

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE TABOÃO DA SERRA – SP

Processo 0007618-85.2018.8.26.0609

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL** executada por **MARIA ZELIA CORREIA DE ARAUJO E OUTRO** em face de **KALIL MOHAMED KADURA**, tendo procedido com às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
Pede deferimento.

Taboão da Serra, 23 de julho de 2025.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóveis Urbanos

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA – SP

PROCESSO Nº: 0007618-85.2018.8.26.0609

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INDENIZAÇÃO POR
DANO MATERIAL**

EXEQUENTES: MARIA ZELIA CORREIA DE ARAUJO E OUTRO

EXECUTADO: KALIL MOHAMED KADURA

CONCLUSÃO: JULHO DE 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	7
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES	8
2. REGIÃO E AS MUNICIPALIDADES	9
2.1 LOCALIZAÇÃO	11
2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE DE TABOÃO DA SERRA	16
2.3 ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA	18
2.4 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE DE EMBU DAS ARTES	20
2.5 ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE EMBU DAS ARTES	21
3. VISTORIA AOS IMÓVEIS AVALIANDO	24
3.1 CARACTERÍSTICAS DO 1º BEM IMÓVEL AVALIANDO	24
3.1.1 Terreno	25
3.1.2 Construções (benfeitorias).....	28
3.1.3 Classificação das benfeitorias.....	50
3.2 CARACTERÍSTICAS DO 2º BEM IMÓVEL AVALIANDO	51
3.2.1 Terreno	52
3.2.2 Construções (benfeitorias).....	55
3.2.3 Classificação das benfeitorias.....	56
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 27.490 (FLS. 249-250)	58
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	60
4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado	61
4.1.2 Zonas de Uso	61
4.1.3 Fatores Obrigatórios	62
4.1.4 Fatores Complementares	63
4.1.5 Valor do Terreno	64
4.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias	65
4.1.7 Valor das benfeitorias erigidas no terreno.....	66
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	68

4.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	70
4.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	71
5.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 13.784 (FLS. 531-535)	72
5.1	METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	74
5.1.1	Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado	75
5.1.2	Zonas de Uso.....	75
5.1.3	Fatores Obrigatórios	76
5.1.4	Fatores Complementares.....	78
5.1.5	Valor do Terreno	79
5.1.6	Cálculo de Depreciação das Benfeitorias	79
5.1.7	Valor das benfeitorias erigidas no terreno.....	81
5.2	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	83
5.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	85
5.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	86
6.	RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXECUTADO (FLS. 755-756)	87
7.	CONCLUSÃO	89
	ENCERRAMENTO	90
	ANEXO: TABELAS DE APOIO	91
	APÊNDICE A: LINKS, DADOS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS	98
	APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA DE NÚMERO 27.490.....	107
	APÊNDICE C: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA DE NÚMERO 13.784.....	120

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho, mediante vistorias realizadas, é apurar o valor médio de mercado de 2 (dois) bens imóveis urbanos situados na:

- **Rua Senador Filinto Muller, número 267, Parque Santos Dumont, Município de Taboão da Serra – SP**, registrado na matrícula de número 27.490 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra – SP (fls. 249-250), possuindo inscrição cadastral junto a municipalidade de Taboão da Serra – SP sob o número 36.23264.32.06.0095.00.000.2;
- **Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP**, registrado na matrícula de número 13.784 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533), possuindo inscrição cadastral junto a municipalidade de Embu das Artes – SP sob o número 80.01.31.0030.01.000.

O signatário foi nomeado para trazer ao conhecimento do R. Juízo as respostas aos quesitos fixados na R. Decisão de fls. 738 dos autos, onde o objetivo é a apuração do valor estimado de mercado dos bens imóveis citados acima.

A vistoria aos imóveis avaliando foi agendada judicialmente (fls. 795-796), tendo sido realizada no dia 28 de março 2024, quinta-feira às 14:00 horas, tendo como ponto inicial o bem imóvel avaliando situado na cidade de Embu das Artes – SP, cujo esta diligência teve o acompanhamento do patrono da parte exequente, Dr. Marcio Gonçalves Delfino.

Logo após foi realizado a vistoria ao bem imóvel avaliando situado na cidade de Taboão da Serra – SP, onde nesta diligência também houve o acompanhamento do patrono da parte exequente, Dr. Marcio Gonçalves Delfino. No imóvel encontrava-se o Sr. Gehad, irmão do executado, que disponibilizou todos os acessos internos do bem imóvel avaliando em questão.

Às fls. 755-756 foi indicado pelo executado assistente técnico, tendo sido apresentado o rol de quesitos. Já pela parte exequente não foi indicado assistente técnico e nem mesmo apresentado o rol de quesitos a serem respondidos pelo perito nomeado. Às fls. 779 foi substituído o assistente técnico da parte do executado.

Para a realização do presente trabalho foi considerado pelo signatário a certidão de dados cadastrais obtida junto as prefeituras municipais de Taboão da Serra – SP (fls. 746) e Embu das Artes – SP (fls. 747), bem como a matrícula de cada bem imóvel avaliando, sendo a matrícula de número 27.490 registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra – SP (fls. 249-250) e a matrícula de número 13.784 registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533).

Apenas a nível de esclarecimentos, o registro da matrícula de número 110.672, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra – SP (fls. 251-253), corresponde ao mesmo imóvel da matrícula de número 13.784 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533), conforme se depreende do R.2 do registro da matrícula de número 110.672 (fls. 252).

Os imóveis foram avaliados considerando a condição de livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O perito signatário declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na lide.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos para melhor instruir o presente laudo de avaliação judicial. Estes documentos foram solicitados para a parte exequente às fls. 742-745, sendo eles:

1. Plantas layout de arquitetura dos imóveis avaliando, com dimensões, disposições e informações das áreas reais construídas nos terrenos em questão (se houver);
2. Plantas de quadra fiscal de ambas as Prefeituras onde se situam os imóveis avaliando.

O exequente informou às fls. 767-768 que os documentos solicitados somente são fornecidos ao proprietário do imóvel e que somente ele é que detém de plantas layout das construções dos imóveis penhorados.

Já o executado disponibilizou, às fls. 783-791 a Certidão de Valor Venal dos imóveis, o Projeto Completo, a planta de levantamento planimétrico e o Projeto de Arruamento do Parque Santos Dumont, colaborando com os trabalhos de avaliação.

2. REGIÃO E AS MUNICIPALIDADES

O 1º bem imóvel avaliando encontra-se inserido no município de Taboão da Serra, um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente a isto, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

Sem divisas geográficas relevantes com a capital paulista, Taboão da Serra não se distingue dos bairros paulistanos com os quais faz divisa, como Butantã e Campo Limpo, ou seja, é uma cidade conurbada com a capital paulista, um fenômeno cada vez mais comum nas últimas décadas nas cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Por muitos anos, a cidade se dividiu entre o perfil de cidade dormitório e de localidade industrial.

Até meados da década de 1990, a cidade mantinha o perfil industrial como principal atividade econômica. O seu parque industrial, no entanto, não era suficientemente robusto para absorver toda a mão-de-obra do município, que acabava se deslocando até São Paulo para encontrar emprego. No início dos anos 2000, o caráter econômico passou por mudanças.

Com o encarecimento dos custos e os problemas de tráfego, muitas indústrias deixaram a cidade e o município passou a ter características mais comerciais, passando a ocupar em poucos anos o posto de pólo de atração de serviços da região sudoeste da Grande São Paulo. Nessa época, grandes varejistas – como o Grupo Pão de Açúcar, Carrefour, Wal Mart e a Nacional Iguatemi (administradora do atual Shopping Taboão) – realizaram investimentos em Taboão da Serra, o que consolidou o perfil terciário da cidade.

A vinda de grandes varejistas abriu novas frentes de emprego e oportunidades para os habitantes. Com a chegada dessas empresas, a cidade passou a contar com serviços que não existiam na cidade, como cinemas e supermercado aberto 24 horas. Isso consolidou a cidade como pólo de atração de cidades vizinhas – como Embu das Artes e Itapeverica da Serra – e de bairros paulistanos próximos – como o Butantã, Vila Sônia, Portal do Morumbi, Campo Limpo e Capão Redondo.

Taboão da Serra é o 9º menor município do Brasil por área territorial, e o 5º menor município do estado de São Paulo por área territorial, porém, é o município com a maior densidade demográfica do Brasil.

A região do 1º bem imóvel avaliando é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e correios.

Já o 2º bem imóvel avaliando encontra-se situado no município de Embu das Artes, um município também brasileiro localizado no estado de São Paulo, na mesma Zona Sudoeste da Região Metropolitana da capital paulista de São Paulo, estando na Microrregião de Itapecerica da Serra. Possui 70,1 km² e dista 23 km do marco zero de São Paulo, localizado na Praça da Sé.

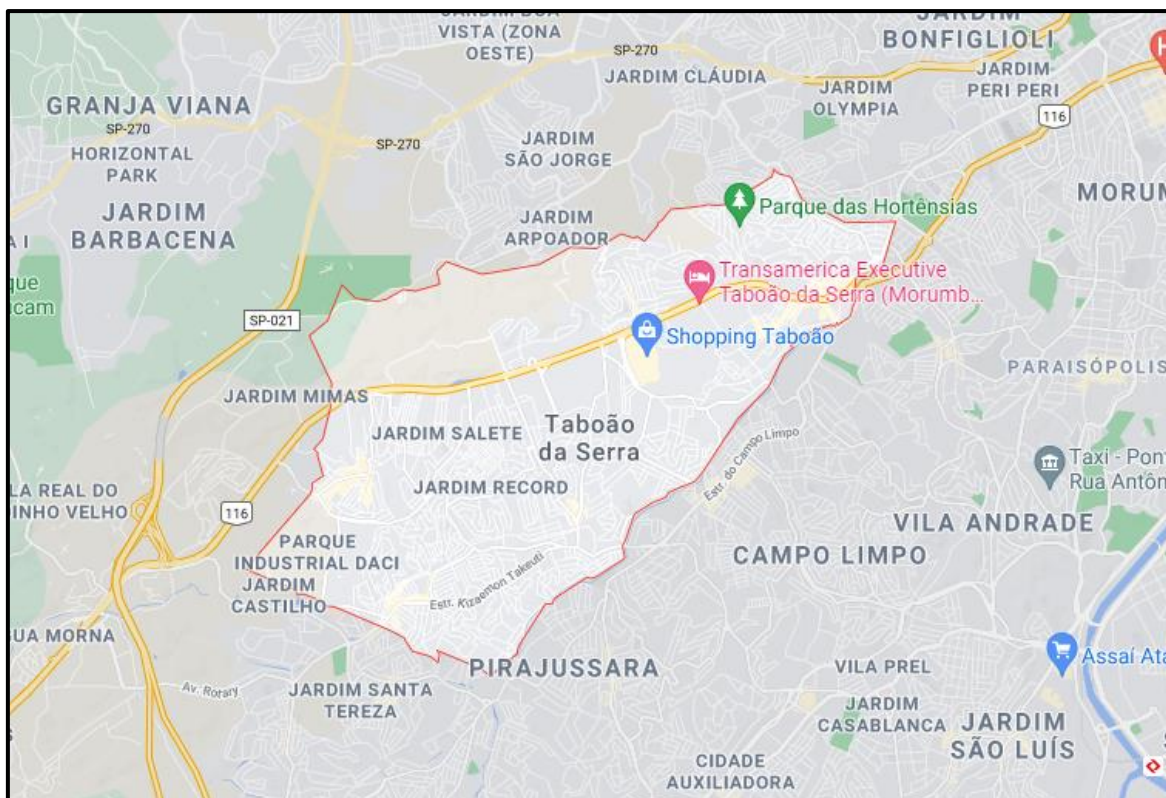
A região deste 2º bem imóvel avaliando é uma região de classe baixa a média, de usos residenciais e comerciais, possuindo, também, galpões industriais na região. Além disso, denota-se supermercados, bares, padarias, farmácias, postos de combustíveis, lanchonetes, bancos próximos e etc. A destinação residencial é predominada por casas e alguns edifícios residenciais multifamiliares próximos, como por exemplo condomínios.

O bairro onde se localiza o bem imóvel avaliando se situa próximo ao centro da cidade, possuindo completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

Embu das Artes é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por lei estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de estância turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

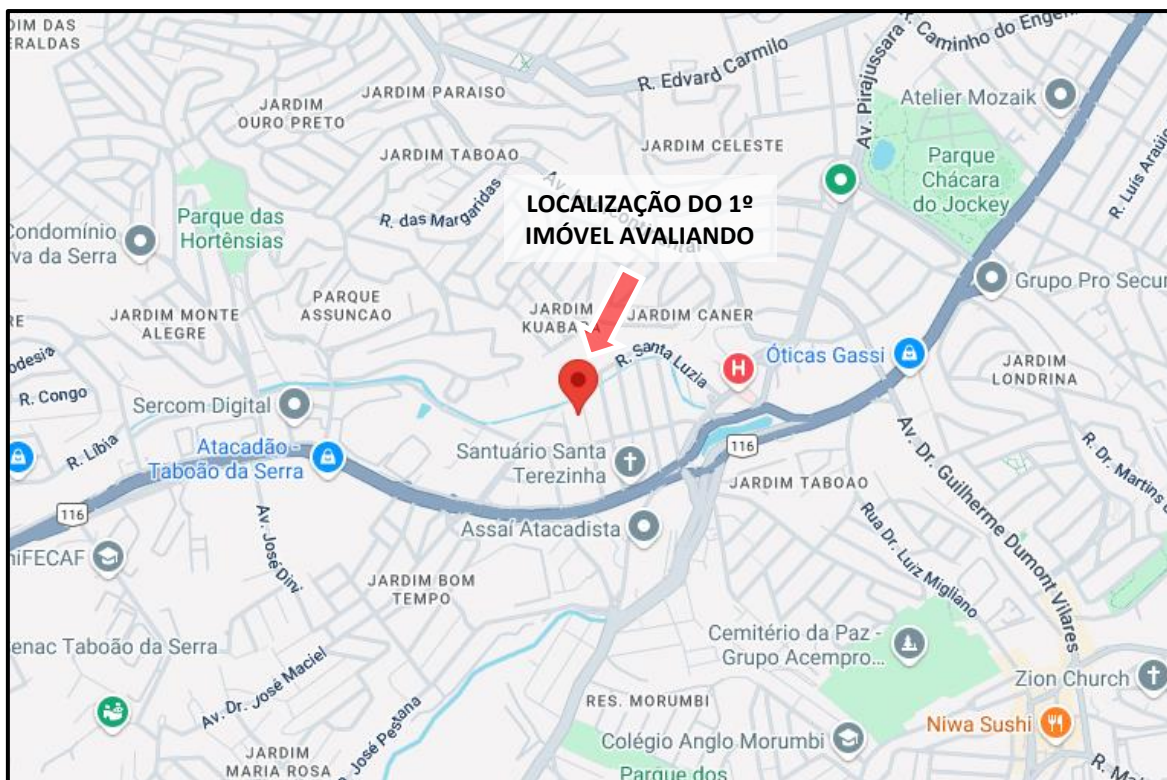
Já o 2º bem imóvel avaliando situa-se na **Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP**, registrado na matrícula de número 13.784 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533) e lançado pela Prefeitura Municipal de Embu das Artes – SP sob o número de inscrição cadastral 80.01.31.0030.01.000.

Ilustração 1: Delimitação do Município de Taboão da Serra – SP e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 2: Localização do 1º bem imóvel avaliando e bairros limítrofes



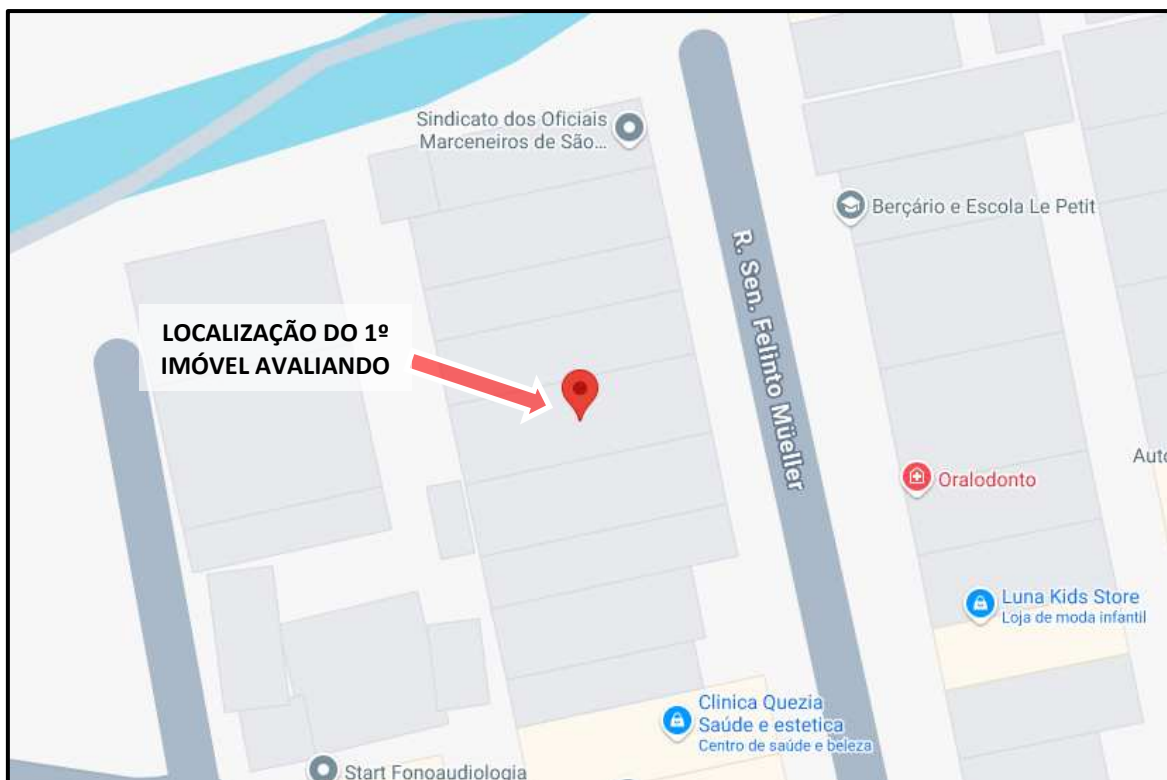
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Vista aérea de satélite da região do 1º imóvel avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Localização do 1º bem imóvel avaliando



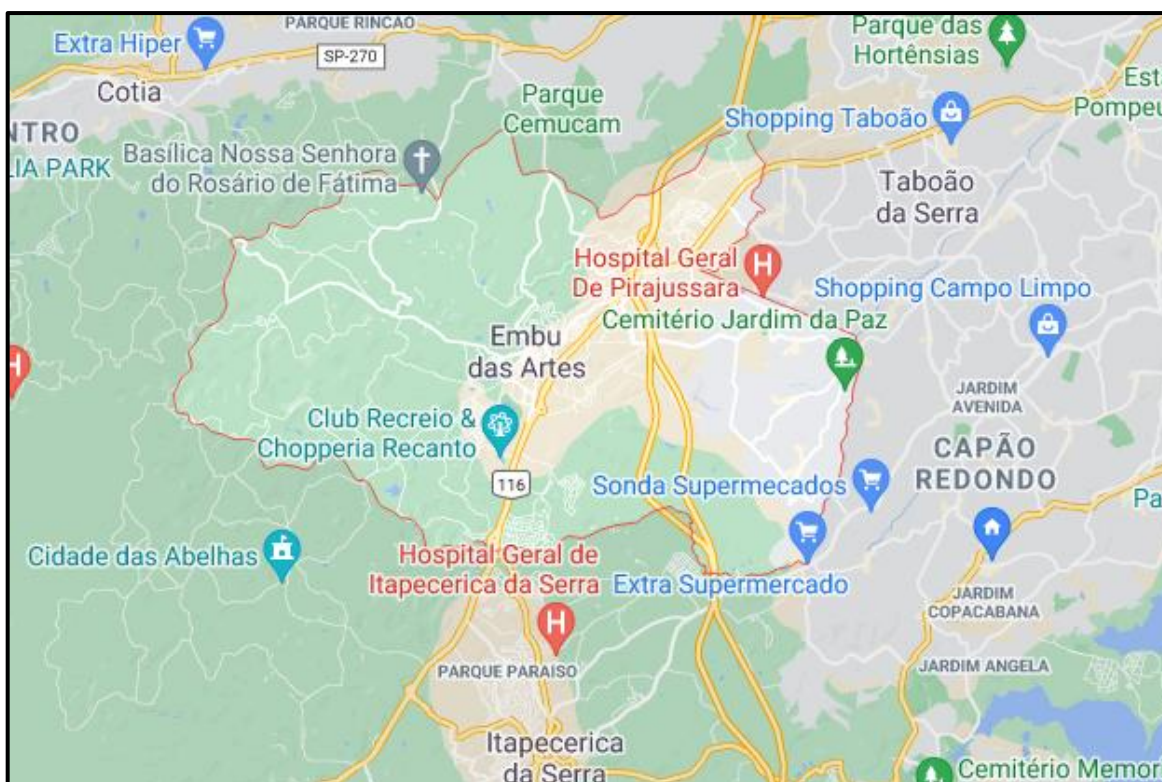
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do 1º bem imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 6: Delimitação do Município de Embu das Artes – SP e cidades limítrofes



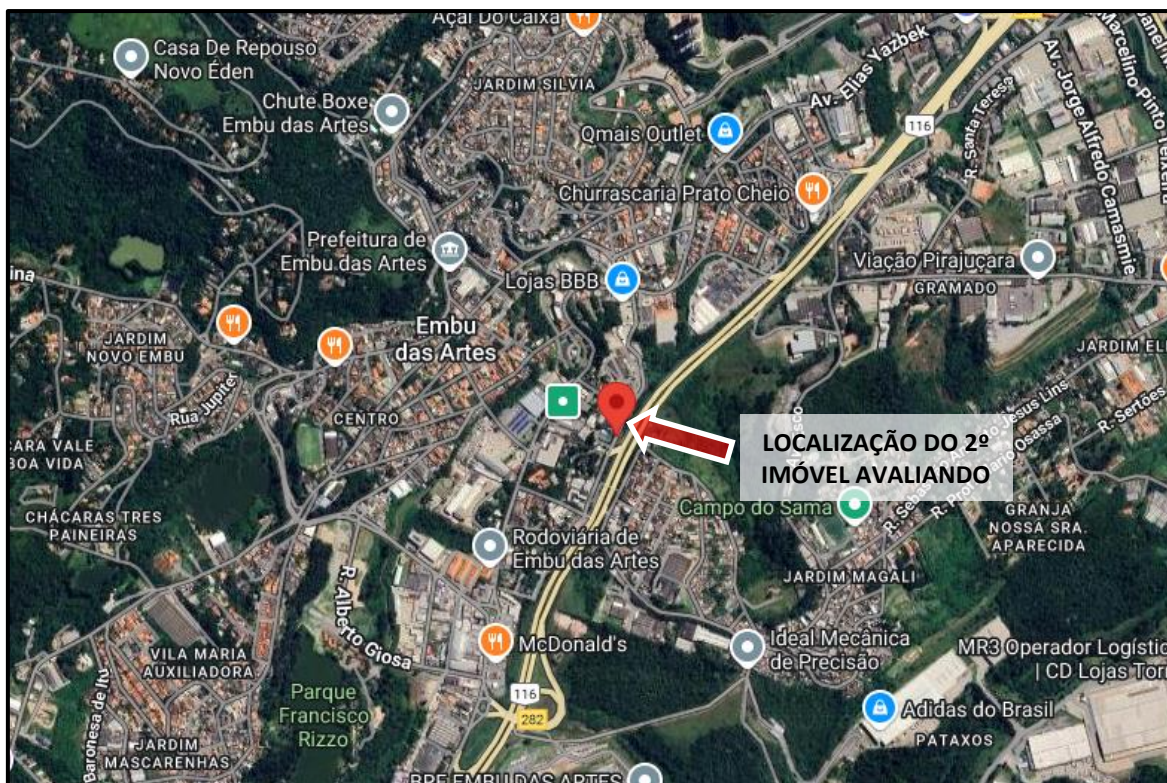
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 7: Localização do 2º bem imóvel avaliando e bairros limítrofes



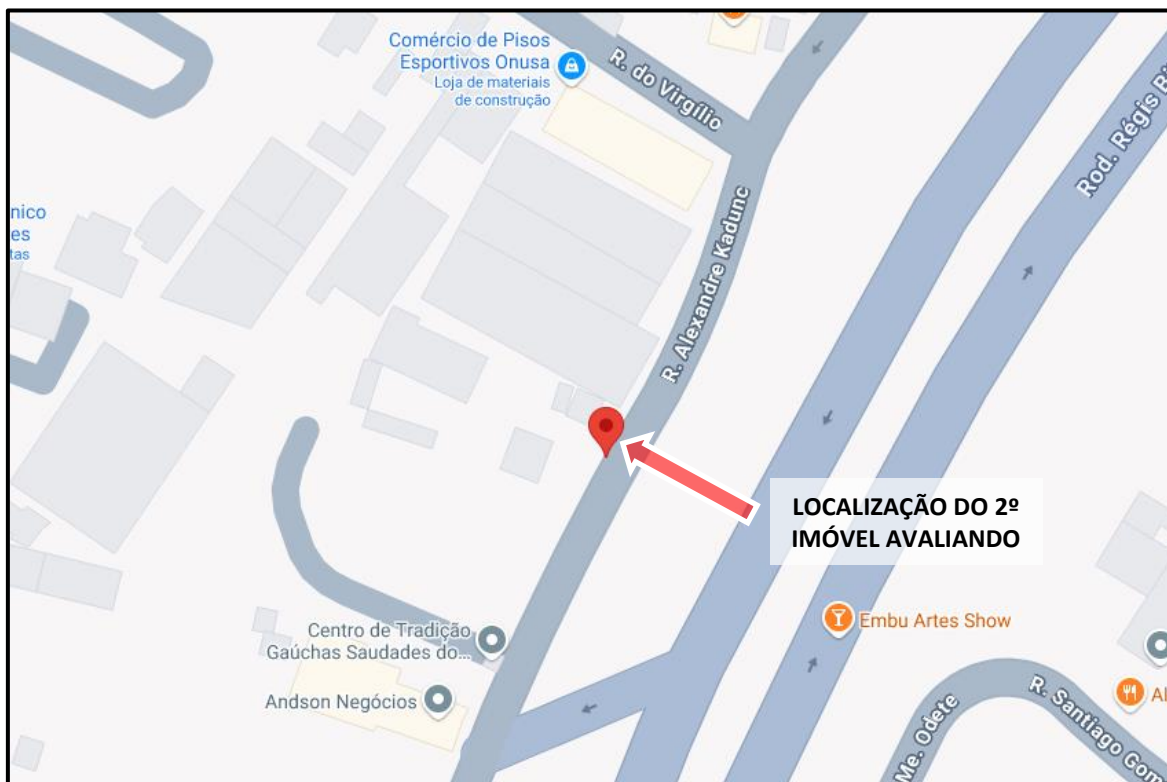
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 8: Vista aérea de satélite da região do 2º imóvel avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 9: Localização do 2º bem imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 10: Vista aérea de satélite do 2º bem imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE DE TABOÃO DA SERRA

De acordo com os dados atualizados da municipalidade de Taboão da Serra – SP, o imóvel avaliando possui a seguinte situação cadastral, para o ano de 2025:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 36.23264.32.06.0095.00.000.2
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 173,12 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 396,97 M²
- ✓ VALOR VENAL DO TERRENO: R\$ 287.604,51
- ✓ VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO: R\$ 645.167,15
- ✓ VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 932.771,66
- ✓ PROPRIETÁRIO: KALIL MOHAMED KADURA

Ilustração 11: Certidão de Valor Venal do imóvel avaliando – Ano Exercício 2025

	PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS	
Nro. :50800/2025		
<u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</u>		
Inscrição cadastral:	362326432060095000002	
Proprietário:	KALIL MOHAMED KADURA	
Compromissário:		
Endereço:	Rua SENADOR FILINTO MULLER, 00267 - PQ SANTOS DUMONT - Taboão da Serra - SP - Cep. 06754-050	
Quadra: 000000	Lote:	Loteamento: PQ SANTOS DUMONT
Área do terreno:	173,12	Área construída: 396,97
Valor Venal do terreno:	287.604,51	
Valor Venal da construção:	645.167,15	
Valor Venal do Excesso:	0,00	
Valor Venal total:	932.771,66	
A Divisão de Tributos Imobiliários certifica que a unidade imobiliária acima identificada foi lançada para o Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao exercício de 2025 pelo valor venal acima indicado. Fica ressalvado, entretanto, o direito da Fazenda Pública Municipal de, a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar o valor venal acima citado. Certidão válida por 120 (Cento e Vinte) dias Certidão emitida no dia 21/07/2025 às 16:59:56 (Hora e data de Brasília) A veracidade desta certidão esta condicionada a verificação de sua cópia original na internet, no endereço http://www.atende.ts.sp.gov.br Número de controle :beb3536e5532274591eaf46010161ceb		

Fonte: Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

2.3 ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

O zoneamento municipal de Taboão da Serra é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com o Zoneamento (Lei complementar nº 176 de 03 de fevereiro de 2009) e com o Plano Diretor Participativo (PDP – Lei complementar 290 de 28 de dezembro de 2012), legislações vigentes na cidade de Taboão da Serra, o 1º bem imóvel avaliando encontra-se inserido na Zona Mista 2 – ZM2, Zona Urbana do Município.

As Zonas Mistas – ZM, são porções do território da cidade destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas por variada tipologia construtiva de média a alta densidade.

Conforme o Art. 203 do Plano Diretor Participativo – LEI COMPLEMENTAR Nº 132 de 26 de dezembro de 2006 com as alterações da Lei Complementar 164 de 24 de abril de 2008, da Lei Complementar 176 de 03 de fevereiro de 2009 e da Lei Complementar 290 de 28 de dezembro de 2012, nas Zonas Mistas – ZM não são permitidas as seguintes categorias de uso:

“I. CSP, exceto postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

II. IG;

III. CIC, exceto quando a área total construída não exceder a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e as unidades se classifiquem como ID na legislação estadual pertinente.

§ 1º. vetado

§ 2º. Vetado”

Ainda, o Art. 204 da referida Lei Municipal define que as Zonas Mistas – ZM ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas, em:

“I. ZM 1, zona mista de densidade demográfica e construtiva média;

II. ZM 2, zona mista de densidade demográfica e construtiva alta;

III. ZML, zona mista linear.”

Conforme o Art. 206 da mesma Lei Municipal citada acima, na ZM2 serão adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente igual a 5 m (cinco metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

b) básico igual a 2 (dois);

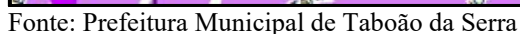
c) máximo igual a 4 (quatro);

III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,15 (quinze décimos).

V. recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros).

Parágrafo Único. *Os perímetros das Zonas Mistas 2 - ZM 2 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 11, integrantes desta Lei.”*



Foi realizado uma pesquisa junto ao site da municipalidade de Embu das Artes – SP, com o intuito de se obter informações sobre o 2º bem imóvel avaliando. Porém, conforme consta das informações obtidas junto ao site da municipalidade, o imóvel possui bloqueio na obtenção da Certidão de Valor Venal, exatamente por possuir dívida fiscal, conforme será apresentado a seguir, vejamos:



Prefeitura Municipal da Estância

Turística de Embu das Artes

[Login](#) | [Home](#)

Inscrição: 80.01.31.0030.01.000

Proprietário: KALIL MOHAMED KADURA E OUTROS

Serviços

- 2ª via de Parcelamentos
- 2ª via de ISS Fixo
- 2ª via de Tx. Licença
- 2ª via de Tx. Vig. Sanitária
- 2ª via de Tx. Ambulante
- 2ª via de Tx. Serviços de Bombeiros
- 2ª via de Tx. de Abertura Emp. legal
- Certidão de Valor Venal
- Certidão de Débitos
- Compensação

CERTIDÃO VLR VENAL

Exercício 2025

Certidão de Valor Venal bloqueado, favor entrar em contato com a Prefeitura!

[Voltar](#)
[Imprimir](#)

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Ilustração 14: Informações cadastrais do imóvel avaliando obtidas na Certidão de Débitos

The screenshot displays the website of the Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes. It shows the property registration details for Inscrição 80.01.31.0030.01.000, owned by KALIL MOHAMED KADURA E OUTROS. The page includes a list of services on the left and detailed property information on the right, such as the location (R. ALEXANDRE KADUNC, 44 42 Alexandre Kadunc), lot (GLEBA/B), and area (1620 m²).

Serviços	Dados do Imóvel
2ª via de Parcelamentos 2ª via de ISS Fixo 2ª via de Tx. Licença 2ª via de Tx. Vig. Sanitária 2ª via de Tx. Ambulante 2ª via de Tx. Serviços de Bombeiros 2ª via de Tx. de Abertura Emp. legal - Certidão de Valor Venal - Certidão de Débitos - Compensação	Inscrição Imobiliária: 80.01.31.0030.01.000 Proprietário: KALIL MOHAMED KADURA E OUTROS Local: R. ALEXANDRE KADUNC, 44 42 Alexandre Kadunc Cep: - Quadra Lote: GLEBA/B Bairro: TINGIDOR Área do Imóvel - M2: 1620 Área da Construção - M2: 958,08 Voltar Emitir Certidão De Débito

Fonte: <https://embuonline.obaratec.com.br/ords/embu01/f?p=488:7:8029297816732:::7>

Na tentativa de obter informações sobre o valor da dívida fiscal junto a Prefeitura Municipal de Embu das Artes, não foi possível obter tal informação, devido a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Importante que essa informação seja validada, bem como que se confirme no momento de uma possível arrematação ou adjudicação do imóvel, no qual este signatário orienta a parte interessada que proceda com a pesquisa do real valor da dívida fiscal.

2.5 ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE EMBU DAS ARTES

O zoneamento municipal de Embu das Artes é um instrumento do planejamento urbano caracterizado pela aplicação de um sistema legislativo que procura regular o uso e ocupação do solo.

A Lei complementar nº 186 de 20 de abril de 2012, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, incluindo então as revisões realizadas conforme a determinação do parágrafo 3, do artigo 40 da Lei nº 10.257/01.

O 2º bem imóvel avaliando se encontra localizado na Zona Empresarial 1 (ZE1), região destinada ao uso e atividades industriais, comerciais e de serviços, visando o desenvolvimento econômico do Município.

Os usos residenciais e residenciais mistos serão permitidos nesta zona, desde que aprovados pela Câmara Técnica Intersecretarial com apresentação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) pelo interessado.

Os principais objetivos da Zona Empresarial (ZE) são:

- I - Induzir a ocupação ordenada das glebas desse zoneamento, estruturando uma área urbana preferencialmente contínua, de uso diversificado;
- II - Promover a ampliação da base de autossustentação econômica do Município, aumentando a oferta de empregos e garantindo renda para a população local.

Para a implantação dos objetivos previstos para a Zona Empresarial (ZE), devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos, ambientais e jurídicos:

- I - Transferência de Potencial Construtivo;
- II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, para a recuperação dos equipamentos públicos, melhoria da infraestrutura urbana e regularização dos assentamentos precários.

Para as ZEs fica estabelecido os seguintes parâmetros:

I - ZE 1

- a) coeficiente de aproveitamento igual a 0,8;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1.

II - ZE 2

- a) coeficiente de aproveitamento igual a 0,3.

III - ZE 3

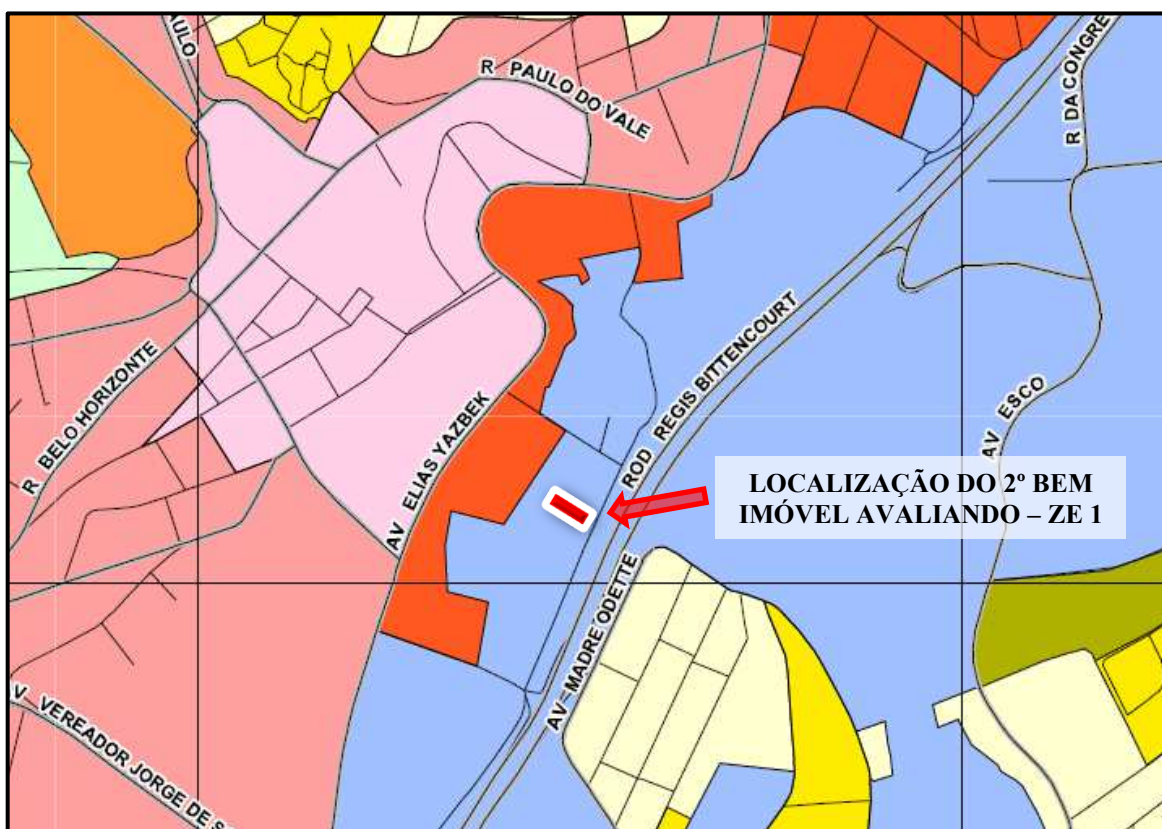
- a) coeficiente de aproveitamento igual a 1;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5.

IV - ZE 4

- a) coeficiente de aproveitamento igual a 0,15. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 282/2015)

Conforme mapa de zoneamento do município de Embu das Artes – SP, o 2º bem imóvel avaliando encontra-se situado na ZE 1.

Ilustração 15: Zoneamento do 2º bem imóvel avaliando – Lei nº 186 de 20 de abril de 2012



ZONEAMENTO

ZCE	ZE1	ZE4	ZEIS2	ZUC1
ZCH	ZE2	ZEIA	ZEU	ZUC2
ZCM	ZE3	ZEIS1	ZIA	ZUC3
ZCT				

Fonte: Prefeitura Municipal de Embu das Artes

3. VISTORIA AOS IMÓVEIS AVALIANDO

Como já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente (fls. 795-796), tendo sido realizada no dia 28 de março de 2024, quinta-feira às 14:00 horas, cujo o ponto de encontro inicial se deu no bem imóvel situado na Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP, que teve o acompanhamento apenas do patrono da parte exequente, Dr. Marcio Gonçalves Delfino.

Logo após foi realizado a vistoria no imóvel situado na Rua Senador Filinto Muller, número 267, Parque Santos Dumont, Município de Taboão da Serra – SP, onde nesta diligência também houve o acompanhamento do patrono da parte exequente, Dr. Marcio Gonçalves Delfino. No local encontrava no imóvel o Sr. Gehad, irmão do executado, que disponibilizou todos os acessos internos ao bem imóvel avaliando.

Com base nas vistorias realizadas nos imóveis avaliando, serão apresentados nos próximos subcapítulos as informações a respeito dos terrenos e das benfeitorias (construções) erigidas em suas superfícies, cujo as mesmas foram constatadas em diligência pericial, apenas para melhor embasar o trabalho técnico e deixar de fácil compreensão para o Juízo e as partes, vejamos.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO 1º BEM IMÓVEL AVALIANDO

Neste subcapítulo iremos apresentar as informações do 1º bem imóvel avaliando situado na cidade de Taboão da Serra – SP, com informações a respeito do terreno e de suas construções erigidas em sua superfície, com apresentação de ilustrações (fotos e imagens) do bem avaliando, vejamos:

3.1.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato retangular e topografia plana, de quem da Rua Senador Filinto Muller o vê, nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e as Normas Técnicas vigentes.

Segundo a matrícula de número 27.490, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra – SP (fls. 249-250), o terreno possui medida de frente e fundo de 6,925 metros lineares e 25,00 metros em ambas as laterais, perfazendo uma área tabular de 173,125 m², conforme descrição do registro a seguir:

Ilustração 16: Matrícula do imóvel avaliando de número 27.490 (fls. 249-250)

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 27.490 **FICHA** 01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
 CNS: 14.841-1
 Taboão da Serra - SP, 28 de agosto de 2017

IMÓVEL: O Terreno situado na Rua Senador Filinto Muller, na Gleba 07, do Conjunto Residencial Parque Santos Dumont, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 6,925 metros de frente para a referida rua; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros da frente aos fundos e confronta com o prédio nº 273; do lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o prédio nº 259; nos fundos mede 6,925 metros e confronta com o prédio nº 90 da Rua Quatro; com a área total de 173,125 metros quadrados.
Construção: O prédio sob nº 267 da Rua Senador Filinto Muller.

Código Cadastral Municipal: 36.23264.32.06.0095.00.000.2.

Proprietário: KALIL MOHAMED KADURA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador do RG nº 34.629.629-8-SP, inscrito no CPF/MF nº 349.519.348-09, residente e domiciliado na Rua das Margaridas nº 35, nesta cidade.

Registro Anterior: Registro nº 10, de 08 de março de 2006, da Matrícula nº 37.145 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP.

Amanda Monteiro Levino
 Escrevente

Tiago Henrique Martins
 Oficial Substituto

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Ilustração 17: Frente do imóvel avaliando, sito à Rua Senador Filinto Muller, número 267, Parque Santos Dumont, Município de Taboão da Serra – SP.



Ilustração 18: Rua Senador Filinto Muller, com o imóvel avaliando a direita



Ilustração 19: Rua Senador Filinto Muller, com o imóvel avaliando a esquerda



3.1.2 Construções (benfeitorias)

Sobre o terreno descrito no subitem 3.1.1, encontra-se implantada uma construção (benfeitoria) comercial, erigida aparentemente em estrutura convencional de concreto armado com alvenaria de vedação de tijolos cerâmicos e cobertura em laje pré-moldada.

A benfeitoria possui um total de 3 (três) pavimentos, sendo distribuídos no térreo, 1º e 2º pavimentos (1º e 2º andares). Aparece possuir idade real de aproximadamente 30 anos, requerendo a necessidade de se proceder com reparos simples e importantes em sua edificação, além de necessitar de reforma em todos os ambientes do imóvel.

O pavimento térreo, situado no nível da Rua Senador Filinto Muller, é composto por um escritório com banheiro, banheiro universal e um abrigo para veículos (garagem). As instalações hidráulicas e elétricas são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em alumínio.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Garagem: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, piso revestido de cerâmica simples, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex e portão de ferro automático;

Escritório: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro do escritório e banheiro universal: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples e portas de madeira.

Conforme projeto completo juntado aos autos às fls. 785, o pavimento térreo possui área construída de **148,61 m²**, sendo representado logo a seguir:

Ilustração 20: Projeto do pavimento térreo das construções erigidas no terreno

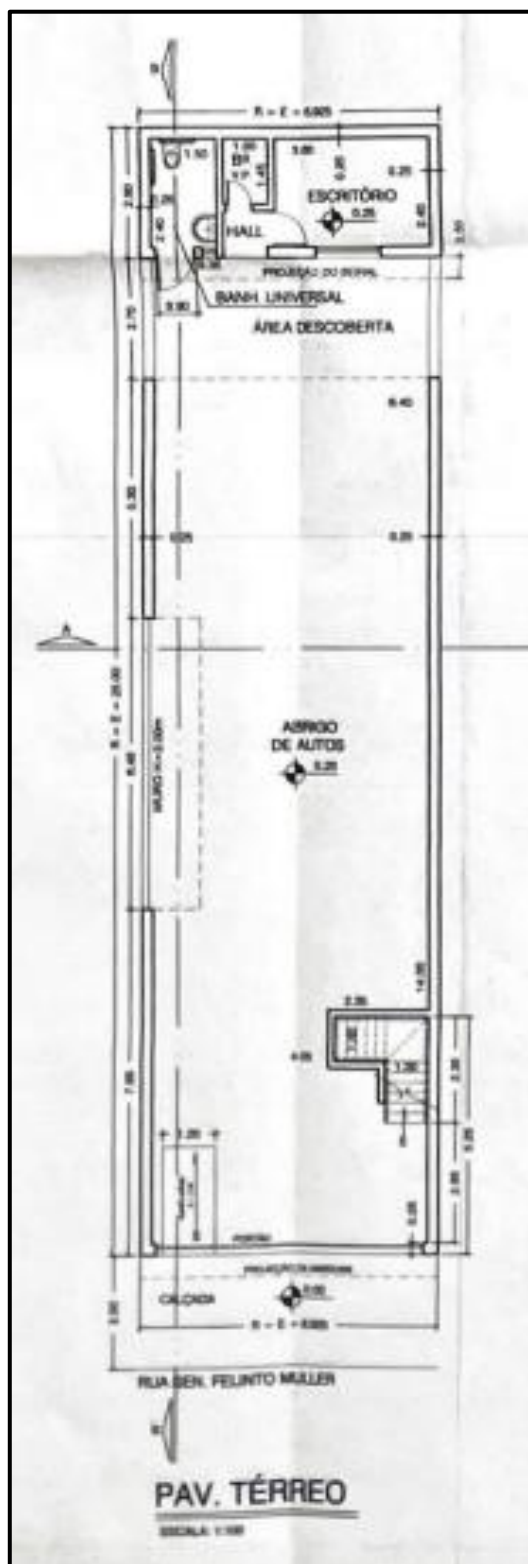


Ilustração 21: Pavimento térreo – Abrigo de autos (garagem de veículos)



Ilustração 22: Pavimento térreo – Estado de conservação da garagem de veículos

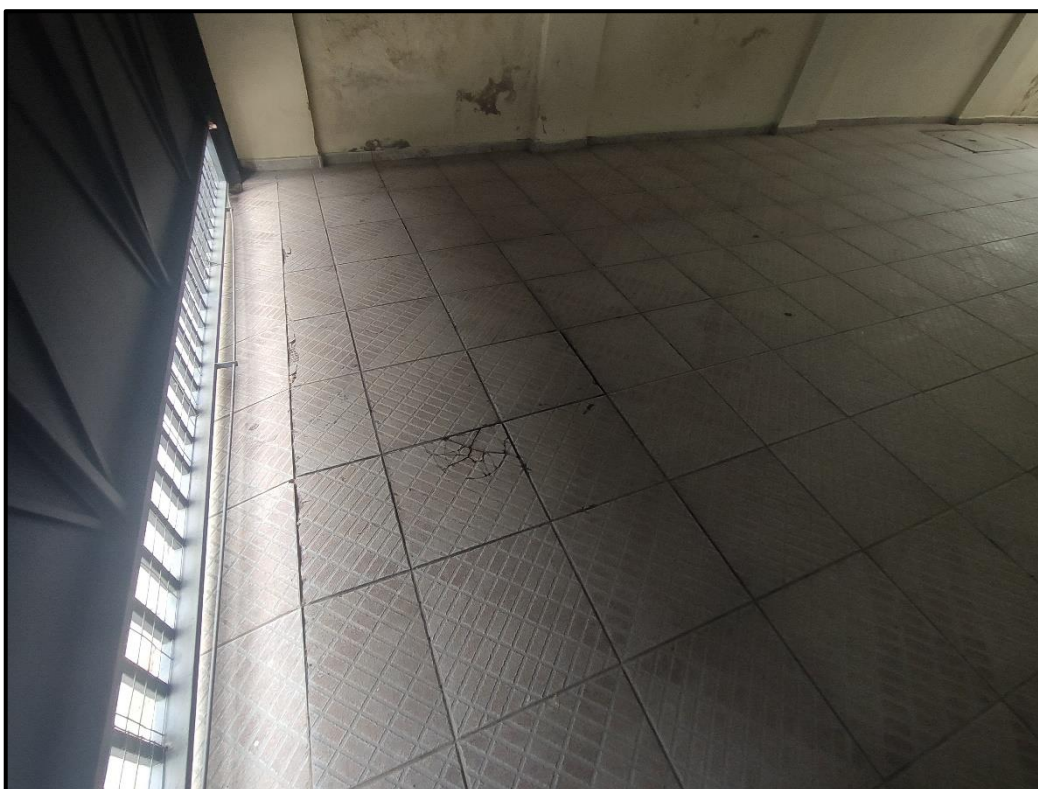


Ilustração 23: Pavimento térreo – Estado de conservação da garagem de veículos



Ilustração 24: Pavimento térreo – Estado de conservação da garagem de veículos



Ilustração 25: Pavimento térreo – Banheiro universal

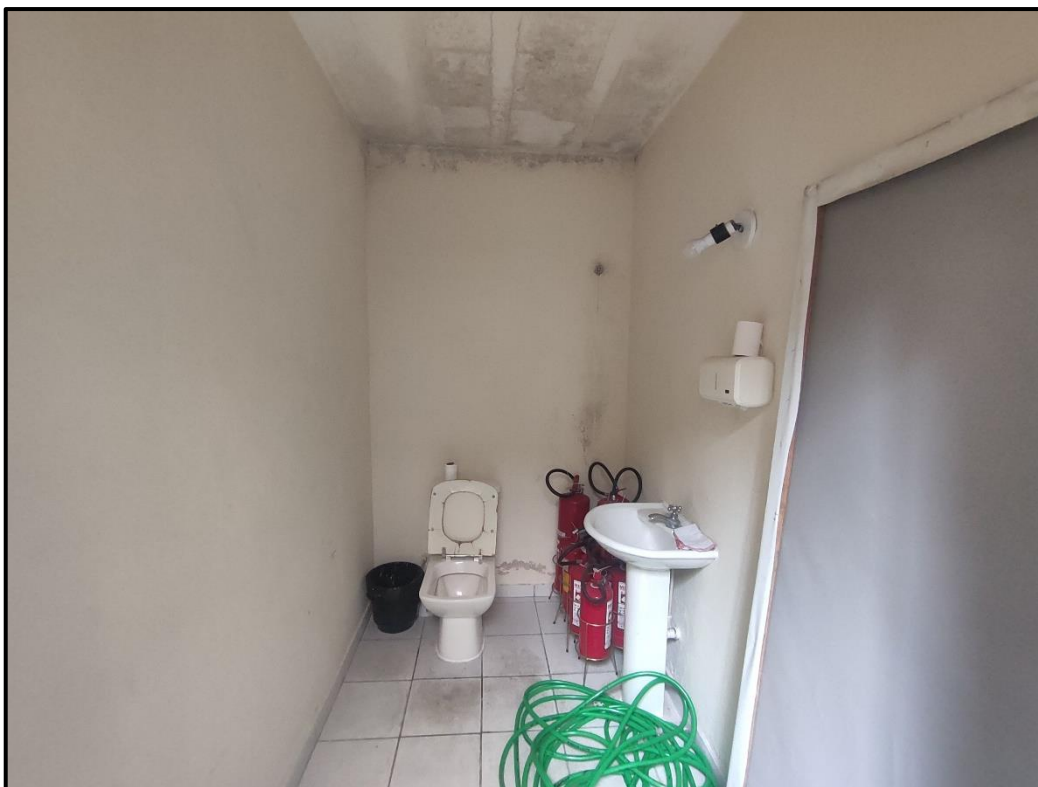


Ilustração 26: Pavimento térreo – Banheiro do escritório

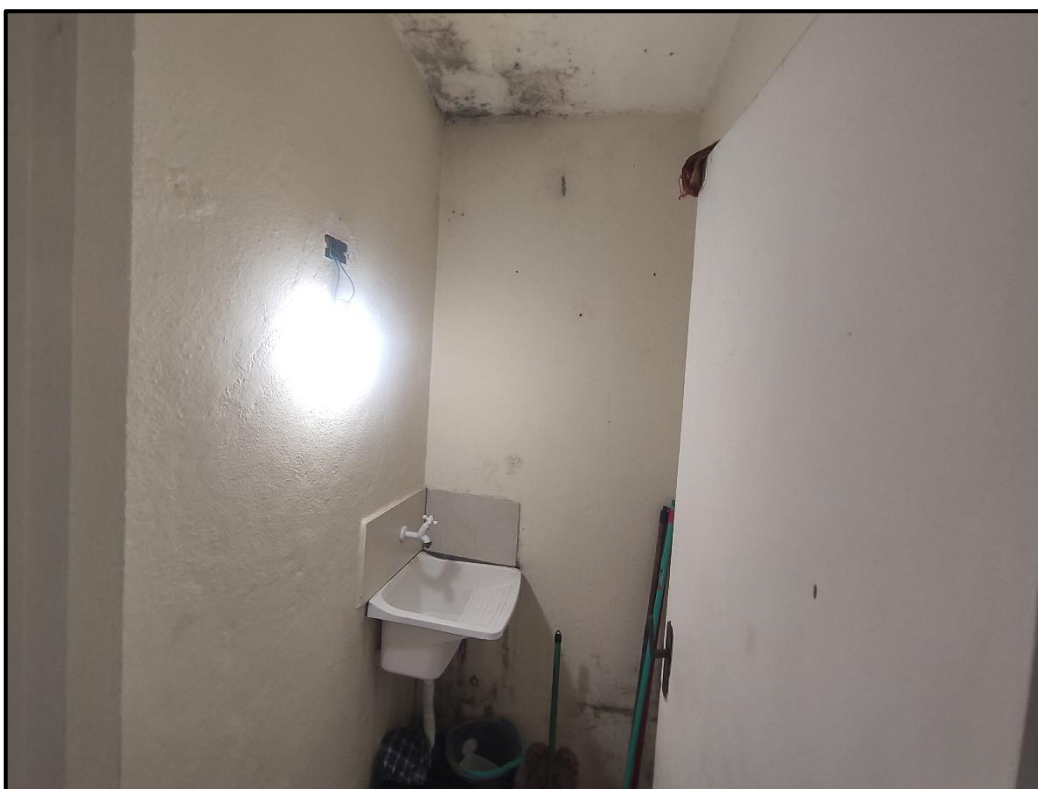


Ilustração 27: Pavimento térreo – Escritório



Ilustração 28: Pavimento térreo – Abrigo de autos (garagem de veículos)



Já o 1º pavimento do imóvel, ou então o 1º andar, acima do nível da Rua Senador Filinto Muller, é composto por 1 (uma) sala, 1 (uma) recepção, 1 (uma) sala de reunião, 1 (uma) copa, 1 (um) banheiro) e 1 (uma) varanda. As instalações hidráulicas e elétricas também são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em alumínio.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Sala 01: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, sanca/moldura de gesso no teto, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Recepção 01: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, moldura de gesso no teto, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Sala de reunião: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Copa: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, moldura de gesso no teto, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio.

Conforme projeto completo disponibilizado nos autos às fls. 785, o 1º pavimento (1º andar) possui área construída de **125,15 m²**, sendo representado logo a seguir:

Ilustração 29: Projeto do 1º pavimento (1º andar) das construções erigidas no terreno

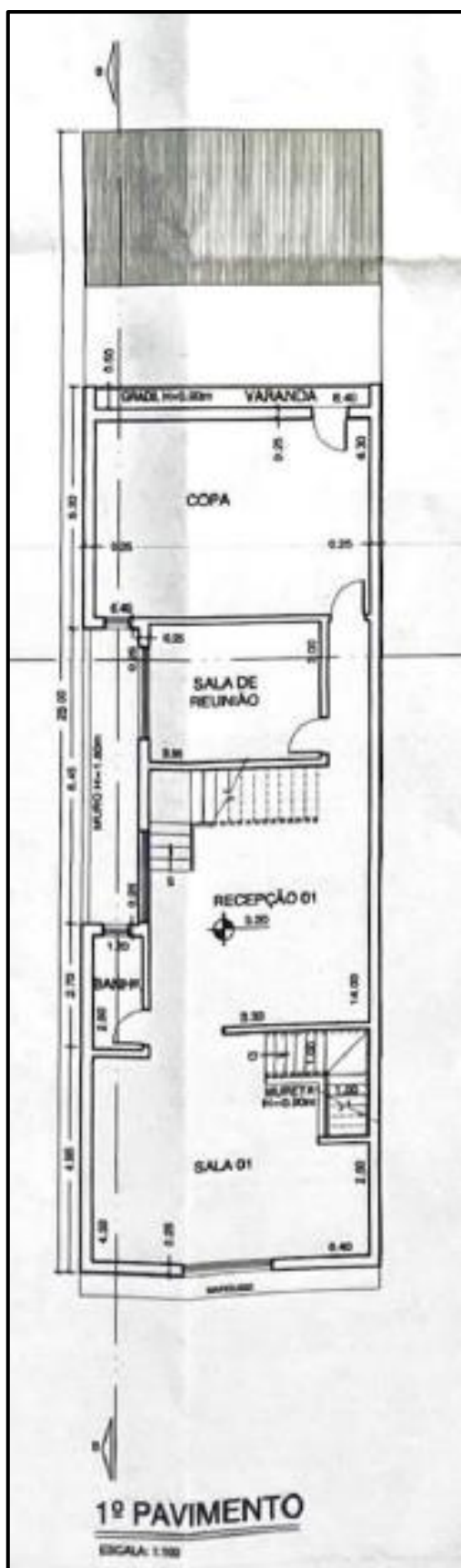


Ilustração 30: 1º pavimento (1º andar) – Sala 01



Ilustração 31: 1º pavimento (1º andar) – Sala 01

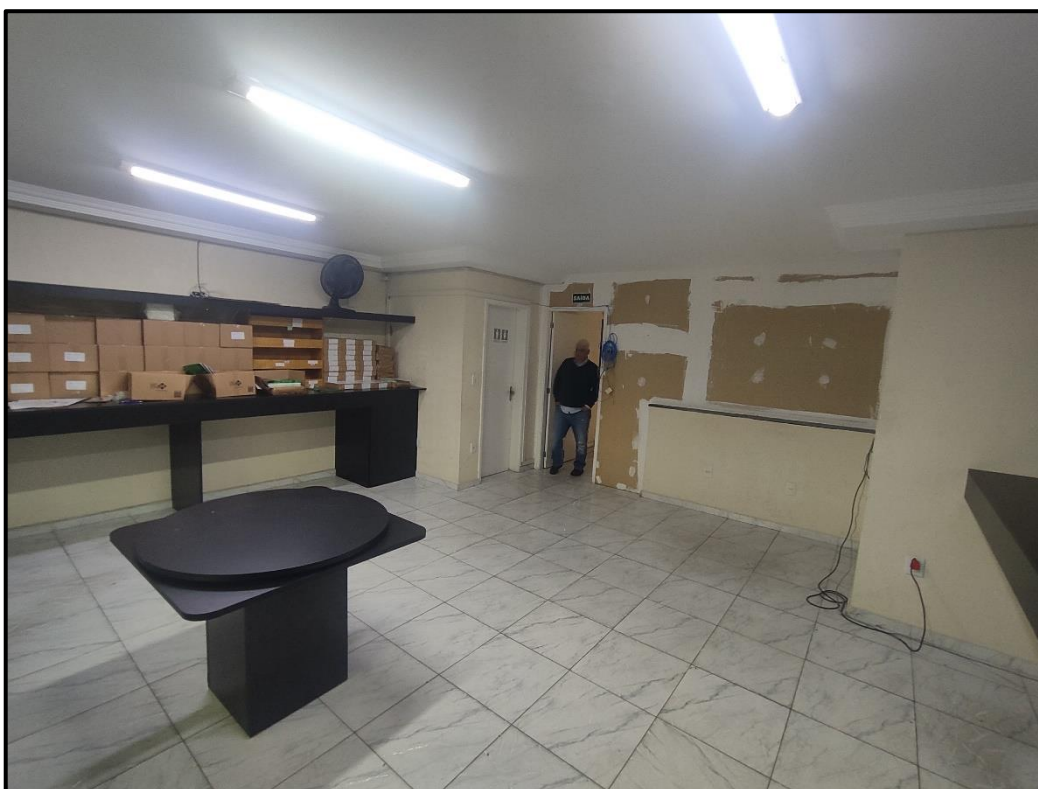


Ilustração 32: 1º pavimento (1º andar) – Banheiro



Ilustração 33: 1º pavimento (1º andar) – Recepção 01



Ilustração 34: 1º pavimento (1º andar) – Recepção 01 (debaixo da escada)



Ilustração 35: 1º pavimento (1º andar) – Sala de reunião

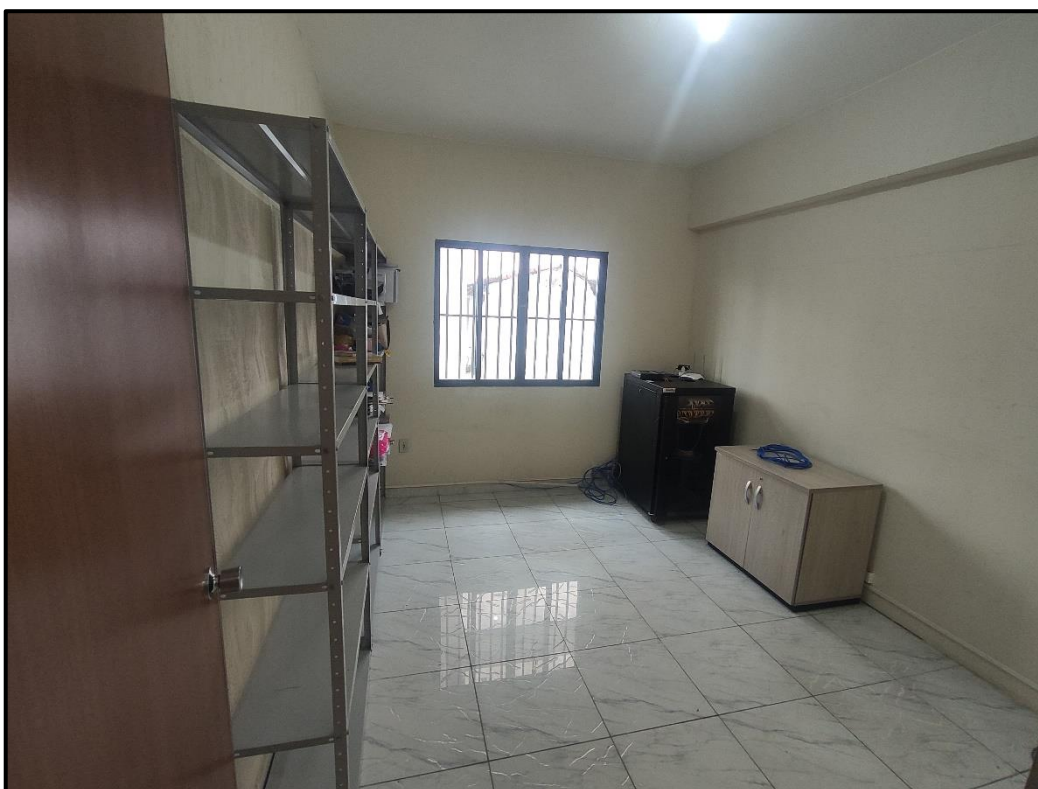


Ilustração 36: 1º pavimento (1º andar) – Espaço identificado como copa



Ilustração 37: 1º pavimento (1º andar) – Espaço identificado como copa



Ilustração 38: 1º pavimento (1º andar) – Estado de conservação do local copa



Ilustração 39: 1º pavimento (1º andar) – Estado de conservação do local copa



Ilustração 40: 1º pavimento (1º andar) – Estado de conservação do local copa



Por fim, o 2º pavimento do imóvel, ou então o 2º andar, acima também do nível da Rua Senador Filinto Muller, é composto por 4 (quatro) salas comerciais com banheiro, possuindo em uma delas (sala 05) varanda com vista da área externa descoberta (laje). As instalações hidráulicas e elétricas também são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em alumínio.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Sala 02: Cobertura em laje pré-moldada com acabamento em forro de gesso de drywall com iluminação embutida, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso vinílico, porta de madeira e janela de alumínio;

Copa da sala 02: Cobertura em laje pré-moldada com acabamento em forro de gesso de drywall com iluminação embutida, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso vinílico e porta de madeira;

Banheiro da sala 02: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Sala 03: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro da sala 03: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Sala 04: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro da sala 04: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Sala 05: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro da sala 05: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Varanda: Ambiente sem cobertura com paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples e porta de acesso ao ambiente em alumínio.

Conforme projeto completo disponibilizado nos autos às fls. 785, o 2º pavimento (2º andar) possui área construída de **125,15 m²**, sendo representado logo a seguir:

Ilustração 41: Projeto do 2º pavimento (2º andar) das construções erigidas no terreno

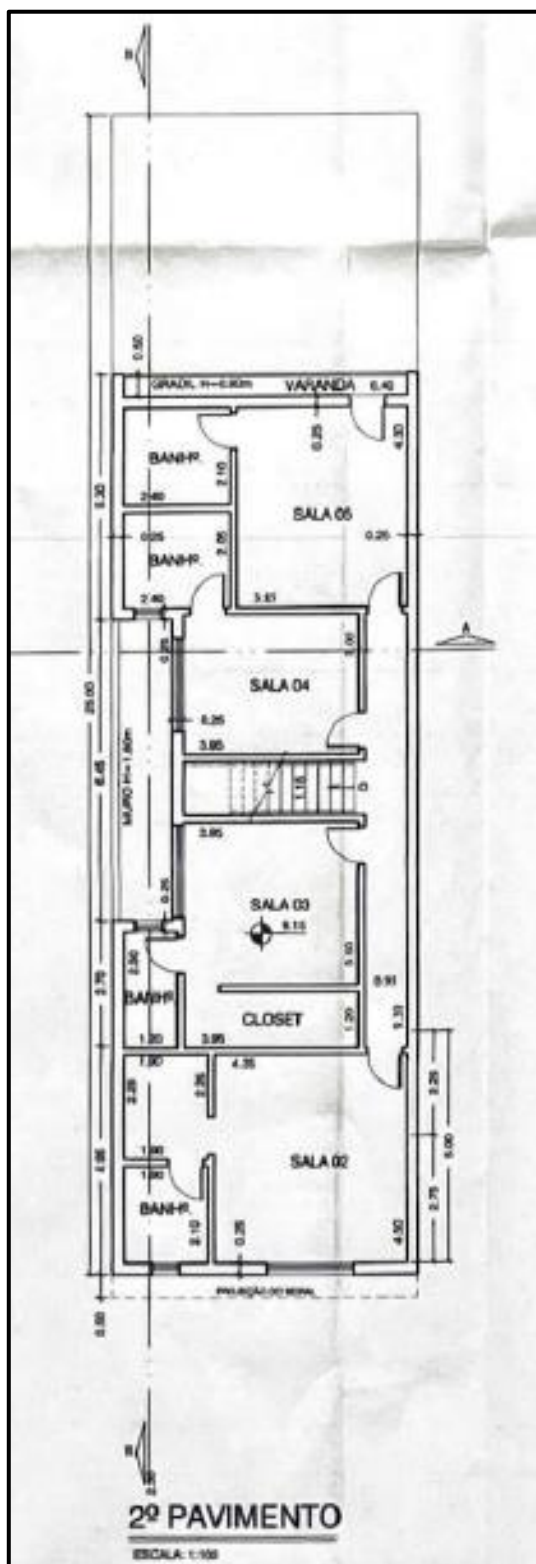


Ilustração 42: 2º pavimento (2º andar) – Sala 02

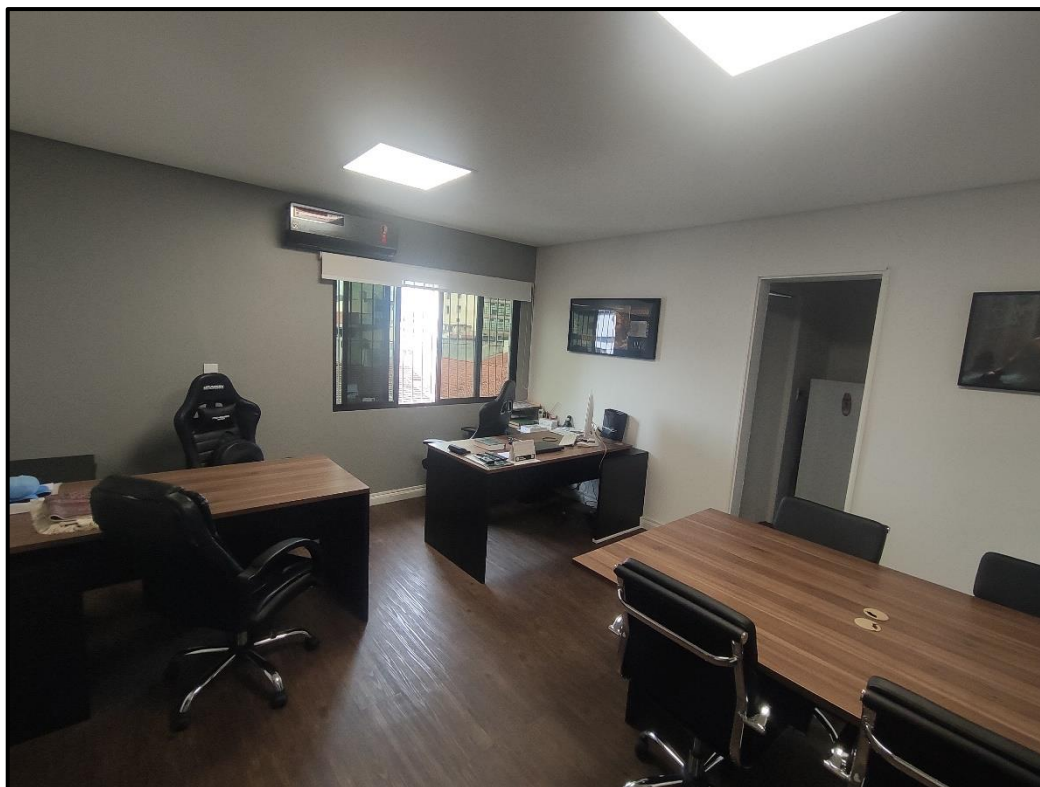


Ilustração 43: 2º pavimento (2º andar) – Copa da sala 02

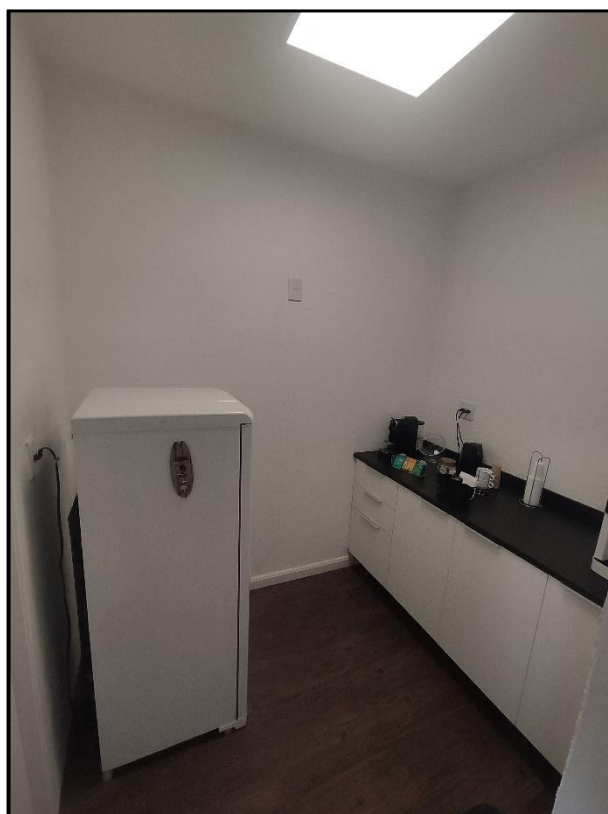


Ilustração 44: 2º pavimento (2º andar) – Banheiro da sala 02



Ilustração 45: 2º pavimento (2º andar) – Banheiro da sala 02



Ilustração 46: 2º pavimento (2º andar) – Sala 03



Ilustração 47: 2º pavimento (2º andar) – Banheiro da sala 03



Ilustração 48: 2º pavimento (2º andar) – Sala 04



Ilustração 49: 2º pavimento (2º andar) – Banheiro da sala 04

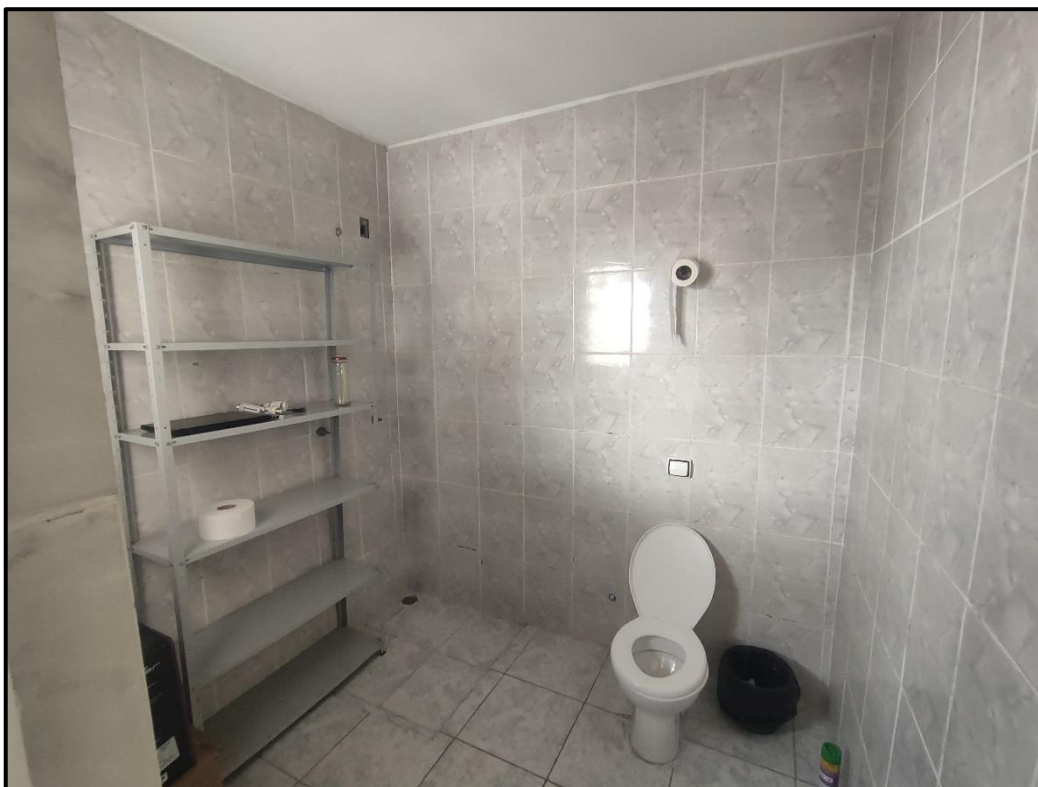


Ilustração 50: 2º pavimento (2º andar) – Sala 05



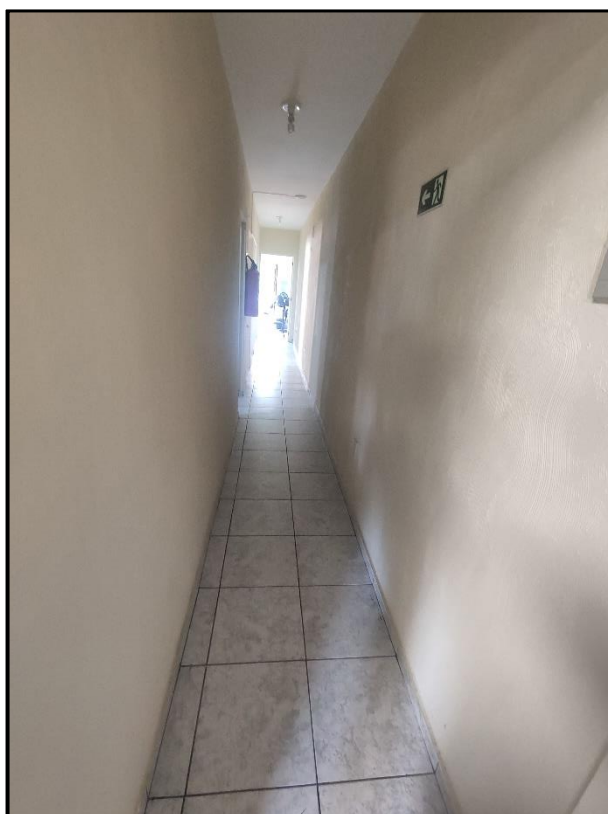
Ilustração 51: 2º pavimento (2º andar) – Banheiro da sala 05



Ilustração 52: 2º pavimento (2º andar) – Varanda da sala 05



Ilustração 53: 2º pavimento (2º andar) – Corredor interno de circulação entre as salas



3.1.3 Classificação das benfeitorias

Segundo o Índice – Unidades Padronizadas, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas na superfície do terreno, temos que as mesmas se enquadram na Referência “F – Necessitando de reparos simples a importantes”, possuindo as seguintes características:

“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.”

Diante das características que as benfeitorias erigidas apresentam e, por se tratarem de espaços destinados ao uso comercial (salas comerciais), consultando o referido estudo podemos classificá-las no item “2.1.1 – Escritório Padrão Econômico”, em seu intervalo de índices médio (Escritório Padrão Econômico, intervalo médio = 2,313 x R8N¹) que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem

¹ Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.”

Observação: O enquadramento do padrão e o seu estado de conservação se dá pelo que foi constatado em diligência, onde o imóvel apresenta sinais de infiltrações, umidade e a necessidade de se proceder com reparos diante o uso.

3.2 CARACTERÍSTICAS DO 2º BEM IMÓVEL AVALIANDO

Neste subcapítulo iremos apresentar as informações do 2º bem imóvel avaliando situado na cidade de Embu das Artes – SP, com informações a respeito do terreno e de suas construções erigidas em sua superfície, com apresentação de ilustrações (fotos e imagens) do bem avaliando, vejamos:

3.2.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato irregular e apresenta topografia em declive, de quem da Rua Alexandre Kadnuc o vê, nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e as Normas Técnicas vigentes.

Segundo a matrícula de número 13.784, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533), o terreno possui área tabular de 1.620,46 m² e uma frente (testada) voltada para a Rua Alexandre Kadnuc de 28,98 metros lineares, conforme informações descritas no registro a seguir:

Ilustração 54: Matrícula do imóvel avaliando de número 13.784 (fls. 531-535)

LIVRO Nº 2		REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS	
REGISTRO GERAL		E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES	
matrícula	ficha	CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.719-8	
13.784	01	Embu, 12 de setembro de 2018	
IMÓVEL: TERRENO situado na Rua do Vergílio, no bairro do Tingidor, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: principia em um ponto situado a 29,60m da Rua do Vergílio, lado direito de quem da referida rua se dirige ao imóvel pela Rua Alexandre Kadnuc, e segue com as seguintes distâncias: 3,90m, aí deflete à direita e segue em reta na distância de 1,45m, aí deflete à esquerda e segue em reta na distância de 33,69m, aí deflete à esquerda e segue em reta na distância de 6,67m, aí deflete à direita e segue em reta na distância de 9,62m confrontando com Tevor Onusa Canhabate, aí deflete à esquerda e segue em reta na distância de 35,40m, confrontando com a propriedade de Pedro Israel de Abreu, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 51,82m confrontando com a propriedade de Abramo Ovidio Guimarães Gasparetto, deflete à esquerda e segue confrontando com a área remanescente de Edmur Branco Simões, sua mulher e outros, atualmente Rua Alexandre Kadnuc, nos seguintes rumos e distâncias: 39°10'NE e 18,38m, 42°05'NE e 10,60m até o ponto de partida, encerrando a área de 1.620,46m².			
CADASTRO: nº 80.01.31.0030.01.000			
PROPRIETÁRIO: 1) MAJEDA EL MAJZOUB KADURA ou MAJIDA JMALEDDINE EL MAJZOU, libanesa, viúva, do lar, RNE nº Y.240.134-2, CPF nº 217.598.878-38, domiciliada em Taboão da Serra, na Rua Ernesto Capelari, nº 46, Parque Santos Dumont, na proporção de 1/4 (um quarto) do imóvel; 2) KALIL MOHAMED KADURA, brasileiro, solteiro, dentista, RG nº 34.629.629-8 SP, CPF nº 349.519.348-09, domiciliado em São Paulo, na Rua Bento de Moura, nº 71, Jardim Maria do Carmo, na proporção de 1/4 (um quarto) do imóvel; 3) JEHAD MOHAMED KADURA, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, RG nº 34.630.630-9 SP, CPF nº 371.526.768-28, domiciliado em São Paulo, na Rua Bento de Moura, nº 71, Jardim Maria do Carmo, na proporção de 1/4 (um quarto) do imóvel; e 4) AHMED MOHAMED KADURA, brasileiro, solteiro, comerciante, RG nº 34.630.000-9 SP, CPF nº 368.475.168-52, domiciliado em São Paulo, na Rua Bento de Moura, nº 71, Jardim Maria do Carmo, na proporção de 1/4 (um quarto) do imóvel.			
REGISTRO ANTERIOR: R. 02/110.672, feito em 03 de abril de 2007, e R. 03/110.672, feito em 15 de dezembro de 2008, do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra.			
Michael Rossetti Piccini Arruda Vieira – Oficial			

Ilustração 55: Frente do imóvel avaliando, sito à Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP.



Ilustração 56: Frente do imóvel avaliando, sito à Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP.



Ilustração 57: Rua Alexandre Kadnuc, estando o imóvel avaliando a esquerda



Ilustração 58: Rua Alexandre Kadnuc, estando o imóvel avaliando a direita



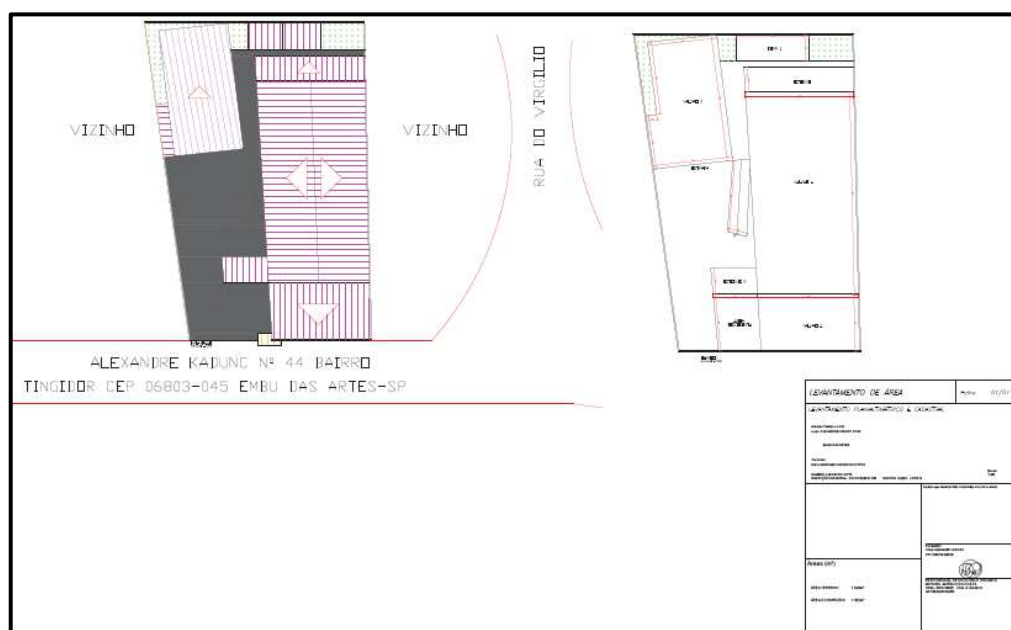
3.2.2 Construções (benfeitorias)

Sobre o terreno descrito no item 3.2.1, encontra-se construído um imóvel de uso comercial, sendo estes galpões possuindo destinações diversas e 1 (um) único pavimento de construção em sua superfície, tendo sido erigido, aparentemente, sobre estrutura convencional de concreto armado com vedação em alvenaria de tijolos e cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica.

A construção possui idade aparente de aproximadamente 40 anos, conforme o quanto observado em diligência pericial, requerendo a necessidade de se proceder com reparos importantes em sua edificação, além de necessitar, com base na vistoria externa, de reforma geral nos galpões que ali estão erigidos, conforme o que foi possível visualizar.

Aliás, o ingresso do signatário e das pessoas que o acompanharam restou prejudicada, visto que o executado não compareceu a vistoria, nem mesmo designou alguém que pudesse disponibilizar o devido acesso ao bem imóvel avaliando, sendo disponibilizado pelo mesmo apenas a planta de levantamento de área das construções erigidas, que possuem uma área construída de 1.062,00 m².

Ilustração 59: Projeto de levantamento de área das construções erigidas na superfície do terreno avaliando, disponibilizado nos autos às fls. 787



3.2.3 Classificação das benfeitorias

Segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas no terreno, temos que a mesma se enquadra na Referência “G – Necessitando de reparos importantes”, que possui as seguintes características:

“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.”

Diante das características que as benfeitorias erigidas no terreno apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item “3.1 – Galpão Padrão Econômico”, em seu intervalo de índices mínimo (Galpão Padrão Econômico intervalo mínimo = $0,518 \times R8N^2$) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

“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.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

² Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

- **Pisos:** em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.
- **Paredes:** geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.
- **Instalações elétricas:** mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.”

Observação: O enquadramento do padrão e o estado de conservação da construção se dá pelo que foi constatado externamente na diligência, onde o imóvel apresenta deterioração das benfeitorias e a real necessidade de se proceder com reparos, conforme o que foi possível observar do lado externo.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 27.490 (FLS. 249-250)

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho, este signatário irá buscar o valor de mercado dos imóveis em estudo, que é definido pela mesma norma como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Primeiramente foi realizada uma vistoria in loco dos imóveis em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) “as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

trabalhos (...). No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na “aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes aos imóveis avaliando. O tratamento científico consiste no “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.”. Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes aos imóveis avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação do imóvel avaliando é o Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de ajuste ao mercado.

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Ainda, conforme a “Norma ABNT NBR 14.653-2: 2011” – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, a aplicação do método evolutivo exige que:

- “a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”

4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para identificação do valor unitário do terreno, o signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;
- ✓ Fatores de forma:
 - Testada;
 - Profundidade.
- ✓ Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostado em **Anexo** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndice A e B** deste Laudo de Avaliação.

4.1.2 Zonas de Uso

A Zona de Uso de onde se situa o imóvel avaliando, pode ser classificada, para fins de avaliação, segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, como “**2.^a Zona – Residencial Horizontal Médio**”, que possui as seguintes características:

- ✓ Frente de referência: 10,00
- ✓ Expoente do fator frente (“f”): 0,20
- ✓ Profundidade mínima para a região (Pmi): 20,00 metros
- ✓ Profundidade máxima para a região (Pma): 40,00 metros
- ✓ Expoente do fator profundidade (“p”): 0,50
- ✓ Intervalo Característico de Áreas: 100,00 m² à 500,00 m²
- ✓ Área de referência do lote (m²): 250,00 m²
- ✓ Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: não se aplica
- ✓ Coeficiente de área: não se aplica dentro do intervalo

4.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (Fp) e a testada de referência (Fr) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$Cf = \left(\frac{Fp}{Fr} \right)^f \dots\dots\dots \text{Condição: } = \frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (Pe), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (Pmi –

Profundidade Mínima e Pma – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = \left(\frac{Pe}{Pmi}\right)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$Cp = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } Pe < \frac{1}{2} Pmi$$

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left\{ \left[1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right] x \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p \right\}\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } Pma \leq Pe \leq 3Pma$$

Caso a profundidade equivalente (Pe) seja superior a 3 vezes a profundidade máxima, adota-se $Pe = 3Pma$.

4.1.4 Fatores Complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, **conforme Tabela F, em Anexo.**

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Como o imóvel avaliando e os elementos amostrais estão situados em regiões de solos secos, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor, que neste caso retornou não significativa e não foi aplicada.

4.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no sibitem anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, as seguintes informações:

$$VT = At \times Vu \dots\dots\dots \text{onde:}$$

- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250);
- ✓ At: Área do terreno conforme matrícula de número 27.490 (fls. 249-250);
- ✓ Vu: Valor unitário calculado do terreno avaliando.

Substituindo e calculando teremos:

- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250);
- ✓ At: 173,125 m²;
- ✓ Vu: R\$ 1.862,97/m².

Substituindo e calculando:

$$VT = 173,125 \, m^2 \times R\$ 1.862,97/m^2;$$

$$VT = R\$ 322.525,92;$$

Obs.: $V_u = R1.862,97/m^2$ (um mil, oitocentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B**.

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

O cálculo da depreciação do imóvel será calculado pelo grau de obsolescência e conservação aparentes, através do método Ross/Heidecke, utilizando o seguinte fator de depreciação:

FOC: O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R) \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B, em Anexo;**
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, obtido na **Tabela C, em Anexo.**

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

- ✓ CB: Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ AC: Área da construção;
- ✓ V_u : valor unitário da construção;
- ✓ FOC: Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D, em Anexo.**

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria e/ou informações colhidas pelas partes, observando-se o estado aparente em que se encontravam no momento da diligência, como por exemplo: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

4.1.7 Valor das benfeitorias erigidas no terreno

No que tange as benfeitorias erigidas no terreno, este signatário optou por utilizar o estudo “Índice – Unidades Padronizadas” procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que a edificação encontra-se classificada no item “2.1.1 – Escritório Padrão Econômico” conforme Índice – Unidades Padronizadas do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: 2.1 Escritório;
Padrão: 2.1.1 Econômico;
R8N – junho/ 2025 (último disponível): R\$ 2.085,95/m²;
Área construída total (conforme projeto do imóvel): 398,91 m²;
Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (F);

Idade Real / Vida Útil da Construção (Ie): 30 anos / 70 anos;

Vida Residual (Ir): 20%;

Idade em % da vida referencial: (30/70) = 0,429%;

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2$$

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2$$

$$Ka = 0,6939$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{Ec}{100}\right)\right) \times Ka$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{33,20}{100}\right)\right) \times 0,6939$$

$$K = 0,4635$$

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

$$Foc = 0,20 + 0,4635 \times (1 - 0,20) \dots\dots\dots = 0,5708;$$

Valor da Benfeitoria:

$$VB = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

$$VB = 398,91 \, m^2 \times 2,313 \times R\$ 2.085,95 / m^2 \times 0,5708$$

Resultando:

$$VB = R\$ 1.098.612,73$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigido pelo fator de ajuste ao mercado, conforme segue:

$$VI = (VT + CB) \times Fam \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ VI: Valor do imóvel da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250);
- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250);
- ✓ CB: Custo de reedificação das benfeitorias erigidas na superfície do terreno;
- ✓ Fam: Fator de ajuste ao mercado.

O fator de ajuste ao mercado é o fator que ajusta o resultado da pesquisa à realidade do mercado. Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Portanto, o valor total do imóvel, conforme descrito acima, será obtido pela soma das seguintes parcelas: **Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias**, corrigidos pelo **Fator de Ajuste ao Mercado**, já demonstrados, na seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) \times Fam$$

Onde:

- ✓ **VI** = Valor total do imóvel;
- ✓ **VT** = R\$ 322.525,92;
- ✓ **CB** = R\$ 1.098.612,73;
- ✓ **FAM** = 0,94.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

$$VI = (R\$ 322.525,92 + R\$ 1.098.612,73) \times 0,94$$

$$VI = R\$ 1.336.822,95$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel registrado da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250), corresponderá, em números redondos, ao importe de:

Valor do imóvel da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250) = R\$ 1.337.000,00

(Um milhão, trezentos e trinta e sete mil reais) – julho/2025

O valor de mercado de um bem imóvel pode ser definido como o preço médio de elementos amostrais ofertados ou transacionados na região, de bem imóveis similares.

Ou seja, para o engenheiro de avaliações de bens imóveis, o que se busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda e, isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
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	3

Total de Pontos 11

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II

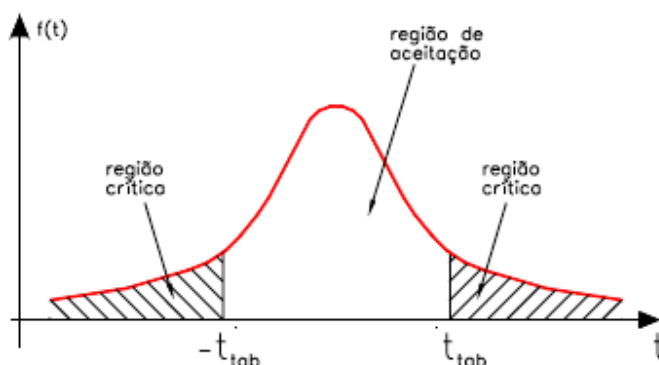
Enquadramento Geral do Laudo II

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela E**, em **Anexo**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento Geral do Laudo

III

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 13.784 (FLS. 531-535)

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho, este signatário irá buscar o valor de mercado dos imóveis em estudo, que é definido pela mesma norma como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Primeiramente foi realizada uma vistoria in loco dos imóveis em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) “as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

trabalhos (...). No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na “aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes aos imóveis avaliando. O tratamento científico consiste no “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.”. Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes aos imóveis avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

5.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de ajuste ao mercado.

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Ainda, conforme a “Norma ABNT NBR 14.653-2: 2011” – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, a aplicação do método evolutivo exige que:

- “a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”

5.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para identificação do valor unitário do terreno, o signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- Fator Oferta (elasticidade de preços);
- Fator Transposição (localização);
- Fator de Área ou Coeficiente de Área;
- Fator Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostado em **Anexo** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndice A e B** deste Laudo de Avaliação.

5.1.2 Zonas de Uso

Diante do zoneamento onde se situa o imóvel avaliando e os elementos amostrais, temos que a zona de uso poderá ser classificada, segundo normas do IBAPE/SP – 2011, como:

Grupo IV: Zona Industriais ou Galpões, podendo ser enquadrada, dada a discrepância de áreas, na **10ª e 11ª Zona Industrial**, com as seguintes características:

Para os terrenos com áreas entre 2.000-20.000 m² - 10ª Zona Industrial:

- ✓ Frente de referência: não se aplica
- ✓ Expoente do fator frente ("f"): não se aplica
- ✓ Profundidade mínima para a região (Pmi): não se aplica
- ✓ Profundidade máxima para a região (Pma): não se aplica
- ✓ Expoente do fator profundidade ("p"): não se aplica
- ✓ Intervalo Característico de Áreas³: 2.000,00 m² à 20.000,00 m²
- ✓ Área de referência do Lote (m²): 5.000,00 m²
- ✓ Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: não se aplica
- ✓ Coeficiente de Área: não se aplica dentro do intervalo

Para os terrenos com áreas entre 250-3.000 m² - 11ª Zona Galpões:

- ✓ Frente de referência: não se aplica
- ✓ Expoente do fator frente ("f"): não se aplica
- ✓ Profundidade mínima para a região (Pmi): não se aplica
- ✓ Profundidade máxima para a região (Pma): não se aplica
- ✓ Expoente do fator profundidade ("p"): não se aplica
- ✓ Intervalo Característico de Áreas²: 250,00 m² à 3.000,00 m²
- ✓ Área de referência do Lote (m²): 500,00 m²
- ✓ Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: não se aplica
- ✓ Coeficiente de Área: não se aplica dentro do intervalo

5.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

³ Conforme a Norma do IBAPE/SP – 2011, diz que: Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais.

Considerando que os índices fiscais da Prefeitura de Embu das Artes – SP estão defasados e, tendo em vista que os elementos amostrais se situam na mesma região e/ou zoneamento da cidade em que se encontra o imóvel avaliando, temos uma analogia entre eles, sendo adotado, portanto, o fator igual a 1,0.

Fator Área: Para os elementos que se encontram no mesmo intervalo característico de áreas, dentro de seu grupo e respectivas zonas, não se aplica o coeficiente de área, conforme consta da Norma de Avaliações do IBAPE-SP.

Entretanto, para os terrenos que estiverem fora do intervalo característico de áreas, a sua influência da área na formação do valor unitário do m² deve ser estudada, o que ocorreu, tendo sido realizado uma análise estatística para tanto.

Fator Frente: Para as Zonas 10^a e 11^a do grupo IV da Norma do IBAPE/SP, não se aplica o Fator Frente, sendo irrelevante para a avaliação dos terrenos avaliando.

Fator Profundidade: Para as Zonas 10^a e 11^a do grupo IV da Norma do IBAPE/SP, não se aplica o Fator Profundidade, sendo irrelevante para a avaliação dos terrenos avaliando.

5.1.4 Fatores Complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fator unidades padronizadas: se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Adota-se esse fator em unidades padronizadas, no geral em avaliações de apartamentos, terrenos e casas condominiais, onde as unidades, no geral, possuem o mesmo padrão construtivo.

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, **conforme Tabela F, em Anexo.**

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Como o terreno avaliando e os elementos amostrais estão situados, aparentemente, em regiões de solos secos, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: Para a 10ª e 11ª Zonas da Norma do IBAPE/SP, não se adota o Fator Frentes Múltiplas, sendo irrelevante para a avaliação dos terrenos avaliando.

5.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

- ✓ Vt: Valor do terreno da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535);
- ✓ At: 1.620,46 m²;
- ✓ Vu: R\$ 1.589,45/m².

Substituindo e calculando:

$$Vt = 1.620,46 \text{ m}^2 \times R\$ 1.589,45/\text{m}^2;$$

Portanto, o valor do terreno corresponde a:

$$Vt = R\$ 2.575.645,24;$$

Obs.: Vu = R\$ 1.589,45/m² (um mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B**.

5.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

O cálculo da depreciação do imóvel será calculado pelo grau de obsolescência e conservação aparentes, através do método Ross/Heidecke, utilizando o seguinte fator de depreciação:

FOC: O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R) \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B, em Anexo;**
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, obtido na **Tabela C, em Anexo.**

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

- ✓ CB: Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ AC: Área da construção;
- ✓ Vu: valor unitário da construção;
- ✓ FOC: Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D, em Anexo.**

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria e/ou informações colhidas pelas partes, observando-se o estado aparente em que se encontravam no momento da diligência, como por exemplo: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

O cálculo do custo de reedição da benfeitoria é obtido pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

Onde:

- ✓ Vb: Valor da benfeitoria;
- ✓ Ac: Área da construção;
- ✓ Pc: índice referente ao padrão construtivo;
- ✓ Foc: Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação;
- ✓ R8N: Valor unitário de referência (R\$/m²).

Diante o exposto, será apresentado no próximo subitem deste subcapítulo o cálculo da benfeitoria erigida sobre a superfície do terreno avaliando, benfeitorias estas que também são objetos da avaliação judicial do imóvel em questão.

5.1.7 Valor das benfeitorias erigidas no terreno

No que se tange às benfeitorias que possuem cobertura em laje pré-moldada, este signatário optou por também utilizar o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que essa edificação está classificada no item “3.1 – Galpão Padrão Econômico” conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: 3. Galpão;
Padrão: 3.1 Econômico;
R8N – junho / 2025 (último disponível): R\$ 2.085,95/m²;
Área construída (conforme projeto de levantamento de área): .. 1.062,00 m²;
Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (G);
Idade real / Vida útil da Construção (Ie): 40 anos / 60 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: (40/70) = 0,667%;

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2$$

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{40}{60}\right) + \left(\frac{40}{60}\right)^2$$

$$Ka = 0,444$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{Ec}{100}\right)\right) \times Ka$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{52,60}{100}\right)\right) \times 0,444$$

$$K = 0,211$$

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

$$Foc = 0,20 + 0,211 \times (1 - 0,20) \dots\dots\dots = 0,3685;$$

Valor da Benfeitoria:

$$Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

$$Vb = 1.062,00 \, m^2 \times 0,982 \times R\$ 2.085,95/m^2 \times 0,3685$$

Resultando:

$$Vb = R\$ 801.708,84$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

5.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigido pelo fator de ajuste ao mercado, conforme segue:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ Vi: Valor do imóvel da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535);
- ✓ Vt: Valor do terreno da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535);
- ✓ Vb: Valor das benfeitorias que possuem laje pré-moldada;
- ✓ Fam: Fator de ajuste ao mercado.

O fator de ajuste ao mercado é o fator que ajusta o resultado da pesquisa à realidade do mercado. Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Portanto, o valor total do imóvel, conforme descrito acima, será obtido pela soma das seguintes parcelas: **Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias**, corrigidos pelo **Fator de Ajuste ao Mercado**, já demonstrados, na seguinte fórmula:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ Vi = Valor total do imóvel;
- ✓ Vt = R\$ 2.575.645,24;
- ✓ Vb = R\$ 801.708,84;
- ✓ FAM = 1,08.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

$$Vi = (R\$ 2.575.645,24 + R\$ 801.708,84) \times 1,08$$

$$Vi = R\$ 3.663.196,61$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel registrado da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535), corresponderá, em números redondos, ao importe de:

Valor do imóvel da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535) = R\$ 3.663.000,00
(Três milhões, seiscentos e sessenta e três mil reais) – julho/2025

O valor de mercado de um bem imóvel pode ser definido como o preço médio de elementos amostrais ofertados ou transacionados na região, de bem imóveis similares.

Ou seja, para o engenheiro de avaliações de bens imóveis, o que se busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda e, isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

Além disso, conforme a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“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”.

5.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
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	3

Total de Pontos 11

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II

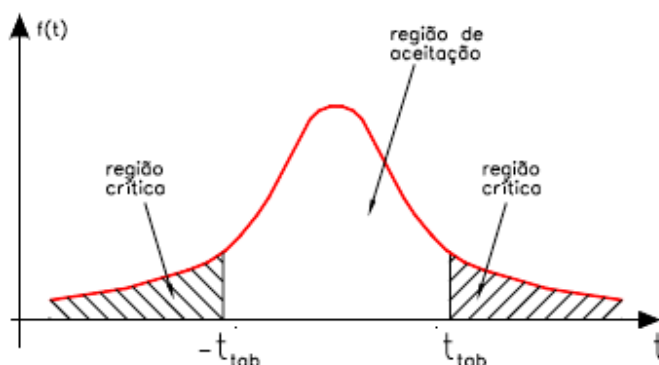
Enquadramento Geral do Laudo II

5.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela E**, em **Anexo**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Enquadramento Geral do Laudo			III

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

6. RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXECUTADO (FLS. 755-756)

- 1) Queira o Senhor Perito informar o valor de mercado atual dos imóveis objeto das matrículas nº 27.490, do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra (fls. 249/250), nº 110.672, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (fls. 251/253) e nº 13.784, do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes (fls. 531/533).

R: Para que não haja redundância, os valores de mercado dos imóveis das matrículas de números 27.490 e 13.784 foram expostos no capítulo 4 e 5 do presente laudo pericial, podendo a parte se reportar aos capítulos retromencionados para verificar a resposta do quesito.

Ainda, sobre o imóvel registrado na matrícula de número 110.672 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – SP (fls. 251-253), tem-se que trata-se do mesmo imóvel registrado na matrícula de número 13.784 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-533), conforme se depreende do R.2 da matrícula de número 110.672 (fls. 252).

- 2) Queira o Senhor Perito informar o valor de avaliação dos referidos imóveis para o caso de venda forçada.

R: O valor apurado foi o atual de mercado, conforme determinação do M. M Juiz de Direito, proferida na R. Decisão de fls. 738.

- 3) Queira o Senhor Perito informar as características de zoneamento urbano do local dos imóveis e de seu entorno, conforme o item 7.3.1 da NBR 14653-2:2011.

R: As informações do zoneamento de cada bem imóvel avaliando em questão, foi descrita no capítulo 2, subcapítulos 2.3 e 2.5 do presente laudo pericial, podendo a parte se reportar aos subcapítulos retromencionados para certificar a resposta ao quesito.

- 4) Queira o Senhor Perito informar se existe alguma edificação nesses imóveis e apontar as características arquitetônicas das edificações que porventura houver, notadamente no que diz respeito à solidez das construções, ao estado de conservação das edificações e ao padrão construtivo.

R: As informações tanto dos terrenos de cada bem imóvel avaliando, como também de suas construções erigidas em suas superfícies se encontram apresentadas em todo o capítulo 3 do laudo pericial, podendo a parte se reportar ao capítulo retromencionado para certificar a resposta ao quesito.

- 5) Queira o Senhor Perito informar se os imóveis se encontram ocupados por coisas ou pessoas.

R: O imóvel situado na Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP se encontrava fechado e aparenta não possuir nenhum morador ou ocupante a algum tempo.

Já o imóvel situado na Rua Senador Filinto Muller, número 267, Parque Santos Dumont, Município de Taboão da Serra – SP este quem estava no local era o Sr. Gehad, que se identificou como irmão do executado, tendo sido disponibilizado por ele todos os devidos acessos internos ao bem imóvel avaliando.

7. CONCLUSÃO

Com base nos quesitos do R. Juízo e diante do quanto exposto no presente LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL, o valor de mercado do bem imóvel descrito na matrícula de número 27.490, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra – SP (fls. 249-250), estando o mesmo situado na **Rua Senador Filinto Muller, número 267, Parque Santos Dumont, Município de Taboão da Serra – SP**, com cadastro fiscal junto a municipalidade de Taboão da Serra – SP sob o número 36.23264.32.06.0095.00.000.2, corresponderá, em números redondos e para o mês de julho de 2025, ao importe de:

Valor do imóvel da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250) = R\$ 1.337.000,00

(Um milhão, trezentos e trinta e sete mil reais) – julho/2025

Já o valor de mercado do bem imóvel descrito na matrícula de número 13.784, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 531-535), estando o mesmo situado na **Rua Alexandre Kadnuc, número predial 44, bairro do Tingidor, Município de Embu das Artes – SP**, com cadastro fiscal junto a municipalidade de Embu das Artes – SP sob o número 80.01.31.0030.01.000, corresponderá, em números redondos e para o mês de julho de 2025, ao importe de:

Valor do imóvel da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535) = R\$ 3.663.000,00

(Três milhões, seiscentos e sessenta e três mil reais) – julho/2025

Vale destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“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”.

ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente laudo de avaliação judicial, que possui um total de 90 (noventa) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e última folha datada e assinada digitalmente. Contém, também, os seguintes Anexos e Apêndices:

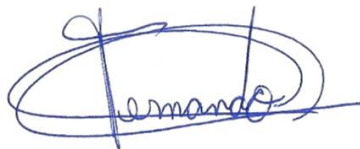
Anexo: Tabelas de apoio, valor de venda, com 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice A: Elementos comparativos utilizados nas duas avaliações, com 8 (oito) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação do imóvel da matrícula de número 27.490 (fls. 249-250). Método Comparativo de Dados de Mercado, com 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice C: Avaliação do imóvel da matrícula de número 13.784 (fls. 531-535). Método Comparativo de Dados de Mercado, com 15 (quinze) folhas impressas em arquivo PDF.

Taboão da Serra, 23 de julho de 2025.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ANEXO: TABELAS DE APOIO

TABELAS A – Coeficientes dos custos de reedificação das benfeitorias por padrão

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – Versão 2019 – IBAPE-SP

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – Versão 2019 – IBAPE-SP

TABELA B – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade residual “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA C – Valores do Coeficiente “K” do método Ross/Heidecke

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,278	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007

TABELA D – Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e 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, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
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.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA E – Distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

TABELA F – Fatores de Topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

APÊNDICE A: LINKS, DADOS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 27.490

- 1 <https://www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/taboao-da-serra/parque-santos-dumont/casa/4188>
- 2 <https://www.imeismercato.com.br/imovel/casa-comercial-parque-santos-dumont-taboao-da-serra-2-vagas-200m2-code-4321>
- 3 <https://www.brasilnegociosimobiliarios.com.br/imovel/2077835/sobrado-venda-taboao-da-serra-sp-parque-santos-dumont>
- 4 <https://myhousemorumbi.com.br/imovel/predio-a-venda-no-bairro-vila-santa-luzia-em-taboao-da-serra-sp/LC09>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-santos-dumont-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-125m2-venda-RS750000-id-2665878417/?source=ranking%2Crp>
- 6 <https://www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/taboao-da-serra/parque-assuncao/terreno/1429>
- 7 <https://www.imeismercato.com.br/imovel/terreno-jardim-bom-tempo-taboao-da-serra-300m2-code-5658>

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 13.784

- 1 <https://www.metaimoveis.net/imovel/otima-oportunidade-de-investimento-terreno-a-venda-no-centro-de-embu-das-artes/2112>
- 2 <https://www.imobiliariaportanova.com.br/imovel/area-a-venda-centro-embu-das-artes-sp/84>
- 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-centro-bairros-embu-das-artes-com-garagem-536m2-venda-RS4500000-id-2565530139/?source=ranking%2Crp>
- 4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cercado-grande-bairros-embu-das-artes-com-garagem-1069m2-venda-RS4000000-id-2808713125/?source=ranking%2Crp>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tingidor-bairros-embu-das-artes-com-garagem-1015m2-venda-RS5776000-id-2818969525/?source=ranking%2Crp>
- 6 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-para-locacao-3008676867.html>
- 7 <https://www.metaimoveis.net/imovel/galpao-a-venda-cercado-grande-embu-das-artes-sp/1436>

ELEMENTOS DE AMOSTRA UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 27.490

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Rua Comendador Angelo Rinaldi, 138.
 Bairro: Parque Santos Dumont
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção
 Fonte: Abiatar Consultoria Imobiliária
 Contato: Link do anúncio
 Telefone: (11) 4303-7400 / 9 7214-9603
 Valor (R\$): 1.100.000,00
 Área Benf. (m²): 159,00
 Área Terreno (m²): 250,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Terreno plano e com construção que pode ser comercial.



ELEMENTO Nº 2

Endereço: Rua Rafael Jurado Navas, 90.
 Bairro: Parque Santos Dumont
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção de salas comerciais
 Fonte: Mercato Imóveis
 Contato: Link do anúncio
 Telefone: (11) 4245-8311 / 9 4741-9970
 Valor (R\$): 750.000,00
 Área Benf. (m²): 200,00
 Área Terreno (m²): 200,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Terreno plano e com construção comercial



ELEMENTO Nº 3

Endereço: Avenida Jovina de Carvalho, ao lado do nº 39.
 Bairro: Parque Santos Dumont
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção comercial
 Fonte: Brasil Negócios Imobiliários
 Contato: Link do anúncio / Corretor Geraldo Rosa
 Telefone: (11) 4771-3474 / 9 4008-7668
 Valor (R\$): 590.000,00
 Área Benf. (m²): 160,00
 Área Terreno (m²): 118,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Elemento coletado também em vistoria com terreno plano.



FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rua Santa Luzia, 579.
 Bairro: Parque Santos Dumont
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção de prédio comercial
 Fonte: MY House Intermediações Imobiliárias
 Contato: Link do anúncio e informações obtidas no local
 Telefone: (11) 9 6776-5503
 Valor (R\$): 4.000.000,00
 Área Benf. (m²): 926,00
 Área Terreno (m²): 192,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Elemento coletado também em vistoria com terreno plano.



ELEMENTO Nº 5

Endereço: Rua Santa Luzia, 579.
 Bairro: Parque Santos Dumont
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção de casa assobradada
 Fonte: Mercado Imóveis
 Contato: Link do anúncio
 Telefone: (11) 4245-8311 / 9 4741-9970
 Valor (R\$): 750.000,00
 Área Benf. (m²): 125,00
 Área Terreno (m²): 125,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Terreno plano e com construção que pode ser comercial.



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua das Camélias, ao lado do nº 621.
 Bairro: Parque Assunção
 Cidade: Taboão da Serra
 Descrição: Terreno com construção de casa assobradada
 Fonte: Abiatar Consultoria Imobiliária
 Contato: Link do anúncio
 Telefone: (11) 4303-7400 / 9 7214-9603
 Valor (R\$): 400.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 470,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Natureza: Oferta

OBS: Terreno plano e com construção que pode ser comercial.



ELEMENTO Nº 7

Endereço: Rua José Carlos de Macedo Soares, 51.
Bairro: Jardim Bom tempo
Cidade: Taboão da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Mercatto Imóveis
Contato: Link do anúncio
Telefone: (11) 4245-8311 / 9 4741-9970
Valor (R\$): 650.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 300,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Terreno com aclave.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

ELEMENTOS DE AMOSTRA UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 13.784

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Rua Solano Trindade, 269.
Bairro: Centro
Cidade: Embu das Artes
Descrição: Terreno
Fonte: Meta Imóveis
Contato: Link do anúncio
Telefone: (11) 4778-1414 / 9 7151-0900
Valor (R\$): 630.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 385,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Lote de terreno com pouco declive e limpo.

ELEMENTO Nº 2

Endereço: Avenida Elias Yazbek, 2285.
Bairro: Centro
Cidade: Embu das Artes
Descrição: Terreno com construção
Fonte: Porta Nova Negócios Imobiliários
Contato: Link do anúncio / Corretora Sra. Daniela
Telefone: (11) 4704-5177 / 9 4726-1915
Valor (R\$): 7.000.000,00
Área Benf. (m²): 500,00
Área Terreno (m²): 3.731,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Lote de terreno com pouco aclave e com construções.

ELEMENTO Nº 3

Endereço: Largo 21 de Abril, nº 81/83
Bairro: Centro
Cidade: Embu das Artes
Descrição: Terreno com construções comerciais
Fonte: Imobiliária Embu das Artes
Contato: Atendente Sr. Fabio / Corretor Sr. Lucas
Telefone: (11) 4704-1812 / 9 4009-7027
Valor (R\$): 4.500.000,00
Área Benf. (m²): 536,00
Área Terreno (m²): 320,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Lote de terreno com construções comerciais.

ELEMENTO Nº 4

Endereço:

Rua Cássio M Boy, 93.

Bairro:

Cercando Grande - Centro

Cidade:

Embu das Artes

Descrição:

Terreno com construção de galpão

Fonte:

Porta Nova Negócios Imobiliários

Contato:

Corretor Sérgio

Telefone:

(11) 4704-5177 / 9 4726-1915 / 9 4844-8690

Valor (R\$):

4.000.000,00

Área Benf. (m²):

1.069,00

Área Terreno (m²):

735,00

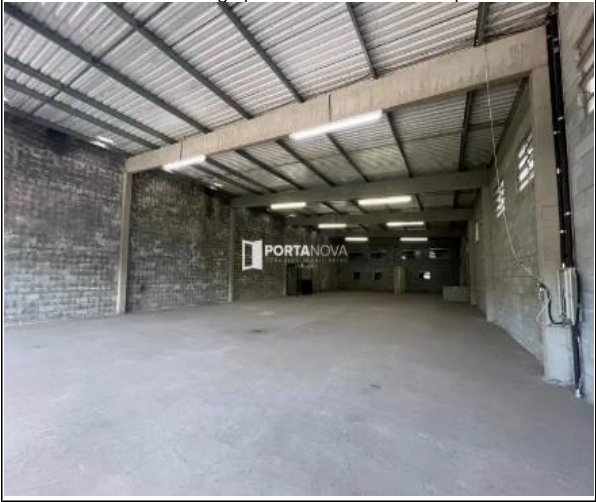
Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: Lote de número com galpão construído na sua superfície.



ELEMENTO Nº 5

Endereço:

Rua Alexandre Kadnuc, altura do nº 600.

Bairro:

Tingidor

Cidade:

Embu das Artes

Descrição:

Terreno com construção de galpão

Fonte:

Talismã Imóveis

Contato:

Link do anúncio / Corretor Francisco

Telefone:

(11) 4243-6337 / 9 4033-3568

Valor (R\$):

5.776.000,00

Área Benf. (m²):

1.015,00

Área Terreno (m²):

2.788,60

Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: Terreno em active e com construção em sua superfície.



ELEMENTO Nº 6

Endereço:

Avenida Elias Yazbek, altura do nº 3000.

Bairro:

Parque Francisco Rizzo - Centro

Cidade:

Embu das Artes

Descrição:

Terreno com construção

Fonte:

Meta Imóveis

Contato:

Link do anúncio

Telefone:

(11) 4778-1414 / 9 7151-0900

Valor (R\$):

3.000.000,00

Área Benf. (m²):

300,00

Área Terreno (m²):

1.300,00

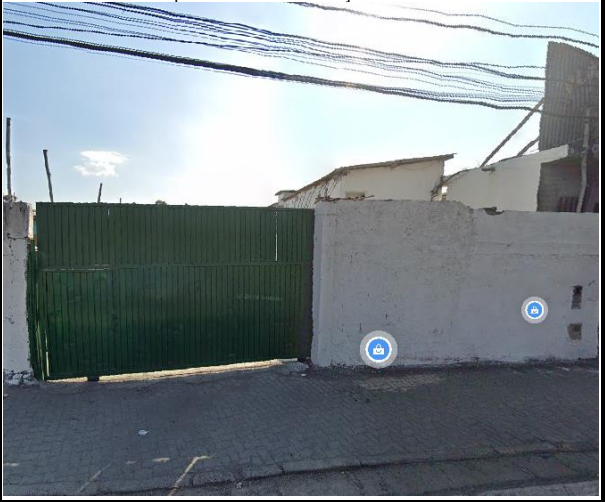
Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: Lote de terreno plano e com construções.



ELEMENTO Nº 7

Endereço: Rua Aleardo Carpi.
Bairro: Cercado Grande
Cidade: Embu das Artes
Descrição: Terreno com galpão
Fonte: Meta Imóveis
Contato: Link do anúncio
Telefone: (11) 4778-1414 / 9 7151-0900
Valor (R\$): 3.000.000,00
Área Benf. (m²): 1.069,02
Área Terreno (m²): 732,55
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Lote de terreno plano e com construção de galpão.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 27.490
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real/Aparente da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,313	398,91	70,00	20%	30,00	42,9%	0,6939	F	33,20%	0,4635	0,5708	1.098.612,73
1	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,081	159,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,571	393.970,11
2	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,081	200,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	G	52,60%	0,329	0,463	402.066,58
3	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,081	160,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,571	396.447,91
4	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,544	926,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,735	3.611.061,69
5	2.085,95	Escritório Padrão Econômico	2,313	125,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,621	0,696	420.007,66
6	2.085,95													
7	2.085,95													

Conforme Tabela 3
do VEIU

Conforme Tabela 1
do VEIU

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$V_b = R_8N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benfeitoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
							Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma			-		250,00		1,00				de 25 a 40m			
1	1.100.000,00	393.970,11	706.029,89	0,90	250,00	2.541,71	1,00	1,0000	0,00	2.541,71	25,00	1,0000	0,00	2.541,71
2	750.000,00	402.066,58	347.933,42	0,90	200,00	1.565,70	1,00	1,0000	0,00	1.565,70	28,57	1,0000	0,00	1.565,70
3	590.000,00	396.447,91	193.552,09	0,90	118,00	1.476,24	1,00	1,0000	0,00	1.476,24	23,60	1,0292	43,16	1.519,40
4	4.000.000,00	3.611.061,69	388.938,31	0,90	192,00	1.823,15	1,00	1,0000	0,00	1.823,15	24,00	1,0206	37,59	1.860,74
5	750.000,00	420.007,66	329.992,34	0,90	125,00	2.375,94	1,00	1,0000	0,00	2.375,94	25,00	1,0000	0,00	2.375,94
6	400.000,00	-	400.000,00	0,90	470,00	765,96	1,00	1,0000	0,00	765,96	39,17	1,0000	0,00	765,96
7	650.000,00	-	650.000,00	0,90	300,00	1.950,00	1,00	1,0000	0,00	1.950,00	30,00	1,0000	0,00	1.950,00
Média			-			1.785,53				1.785,53				1.797,06
DP			-			596,15				596,15				593,13
CV			-			33,39%				33,39%				33,01%

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Fr = 10m				1,00					
10,00	1,0000	0,00	2.541,71	1,00	1,0000	0,00	2.541,71	2.541,71	1,0000
7,00	1,0000	0,00	1.565,70	1,00	1,0000	0,00	1.565,70	1.565,70	1,0000
5,00	1,0000	0,00	1.476,24	1,00	1,0000	0,00	1.476,24	1.519,40	1,0292
8,00	1,0000	0,00	1.823,15	1,00	1,0000	0,00	1.823,15	1.860,74	1,0206
5,00	1,0000	0,00	2.375,94	1,00	1,0000	0,00	2.375,94	2.375,94	1,0000
12,00	1,0000	0,00	765,96	0,90	1,1111	85,11	851,06	851,06	1,1111
10,00	1,0000	0,00	1.950,00	0,90	1,1111	216,67	2.166,67	2.166,67	1,1111
			1.785,53				1.828,64	1.840,18	
			596,15				587,55	583,49	
			33,39%				32,13%	31,71%	

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➡ (-)ΔV4
Paradigma									
1	2.541,71	0,00	2.541,71	0,00	2.541,71	0,00	2.541,71	0,00	2.541,71
2	1.565,70	0,00	1.565,70	0,00	1.565,70	0,00	1.565,70	0,00	1.565,70
3	1.519,40	0,00	1.519,40	43,16	1.476,24	0,00	1.519,40	0,00	1.519,40
4	1.860,74	0,00	1.860,74	37,59	1.823,15	0,00	1.860,74	0,00	1.860,74
5	2.375,94	0,00	2.375,94	0,00	2.375,94	0,00	2.375,94	0,00	2.375,94
6	851,06	0,00	851,06	0,00	851,06	0,00	851,06	85,11	765,96
7	2.166,67	0,00	2.166,67	0,00	2.166,67	0,00	2.166,67	216,67	1.950,00
Média	1.840,18		1.840,18		1.828,64		1.840,18		1.797,06
Desvio Padrão	583,49		583,49		587,55		583,49		593,13
CV	31,71%		31,71%		32,13%		31,71%		33,01%
$Vu' = Vu + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$ $Vu' = Vu - \Delta V_1$ $Vu' = Vu - \Delta V_2$ $Vu' = Vu - \Delta V_3$ $Vu' = Vu - \Delta V_4$									

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		33,39%		
Transposição	Obrigatório	 33,4%	 32,4%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 33,0%	 32,8%	 Usar
Testada	Obrigatório	 34,4%	 31,7%	 Não usar
Topografia	Complementar	 32,1%	 34,1%	 Usar
Todos			32,42%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	2.541,71	2.541,71	2.541,71	2.541,71	2.541,71	2.541,71	2.541,71	2.541,71
2	1.565,70	1.565,70	1.565,70	1.565,70	1.565,70	1.565,70	1.565,70	1.565,70
3	1.519,40	1.519,40	1.519,40	1.519,40	1.519,40	1.519,40	1.519,40	1.519,40
4	1.860,74	1.860,74	1.860,74	1.860,74	1.860,74	1.860,74	1.860,74	1.860,74
5	2.375,94	2.375,94	2.375,94	2.375,94	2.375,94	2.375,94	2.375,94	2.375,94
6	851,06	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
7	2.166,67	2.166,67	2.166,67	2.166,67	2.166,67	2.166,67	2.166,67	2.166,67
Média	1.840,18	2.005,03	2.005,03	2.005,03	2.005,03	2.005,03	2.005,03	2.005,03
Média + 30%	2.392,23	2.606,54	2.606,54	2.606,54	2.606,54	2.606,54	2.606,54	2.606,54
Média - 30%	1.288,12	1.403,52	1.403,52	1.403,52	1.403,52	1.403,52	1.403,52	1.403,52
Desvio padrão	583,49	424,59	424,59	424,59	424,59	424,59	424,59	424,59
Elementos	7	6	6	6	6	6	6	6

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO – IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			de 25 a 40m			Fr = 10m			1,00					
Avaliando	173,125	2.005,03	1,00	1,000	0,0000	25,00	1,00	0,0000	6,925	1,08	0,0763	1,00	1,00	0,0000	0,9291	1.862,97	322.525,92
Pesquisados																	
1	250,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	2.005,03	501.257,50
2	200,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	2.005,03	401.006,00
3	118,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0292	0,0292		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9716	1.948,08	229.873,48
4	192,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0206	0,0206		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9798	1.964,52	377.187,87
5	125,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	2.005,03	250.628,75
6	470,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	0,9000	1.804,53	848.127,69
7	300,00	2.005,03		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	0,9000	1.804,53	541.358,10

Email: enge.fernando@outlook.com
 Cel: (11) 9 8028-5085

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS – PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeiizado (R\$/m²)	1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	At	2.005,03	1,00		de 25 a 40m		Fr = 10m		1,00				
Avaliando	173,13	2.005,03	1,00	1,0000	25,00	1,0000	6,93	1,0763	1,00	1,0000	0,9291	1.862,96	322.525,92
Elementos													
1	250,00	2.005,03	1,00	1,0000	25,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2.005,03	501.257,50
2	200,00	2.005,03	1,00	1,0000	28,57	1,0000	7,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2.005,03	401.006,00
3	118,00	2.005,03	1,00	1,0000	23,60	1,0292	5,00	1,0000	1,00	1,0000	0,9716	1.948,08	229.873,48
4	192,00	2.005,03	1,00	1,0000	24,00	1,0206	8,00	1,0000	1,00	1,0000	0,9798	1.964,52	377.187,87
5	125,00	2.005,03	1,00	1,0000	25,00	1,0000	5,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2.005,03	250.628,75
6	470,00	2.005,03	1,00	1,0000	39,17	1,0000	12,00	1,0000	1,00	1,1111	0,9000	1.804,53	848.127,69
7	300,00	2.005,03	1,00	1,0000	30,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,1111	0,9000	1.804,53	541.358,10

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	1.100.000,00	0,90	990.000,00	501.257,50	393.970,11	1,11
2	750.000,00	0,90	675.000,00	401.006,00	402.066,58	0,84
3	590.000,00	0,90	531.000,00	229.873,48	396.447,91	0,85
4	4.000.000,00	0,90	3.600.000,00	377.187,87	3.611.061,69	0,90
5	750.000,00	0,90	675.000,00	250.628,75	420.007,66	1,01
6						
7						
MÉDIA						0,94

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	322.525,92
Valor da Benfeitoria interna coberta	1.098.612,73
Fam	0,94
Valor do Imóvel - Vi	1.336.822,95

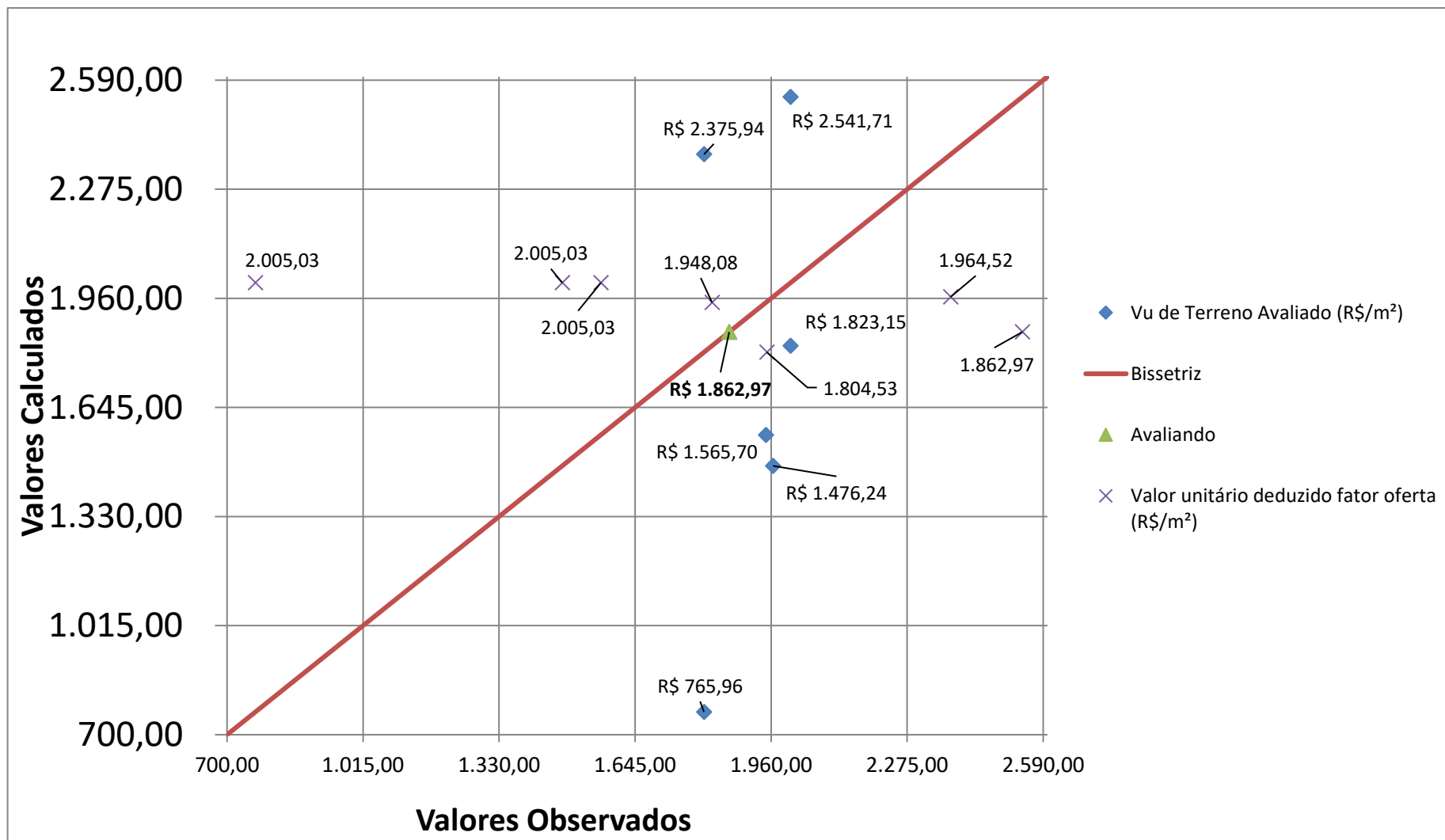
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	2.005,03
DP da Amostra	424,59
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	511,66
Amplitude (%)	25,52%
Grau de Precisão	III

DADOS PARA A CONSTRUÇÃO DO GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		1.862,97
1	2.541,71	2.005,03
2	1.565,70	2.005,03
3	1.476,24	1.948,08
4	1.823,15	1.964,52
5	2.375,94	2.005,03
6	765,96	1.804,53
7	1.950,00	1.804,53
Média	1.785,53	1.933,82

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	700,00	700,00
Máximo	2.600,00	2.600,00

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO – VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS



APÊNDICE C: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 13.784
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Elementos	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real/Aparente da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.085,95	Galpão Padrão Econômico	0,982	1.062,00	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	G	52,60%	0,211	0,3685	801.708,84
1														
2	2.085,95	Galpão Padrão Econômico	0,982	500,00	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	H	75,20%	0,110	0,2882	295.152,10
3	2.085,95	Escritório Padrão Simples	2,313	536,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,621	0,6964	1.800.992,85
4	2.085,95	Galpão Padrão Simples	1,268	1.069,00	60,00	20%	10,00	16,7%	0,903	C	2,52%	0,880	0,9040	2.556.112,47
5	2.085,95	Galpão Padrão Econômico	0,609	1.015,00	60,00	20%	25,00	41,7%	0,705	G	52,60%	0,334	0,4673	602.514,52
6	2.085,95	Galpão Padrão Econômico	0,982	300,00	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	H	75,20%	0,110	0,2882	177.091,26
7	2.085,95	Galpão Padrão Simples	1,268	1.069,02	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719	2.182.535,25
Conforme Tabela 3 do VEIU				Conforme Tabela 1 do VEIU			$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$			K = K _a × (1 – E _C)			$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$	
$V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$														

ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Elementos	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Calculado (R\$)
1	385,00	1.472,73	3.049,56
2	3.731,00	1.617,36	1.091,84
3	320,00	7.590,96	3.087,59
4	735,00	1.768,03	2.844,78
5	2.788,60	1.669,70	1.643,23
6	1.300,00	1.954,32	2.514,20
7	732,55	1.004,32	2.846,21
Avaliando	1.620,46		2.326,70

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,337083675
R-Quadrado	0,113625404
R-quadrado ajustado	-0,063649516
Erro padrão	2362,582722
Observações	7

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	3577685,742	3577685,742	0,64095589	0,459698238
Resíduo	5	27908985,59	5581797,118		
Total	6	31486671,33			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	3274,823606	1373,204304	2,384804356	0,062790237	-255,110434	6804,757645	-255,110434	6804,757645
Área (m²)	-0,585093913	0,730821825	-0,800597209	0,459698238	-2,463731221	1,293543395	-2,463731221	1,293543395

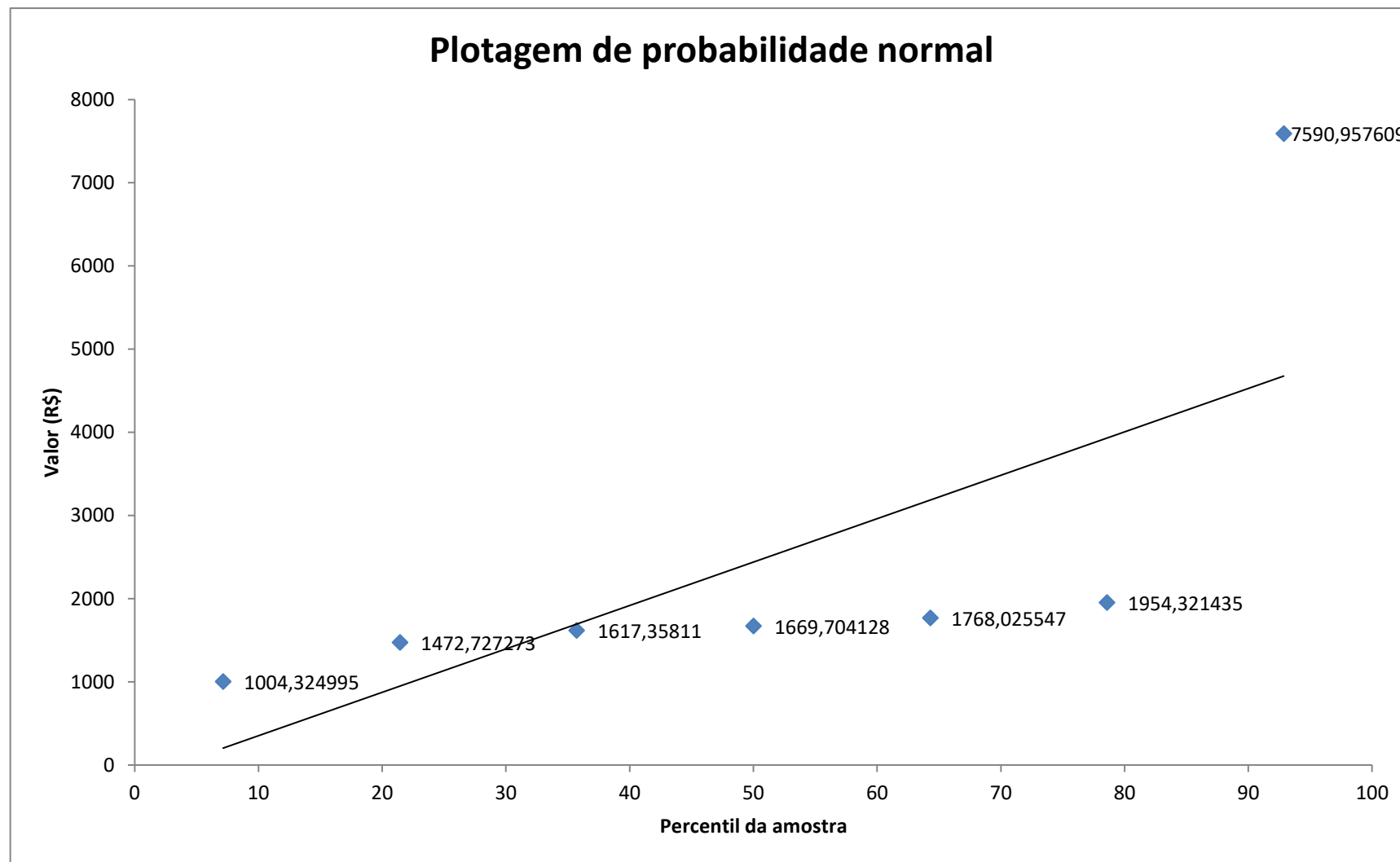
RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor (R\$)	Resíduos	Resíduos padrão
1	3049,562449	-1576,835177	-0,731122079
2	1091,838217	525,5198938	0,243664781
3	3087,593554	4503,364056	2,088048859
4	2844,77958	-1076,754033	-0,499252337
5	1643,23072	26,4734081	0,012274773
6	2514,201519	-559,8800835	-0,259596372
7	2846,21306	-1841,888065	-0,854017624

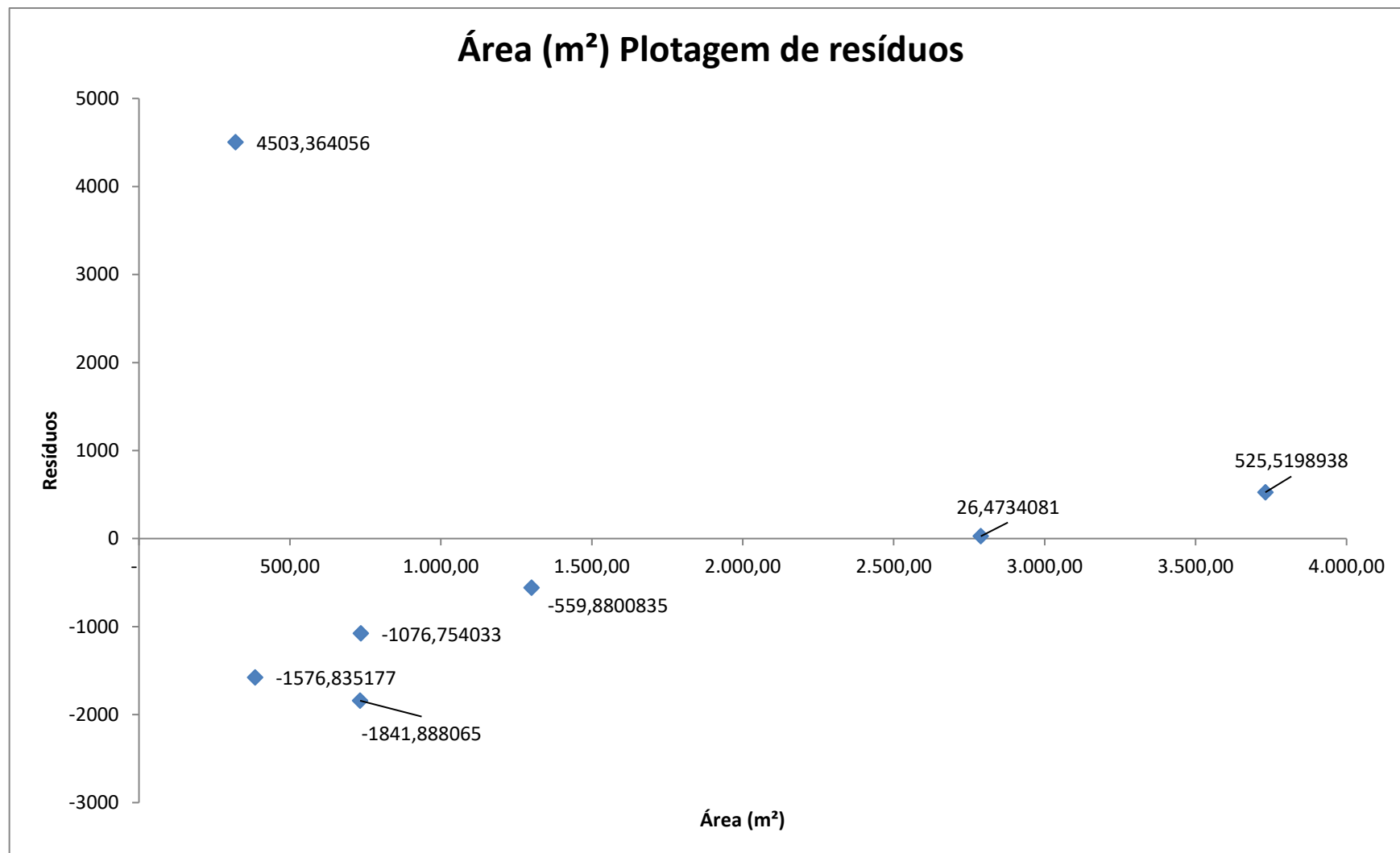
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Valor (R\$)
7,142857143	1004,324995
21,42857143	1472,727273
35,71428571	1617,35811
50	1669,704128
64,28571429	1768,025547
78,57142857	1954,321435
92,85714286	7590,957609

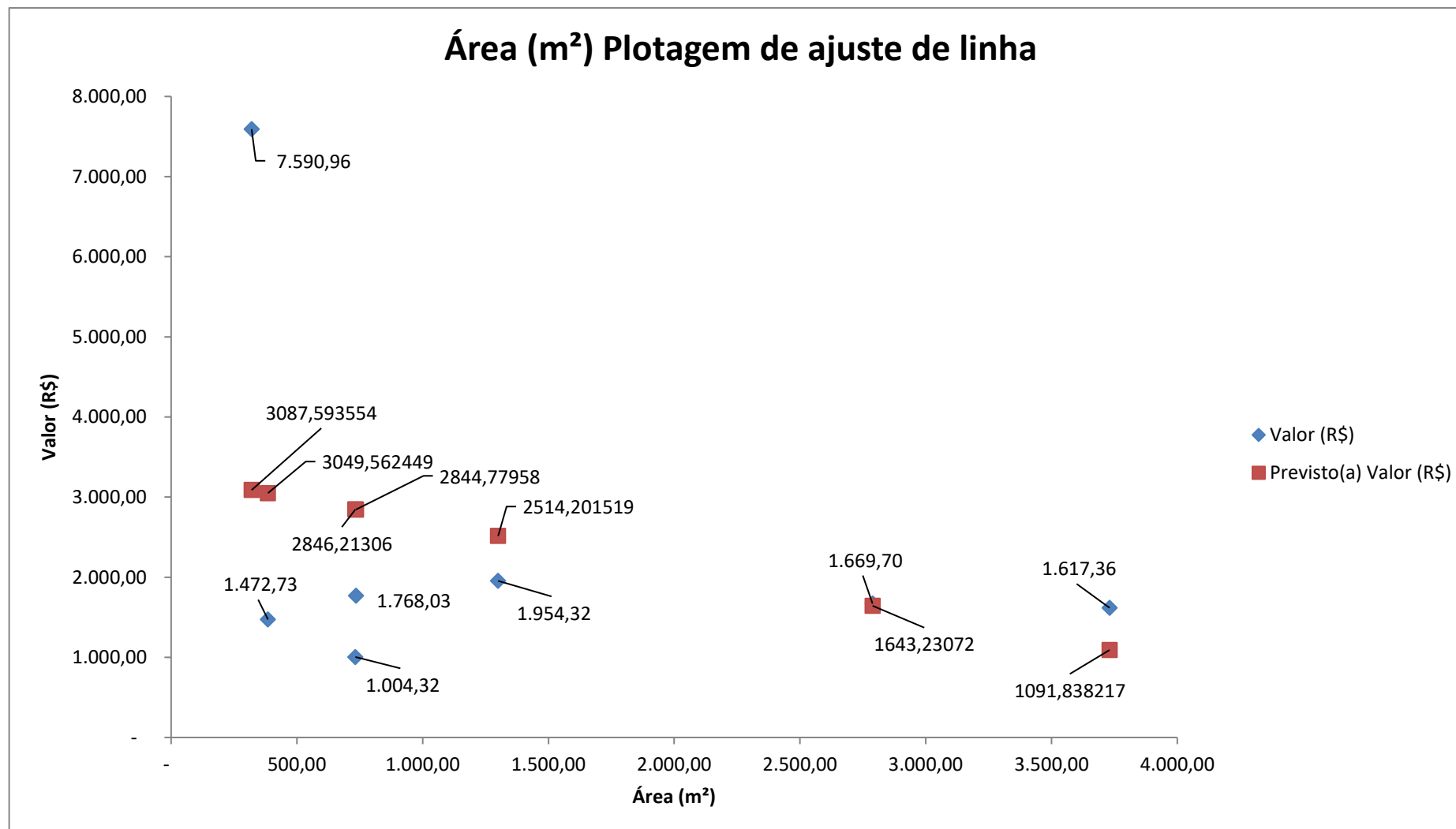
PLOTAGEM DE PROBABILIDADE NORMAL (ESTUDO ESTATÍSTICO)



PLOTAGEM DE RESÍDUOS (ESTUDO ESTATÍSTICO)



PLOTAGEM DE AJUSTE DE LINHA (ESTUDO ESTATÍSTICO)



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benfeitoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
							Fator Transposição (Localização) - FI			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1
Paradigma			-		500,00		1,00			
1	630.000,00	-	630.000,00	0,9	385,00	1.472,73	1,00	1,0000	0,00	1.472,73
2	7.000.000,00	295.152,10	6.704.847,90	0,9	3.731,00	1.617,36	1,00	1,0000	0,00	1.617,36
3	4.500.000,00	1.800.992,85	2.699.007,15	0,9	320,00	7.590,96	1,00	1,0000	0,00	7.590,96
4	4.000.000,00	2.556.112,47	1.443.887,53	0,9	735,00	1.768,03	1,00	1,0000	0,00	1.768,03
5	5.776.000,00	602.514,52	5.173.485,48	0,9	2.788,60	1.669,70	1,00	1,0000	0,00	1.669,70
6	3.000.000,00	177.091,26	2.822.908,74	0,9	1.300,00	1.954,32	1,00	1,0000	0,00	1.954,32
7	3.000.000,00	2.182.535,25	817.464,75	0,9	732,55	1.004,32	1,00	1,0000	0,00	1.004,32
Média			-			2.439,63				2.439,63
DP			-			2.290,80				2.290,80
CV			-			93,90%				93,90%

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2				3				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Área -Ca				Fator Totpografia - Ft					
Intervalo característico de áreas (m²)	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
A	Fa	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
250 à 3.000m²				1,00					
3.049,56	1,0000	0,00	1.472,73	0,95	1,05	77,51	1.550,24	1.550,24	1,0526
1.091,84	1,0000	0,00	1.617,36	0,95	1,05	85,12	1.702,48	1.702,48	1,0526
3.087,59	1,0000	0,00	7.590,96	1,00	1,00	0,00	7.590,96	7.590,96	1,0000
2.844,78	1,0000	0,00	1.768,03	1,00	1,00	0,00	1.768,03	1.768,03	1,0000
1.643,23	1,0000	0,00	1.669,70	0,90	1,11	185,52	1.855,23	1.855,23	1,1111
2.514,20	1,0000	0,00	1.954,32	1,00	1,00	0,00	1.954,32	1.954,32	1,0000
2.846,21	1,0000	0,00	1.004,32	1,00	1,00	0,00	1.004,32	1.004,32	1,0000
			2.439,63				2.489,37	2.489,37	
			2.290,80				2.270,88	2.270,88	
			93,90%				91,22%	91,22%	

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Área		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV4	Vu' ➡ (-)ΔV4
Paradigma							
1	1.550,24	0,00	1.550,24	0,00	1.550,24	77,51	1.472,73
2	1.702,48	0,00	1.702,48	0,00	1.702,48	85,12	1.617,36
3	7.590,96	0,00	7.590,96	0,00	7.590,96	0,00	7.590,96
4	1.768,03	0,00	1.768,03	0,00	1.768,03	0,00	1.768,03
5	1.855,23	0,00	1.855,23	0,00	1.855,23	185,52	1.669,70
6	1.954,32	0,00	1.954,32	0,00	1.954,32	0,00	1.954,32
7	1.004,32	0,00	1.004,32	0,00	1.004,32	0,00	1.004,32
Média	2.489,37		2.489,37		2.489,37		2.439,63
Desvio Padrão	2.270,88		2.270,88		2.270,88		2.290,80
CV	91,22%		91,22%		91,22%		93,90%

$$Vu' = Vu - \Delta V_1$$

$$Vu' = Vu - \Delta V_2$$

$$Vu' = Vu - \Delta V_3$$

$$Vu' = Vu - \Delta V_4$$

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		93,90%		
Transposição	Obrigatório	 93,9%	 91,2%	 Usar
Coeficiente de Área	Obrigatório	 93,9%	 91,2%	 Usar
Topografia	Complementar	 91,2%	 93,9%	 Usar
Todos			91,22%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	1.550,24	1.550,24	1.550,24	1.550,24	1.550,24	1.550,24
2	1.702,48	1.702,48	1.702,48	1.702,48	1.702,48	1.702,48
3	7.590,96	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
4	1.768,03	1.768,03	1.768,03	1.768,03	1.768,03	1.768,03
5	1.855,23	1.855,23	1.855,23	1.855,23	1.855,23	1.855,23
6	1.954,32	1.954,32	1.954,32	1.954,32	1.954,32	1.954,32
7	1.004,32	1.004,32	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
Média	2.489,37	1.639,10	1.766,06	1.766,06	1.766,06	1.766,06
Média + 30%	3.236,18	2.130,83	2.295,88	2.295,88	2.295,88	2.295,88
Média - 30%	1.742,56	1.147,37	1.236,24	1.236,24	1.236,24	1.236,24
Desvio padrão	2.270,88	339,87	153,31	153,31	153,31	153,31
Elementos	7	6	5	5	5	5

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO – IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Intervalo característico de áreas (m²)	Fator Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	A	Fa	ΔCp	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			250 à 3.000			1,00					
Avaliando	1.620,46	1.766,06	1,00	1,0000	0,0000	1.620,46	1,00	0,0000	0,90	1,11	0,1111	0,9000	1.589,45	2.575.645,24
Pesquisados														
1	385,00	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,9500	1.677,76	645.936,10
2	3.731,00	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,9500	1.677,76	6.259.708,00
3	320,00	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.766,06	565.138,90
4	735,00	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.766,06	1.298.053,40
5	2.788,60	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	0,9000	1.589,45	4.432.349,04
6	1.300,00	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.766,06	2.295.876,76
7	732,55	1.766,06		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.766,06	1.293.726,56

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1						
2	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00	6.259.708,00	295.152,10	0,96
3	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	565.138,90	1.800.992,85	1,71
4	4.000.000,00	0,90	3.600.000,00	1.298.053,40	2.556.112,47	0,93
5	5.776.000,00	0,90	5.198.400,00	4.432.349,04	602.514,52	1,03
6	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	2.295.876,76	177.091,26	1,09
7	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	1.293.726,56	2.182.535,25	0,78
MÉDIA						1,08

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	2.575.645,24
Valor das Benfeitorias	801.708,84
Fam	1,08
Valor do Imóvel - Vi	3.663.196,61

Estatística	Valor
Valor Unitário calculado (R\$/m²)	1.589,45
DP da Amostra	153,31
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	210,24
Amplitude (%)	13,23%
Grau de Precisão	III

DADOS PARA A CONSTRUÇÃO DO GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		1.589,45
1	1.472,73	1.677,76
2	1.617,36	1.677,76
3	7.590,96	1.766,06
4	1.768,03	1.766,06
5	1.669,70	1.589,45
6	1.954,32	1.766,06
7	1.004,32	1.766,06
Média	2.439,63	1.715,60

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	1.000,00	1.000,00
Máximo	8.000,00	8.000,00

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO – VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS

