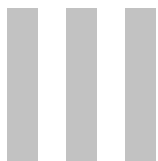
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

## **II.5 – Melhoramentos**

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

## II.6 – Localização





## Vistoria do Imóvel

### III.1 – Imóvel localizado na Rua Gomes de Amorim, nº 115

Aos dezenove de novembro de dois mil e vinte e quatro, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local, na presença da inquilina da casa 2, vale ressaltar que a casa 3 se encontrava fechada, uma vez que está sem morador.

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

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas, informações obtidas nos Autos do processo. O imóvel é um lote com benfeitorias, sendo que apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (01 pavimentos)	- Casa 1: quarto, cozinha, banheiro; - Casa 2: cozinha, sala, banheiro cozinha; - Casa 3 : prejudicado
Estrutura	- Concreto.
Fachada	- Massa sob pintura, portão de ferro.



Circulação Vertical	- PREJUDICADO.
---------------------	----------------

### III.1.1 – Características do imóvel avaliando

De acordo com a vistoria realizada foi possível verificar que o imóvel é constituído por uma edificação principal dividida em três casas, sendo a casa 1 e casa 2 térreas e a casa 3 com dois pavimentos.

Quanto ao acabamento podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
<b>Sala</b>	- Cerâmica	- Massa sob pintura	- PVC
<b>Banheiro</b>	- Cerâmica	- Cerâmica/Massa sob pintura	- PVC
<b>Cozinha</b>	- Cerâmica	- Massa sob Pintura	- PVC
<b>Quarto</b>	- Cerâmica	- Massa sob pintura	- PVC



<b><u>Esquadrias e Vidros</u></b>	- Ferro - Vidro canelado e liso
<b><u>Portas</u></b>	- Ferro; - Madeira.

### III.1.2 – Áreas

De acordo com a matrícula 389.453 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 16/21) e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **172.371.0040-7**

Área do terreno: **126,00 m<sup>2</sup>**

Área construída: **49,00 m<sup>2</sup>**

Ano da construção: **1967**

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

### III.1.3 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial Horizontal, Grupo Casa, Padrão Econômico**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **0,919** do valor R8N do SINDUSCON.



### **III.1.4 – Estado de Conservação**

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como **“Necessitando de Reparos Importantes”**, possuindo idade de construção de 57 anos (de acordo com as informações fornecidas no momento da vistoria), vida útil de 70 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,1327 (G-64 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).**

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



**TABELA DE ROSS-HEIDECK**

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

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e em valor

V

## Documentação Fotográfica



*Rua Gomes de Amorim, sentido Rua Luís Stolb.*



*Rua Gomes de Amorim, sentido Rua Francisco Alves de Azevedo*



*Frete do imóvel avaliando.*



*Quintal do imóvel avaliando*



*Quintal do imóvel avaliando, outro ângulo.*



*Porta de entrada da casa 3.*



*Porta de entrada da casa 2.*



*Quarto da casa 1.*



*Forro de PVC da casa 1 necessitando de reparos.*



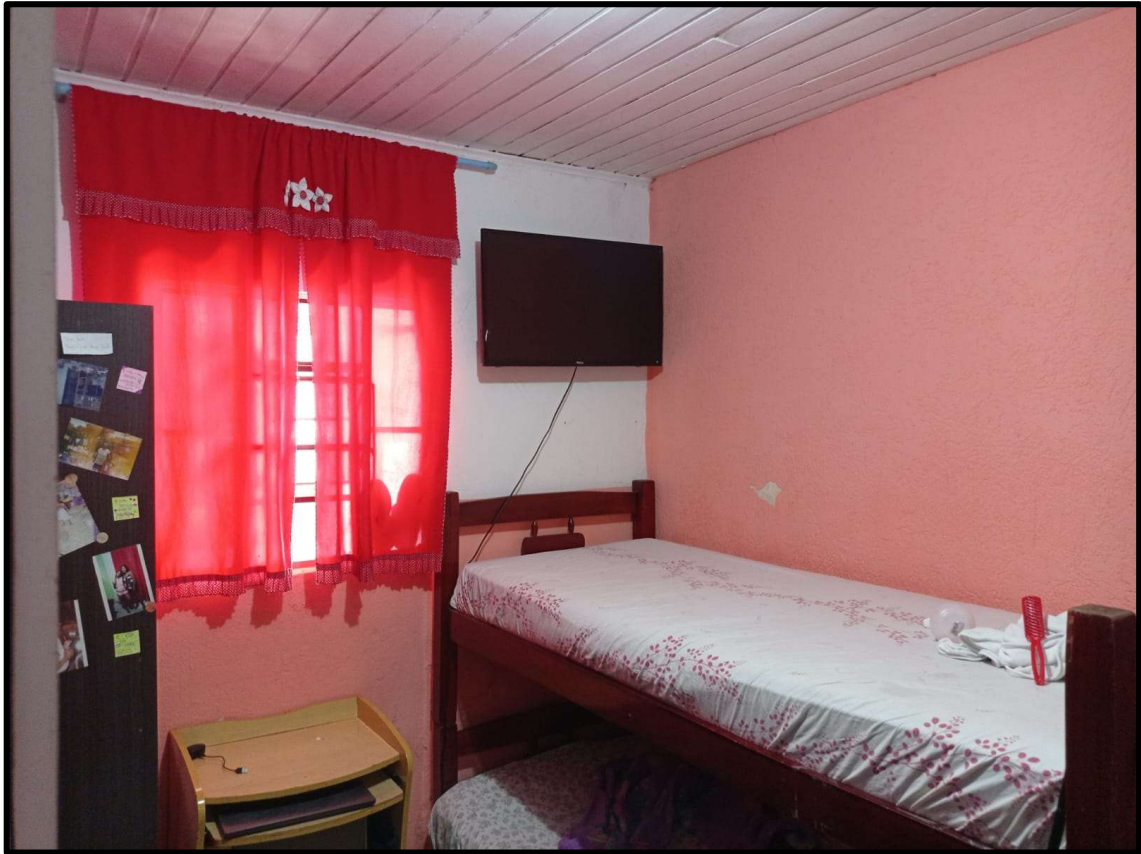
*Banheiro da casa 1.*



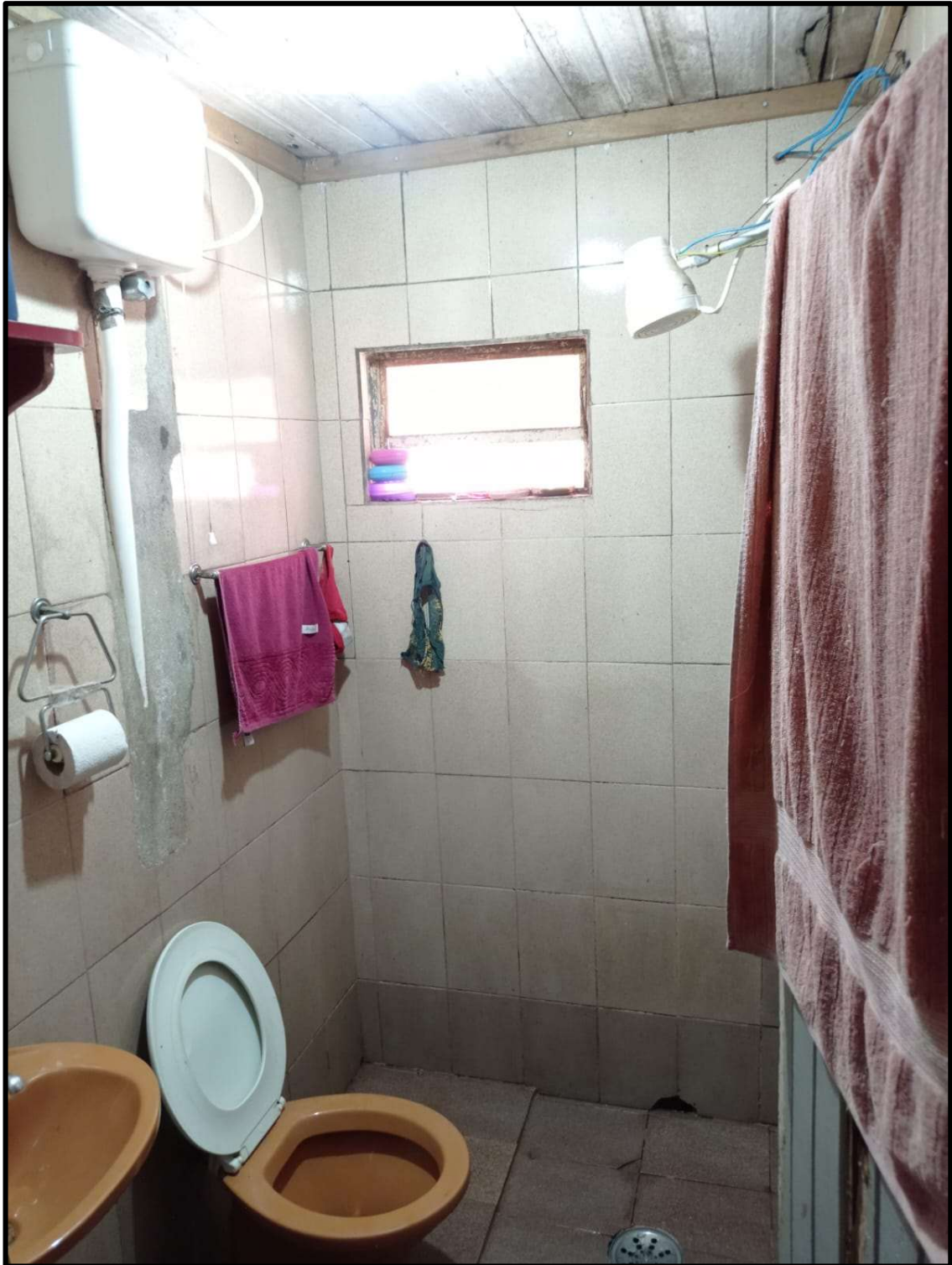
*Porta de entrada da casa 2.*



Cozinha da casa 2.



*Sala da casa 2.*



*Banheiro da casa 2.*



*Quarto da casa 2.*



*Pavimento superior da casa 3.*



# V

## Avaliação

### V.1 – Metodologia

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

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

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

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



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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

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

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

Para efeito de cálculo será considerada a data-base da avaliação o mês de novembro/2024, a saber:

$$R8N = R\$ 2.036,30$$

## **V.2 – Valor Unitário de Área do Terreno**

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

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



Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área do terreno:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 1.494,94/\text{m}^2 \text{ do terreno}$$

### V.3 – Valor do Imóvel

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

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

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

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

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

Onde:

$$V_{ut}: \text{ valor unitário do terreno} = \text{R\$ } 1.494,94/\text{m}^2$$

$$A_t: \text{ área total do terreno} = 126,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = 126 \times \{1494,94 / [1 + (1 - 1) + (1 - 1)]\}$$

$$V_t = \text{R\$ } 188.362,44$$



O cálculo da benfeitoria será feito através da fórmula:

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

Onde:

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$A_c$  = Área construída

$P_c$  = Intervalo de Índice do Padrão Construtivo

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

$$V_b = 49 \times 2036,30 \times 0,919 \times 0,30616$$

$$V_b = R\$ 28.073,8388$$

O valor total do imóvel é dado pela expressão:

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

Onde:

$$V_{total} = R\$ 188.362,44 + R\$ 28.073,8388$$

$$V_{total} = R\$ 216.436,2788$$

Em números redondos:



**V = R\$ 217.000,00 novembro/2024**

**(Duzentos e dezessete mil reais)**



# VI

## Conclusão

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

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

**V = R\$ 217.000,00 novembro/2024**

**(Duzentos e dezessete mil reais)**

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



# VIII

## Considerações Finais

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

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



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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

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



# VIII

## Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 36 (trinta e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

---

**ENGº Diego Nunes Pinheiro**

**Perito Judicial**

**CREA 5070598642**



# ANEXO I

## PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



## **IMÓVEIS AVALIANDO**

**ENDEREÇO:** Rua Gomes de Amorim, nº 115

**TELEFONE:**

**SQL:** 172.371.0040-7

**ÍNDICE FISCAL:** R\$ 1.050,00

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 126,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 6,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** 0,919

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** 0,30616

**FATOR DE OFERTA:** N/A

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 49,00 m<sup>2</sup>



## **ELEMENTO 01**

**ENDEREÇO:** Rua Hugo Vítor Silva, nº 342

**FONTE:** Monte Alegre Imóveis - 2755375720

– **Atendente:** Caíque

**TELEFONE:** (11) 5531-0308/99114-9740

**SQL:** **ÍNDICE FISCAL:**

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 179,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 0,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** N/A

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** N/A

**FATOR DE OFERTA:** 0.9

**PREÇO:** R\$ 320.000,00

**VALOR UNITÁRIO:**  $320000 \times 0,9 = 288000 \div 179 = 1608,94$

**VALOR UNITÁRIO/ m<sup>2</sup>:** R\$ 1.608,94



## **ELEMENTO 02**

**ENDEREÇO:** Rua Cinco de Outubro

**FONTE:** Imob. Nova São Paulo - 2688672567 – **Atendente:** Adriano

**TELEFONE:** (11) 2198-4970/96844-5952

**SQL:** **ÍNDICE FISCAL:**

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 160,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 0,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** N/A

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** N/A

**FATOR DE OFERTA:** 0.9

**PREÇO:** R\$ 225.000,00

**VALOR UNITÁRIO:**  $225000 \times 0,9 = 202500 \div 160 = 1265,63$

**VALOR UNITÁRIO/ m<sup>2</sup>:** R\$ 1.265,63



### **ELEMENTO 03**

**ENDEREÇO:** Rua Marco Gagliano, nº 240

**FONTE:** Imob. Nova São Paulo- 2563995287 – **Atendente:** Adriano

**TELEFONE:** (11) 2198-4970/96844-5952

**SQL:**

**ÍNDICE FISCAL:**

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 250,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 0,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** N/A

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** N/A

**FATOR DE OFERTA:** 0.9

**PREÇO:** R\$ 400.000,00

**VALOR UNITÁRIO:**  $400000 \times 0,9 = 360000 \div 250 = 1440$

**VALOR UNITÁRIO/ m<sup>2</sup>:** R\$ 1.440,00



## **ELEMENTO 04**

**ENDEREÇO:** Rua Las Palmas, nº 604

**FONTE:** VGV Assessoria em Adm. de Bens – 2692257572 – **Atendente:** Wilson

**TELEFONE:** (11) 2501-0305/94789-2564

**SQL:**

**ÍNDICE FISCAL:**

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 334,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 0,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** N/A

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** N/A

**FATOR DE OFERTA:** 0.9

**PREÇO:** R\$ 480.000,00

**VALOR UNITÁRIO:**  $480000 \times 0,9 = 432000 \div 334 = 1293,42$

**VALOR UNITÁRIO/ m<sup>2</sup>:** R\$ 1.293,42



## **ELEMENTO 05**

**ENDEREÇO:** Rua Gomes de Amorim, nº 264

**FONTE:** Monte Alegre Imóveis - 2759388806

– **Atendente:** Caíque

**TELEFONE:** (11) 5531-0308/99114-9740

**SQL:**

**ÍNDICE FISCAL:**

**DATA DE EVENTO:** 11/2024

**TERRENO:** 135,00 m<sup>2</sup>

**TESTADA:** 0,00 m

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** N/A

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** N/A

**FATOR TESTADA:** N/A

**FATOR PROFUNDIDADE:** N/A

**FATOR ÁREA:** N/A

**ÍNDICE FOC:** N/A

**FATOR DE OFERTA:** 0.9

**PREÇO:** R\$ 280.000,00

**VALOR UNITÁRIO:**  $280000 \times 0,9 = 252000 \div 135 = 1866,67$

**VALOR UNITÁRIO/ m<sup>2</sup>:** R\$ 1.866,67



## Valor Homogeneização

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

Valor Real/ m <sup>2</sup>	Fator Testada	Fator Área	Fator Localização	Fator Profundidade	Valor Homogeneizado
1608,94	N/A	N/A	N/A	N/A	1608,94
1265,63	N/A	N/A	N/A	N/A	1265,63
1440	N/A	N/A	N/A	N/A	1440
1293,42	N/A	N/A	N/A	N/A	1293,42
1866,67	N/A	N/A	N/A	N/A	1866,67

$$\text{Média} = \frac{1608,94 + 1265,63 + 1440 + 1293,42 + 1866,67}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 1.494,94$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(114)^2 + (-229,31)^2 + (-54,94)^2 + (-201,52)^2 + (371,73)^2}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 222,44$$

$$\text{Limite Inferior: } 1494,94 \times 0,7 = 1046,458$$

$$\text{Limite Superior: } 1494,94 \times 1,3 = 1943,422$$

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

## CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 1494,94 + 1,5332 \times (222,44) = 1665,47$$

(v4)



Perícias e Avaliações Imobiliárias

$$\mathbf{X_{min}} = 1494,94 - 1,5332 \times \underline{(222,44)} = 1324,42$$

(v4)

$$\mathbf{(X_{max} - X_{min}) \div Média} = (1665,47 - 1324,42) \div 1494,94 = 22,82\%$$

## Elemento 1



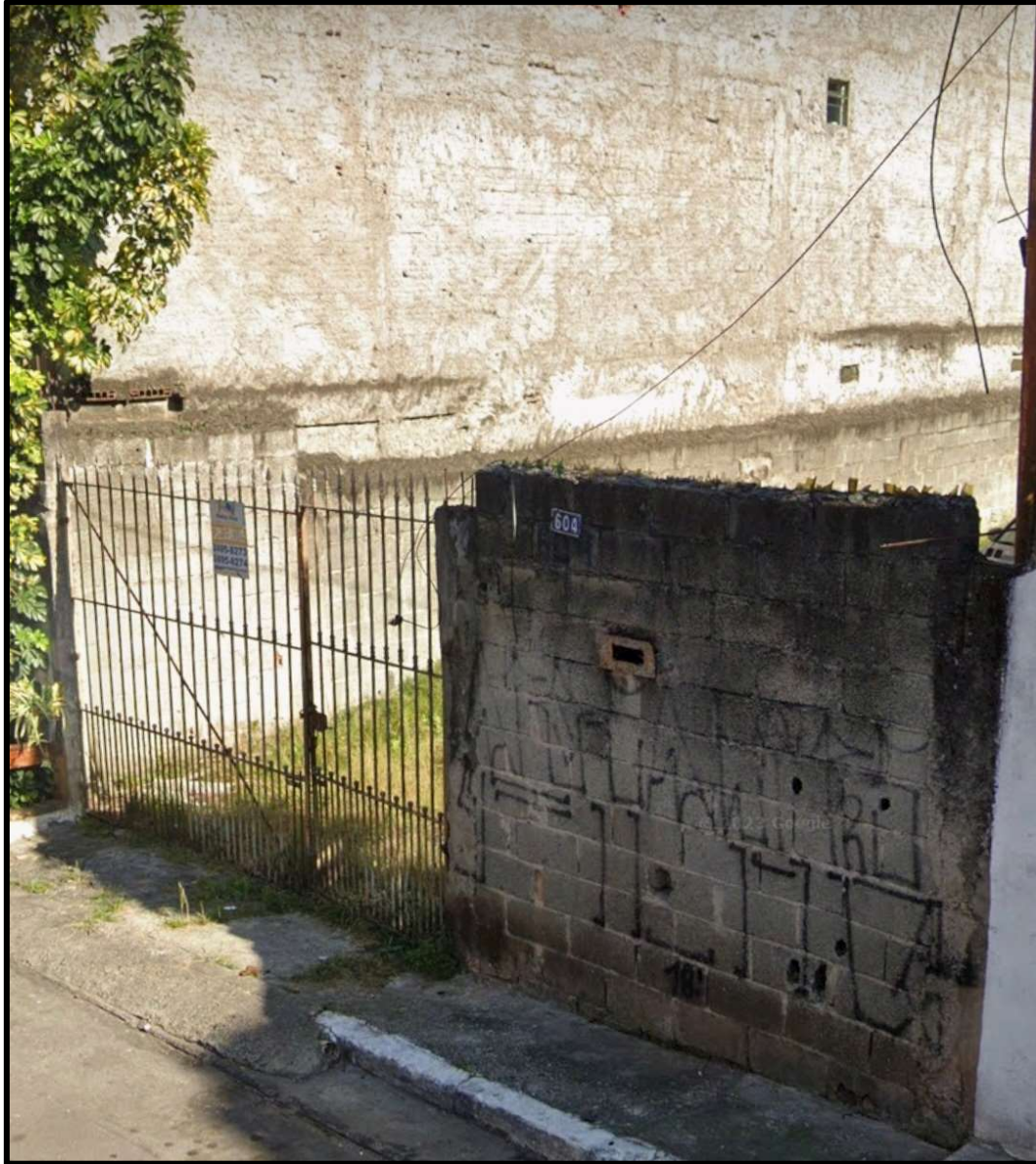
## Elemento 2



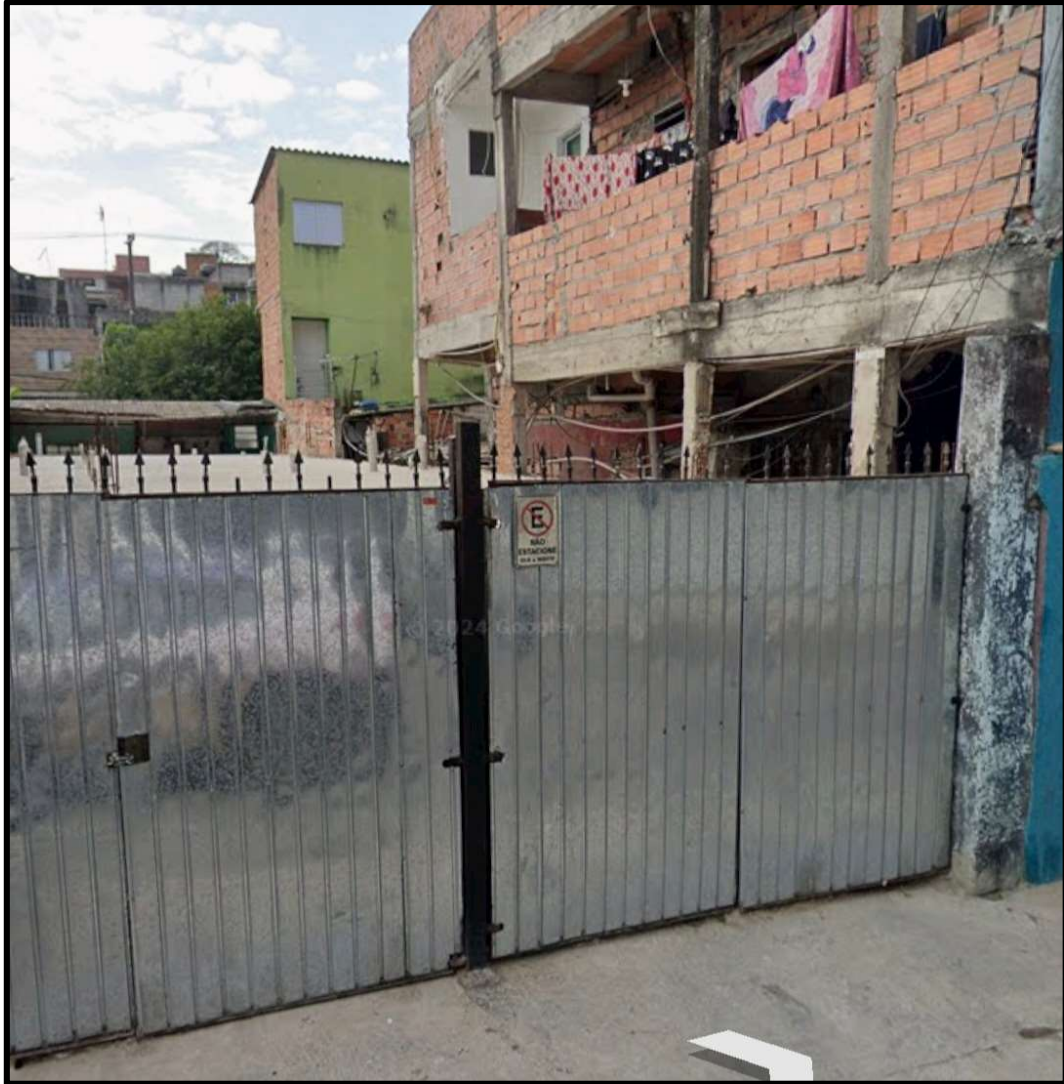
## Elemento 3



## Elemento 4



## Elemento 5





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

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

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1)  $1608,94 \div 1608,94 = 1$
- 2)  $1265,63 \div 1265,63 = 1$
- 3)  $1440 \div 1440 = 1$
- 4)  $1293,42 \div 1293,42 = 1$
- 5)  $1866,67 \div 1866,67 = 1$

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



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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

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

**Enquadramento**

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

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

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

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

**Grau de Precisão**

$$(X_{\text{máx}}) - (X_{\text{mín}}) = \frac{1665,47 - 1324,42}{1494,94} = 22,82\% < 30\%$$

Média                      1494,94



# ANEXO II

## DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL

### OBTIDOS NO PROCESSO



fls. 244

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula: **389.453**      ficha: **01**

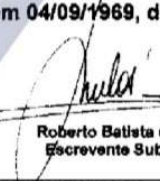
São Paulo, **29 de novembro de 2012.**

**IMÓVEL:-** TERRENO situado na Rua Gomes de Amorim, constante do lote 41 da quadra B, no lugar denominado Cupecê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 6,00m de frente, por 21,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 126,00m², confrontando de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o lote 42; do lado esquerdo com o lote 40; e nos fundos com parte dos lotes 04 e 05.

**CONTRIBUINTE:-** 172.371.0040-7.

**PROPRIETÁRIOS:-** JOÃO PEDRO BARA, portador da carteira de identidade RG nº 1.399.058-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 079.740.198/91, aposentado, e sua mulher YOLANDA GAZEL BARA, portadora da carteira de identidade RG nº 2.052.794-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.294.148-57, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Natingui nº 815, apartamento 54.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 182.504, feita em 04/09/1969, deste Serviço Registral.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

**R.1/389.453:- ADJUDICAÇÃO**  
Pela carta de sentença de 01 de março de 2011, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0112896-58.2009.8.26.0003) da ação de adijudicação compulsória movida por APARECIDA PEREIRA DE OLIVEIRA, portadora da carteira de identidade RG nº 15.277.088-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 327.387.388-97, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na cidade de São Carlos, neste Estado, na Rua João de Oliveira Junior, nº 50, apartamento 110, edifício do Pinhais, Centro; INÉS PEREIRA DA SILVA, portadora da carteira de identidade RG nº 13.807.161-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 161.591.598-28, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com AGUINALDO ALVES DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 5.376.197-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 574.292.788-68, torneiro mecânico, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Cupecê, nº 6.082, bloco 11, apartamento 111, Jardim Prudência; IRINEU DIAS PEREIRA, portador da carteira de identidade RG nº 7.863.300-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 759.010.058-72, técnico óptico, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ADNILCE DE SOUZA DIAS PEREIRA, portadora da carteira de identidade RG nº 22.131.608-5-SSP/SP,

- Continua no verso -

Inscrito digitalmente por VINICIUS CABRAL NORI, protocolado em 11/12/2023 às 12:27, sob o número WSTA23710881285  
ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030057-80.2020.8.26.0002 e código ecA03gT9.



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 172.371.0040-7</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R GOMES DE AMORIM, 115 AMERICANOPOLIS CEP 04416-020 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R GOMES DE AMORIM, 115 AMERICANOPOLIS CEP 04416-020			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	126	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	126		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	49	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	49	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.050,00		
- da construção:	1.274,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	132.300,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	12.486,00		
Base de cálculo do IPTU:	144.786,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/03/2025, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			