

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0001532-70.2019.8.26.0704

CONTROLE: 2018/000356

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO

REQUERENTE: GLAUBENIA DA SILVA ARAÚJO

REQUERIDO: ISMAEL RODRIGUES DA SILVA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO, requerida por GLAUBENIA DA SILVA ARAÚJO, em face de ISMAEL RODRIGUES DA SILVA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
 - 5.2. Valor das Benfeitorias**
 - 5.3. Valor Total do Imóvel**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **casa à Rua Milton Amado, nº 1506 (ou 13), Jardim Cambara, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo - SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 62.700,00, para FEVEREIRO DE 2020

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 03, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor dos direitos possessórios sobre o imóvel objeto da ação, a saber:

Casa à Rua Milton Amado, nº 1506 (ou 13), Jardim Cambara, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo/SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Milton Amado, nº 1506 (ou 13)
Nome da área:	Jardim Cambará I
Número do lote:	804610020028
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Dr. Erício Álvares de Azevedo Gonzaga e Rua Joaquim de Arruda César
Bairro:	Jardim Cambará, no 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 185.

Quadra: M.

Índice Fiscal: ainda não definido pela municipalidade.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-2, nos termos da Lei Complementar nº 16.402/16, de 22 de outubro de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:		X
Guias e sarjetas:		X
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:		X
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:		X
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona oeste da cidade de São Paulo, distando cerca de 20 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão proletário a médio, além de alguns edifícios de apartamentos, galpões e construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares, Av. Escola Politécnica, Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, o Cemitério Israelita do Butantã e o Carrefour Raposo.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	



O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 3,42m para a Rua Milton Amado, encerrando a área total de 29,35m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico na frente para a Rua Milton Amado, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	20 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / PROLETÁRIO	

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com 02 pavimentos, construída há cerca de 20 anos.

O acesso para pedestre ocorre através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Rua Milton Amado.

A edificação está implantada de forma que ocupa todo o terreno e foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas de fibrocimento, as portas são de

madeira e as janelas de alumínio com vidro. As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa, na fachada, sem revestimentos na lateral.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 63. Este perito, do local na data agendada, se comunicou com o requerente por telefone, no entanto, este não permitiu a vistoria.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente o termo de concessão de uso do imóvel, além de informações coletadas e da vistoria realizada externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca o *Termo Administrativo de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia* do imóvel da Prefeitura de São Paulo – SP (fls. 19 a 22 dos autos principais), e com verificações realizadas o local, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno = 29,35m²;

Área construída = 58,70m².

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
 - Grupo: casa
 - Padrão construtivo: proletário, coeficiente médio, $P_c = 0,734 R_8N$
 - Idade aparente: 20 anos
 - Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes
- (f) – depreciação de 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: $Foc = 0,616$.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2017, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário

básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **fevereiro de 2020**, o valor unitário de:

R\$ 1.672,28/m², (vide Anexo II).

Ainda, a situação irregular originária do assentamento em questão merece consideração quanto à desvalorização causada pelo tipo de ocupação irregular.

Segundo as Normas Para Avaliações de Imóveis na Capital do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – tem-se o seguinte:

5.9.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão, deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

No presente caso, deve-se aplicar o subitem 5.9.1.1 da citada norma, que recomenda a depreciação de 50% no valor apurado para o imóvel.

Desta forma, com base no valor unitário apurado e se considerada a situação de ocupação irregular constatada, aplicando-se a depreciação de 50% e a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

$V_t = q \times S \times 0,5$; onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m^2 de terreno;

S = área total do terreno;

0,5 = depreciação pela ocupação irregular.

Obtém-se:

$$V_t = R\$ 1.672,28/m^2 \times 29,35m^2 \times 0,5$$

$$V_t = R\$ 24.540,68$$

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R_{8N} é de R\$ 1.437,58/m², para o mês de janeiro/2020.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

$$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c, \text{ onde:}$$

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

Fp = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Obtém-se:

$$V_c = R\$ 1.437,58/m^2 \times 0,734 \times 0,616 \times 58,70m^2$$

$$V_c = R\$ 38.154,60$$

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 24.540,68 + R\$ 38.154,60$$

$$V = R\$ 62.695,28$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 62.700,00
(SESSENTA E DOIS MIL E SETECENTOS REAIS)
FEVEREIRO/2020

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 08

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

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

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

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

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

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

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

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezessete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2020.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 05. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Milton Amado, nº 1506 (ou 13), Jardim Cambará, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**

**Foto 03****Foto 04****Foto 05 – acesso à vial**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA MILTON AMADO, Nº 13 (OU 1506), JARDIM CAMBARA, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (Fl) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator deixou de ser aplicado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Área (Fa) – por se tratar de imóvel da 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, do Grupo I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do

IBAPE/SP – 2011, aplica-se apenas o fator área. Não se aplica coeficiente relativo à testada, profundidade e coeficiente de correção devida a múltiplas frentes. No presente caso, este fator deixou de ser aplicado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Milton Amado, nº 13 (ou 1506), Jardim Cambara, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP
- Zoneamento: ZEIS-2
- Índice Fiscal: R\$ 102,33 (média dos índices das ruas adjacentes), para o exercício fiscal de 2014
- Área de terreno: 29,35m²
- Frente projetada: 3,42m
- Profundidade equivalente: 8,58m

Situação Paradigma

- Zona: 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular
- Frente de referência: 5,00m
- Profundidades mínima e máxima: 15,00 a 30,00m
- Área de referência do lote: 125,00m²

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Érico Veríssimo, 592, Jardim Cambara, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 296,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 126,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 175,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 229.732,11.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 480.000,00, à vista.

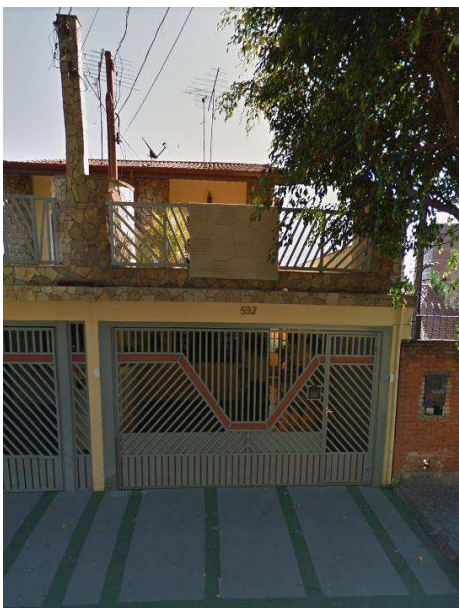
Informante: Unido Imóveis - (11) 3782-1827 / 3782-2017.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.605,30/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 1.605,30/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Érico Veríssimo, 453 - Jardim Cambara, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 222,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 137,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 90,00m². - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,561. - Valor da construção: R\$ 108.657,37.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 430.000,00, à vista.

Informante: Andréa – Imobiliária Realiza Moradia - (11) 98226-3578.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.031,70/m².

Q2 terreno homogeneizado: R\$ 2.031,70/m².



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Érico Veríssimo, 445 - Jardim Cambara, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 222,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 137,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 70,00m². - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,561. - Valor da construção: R\$ 84.511,29.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 330.000,00, à vista.

Informante: Marcelo – Volare Imóveis - (11) 99359-6171.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.551,01/m².

Q3 terreno homogeneizado: R\$ 1.551,01/m².



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Gilberto Duarte de Azevedo, 211, Jardim Cambara, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 287,00 **Zoneamento:** ZMa

Área Terreno: 100,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 150,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 196.913,24.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 380.000,00, à vista.

Informante: Ilumina Imóveis - (11) 98567-1084.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.450,87/m².

Q4 terreno homogeneizado: R\$ 1.450,87/m².



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Érico Veríssimo, 513, Jardim Cambara, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 222,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 90,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 118.147,94.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 370.000,00, à vista.

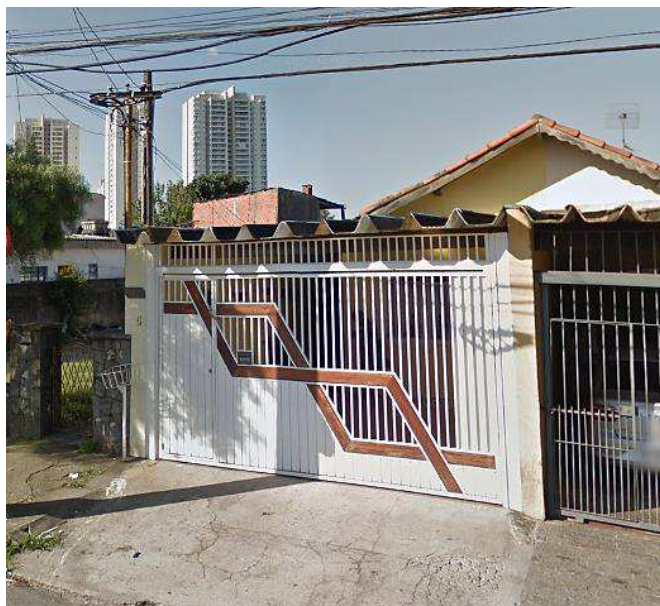
Informante: Diagonal Imóveis - (11) 37354199.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.718,82/m².

Q5 terreno homogeneizado: R\$ 1.718,82/m².



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Major Walter Carlson, 291 - Jardim São Jorge, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 241,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 109,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 130,00m². - Idade aparente: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,757. - Valor da construção: R\$ 211.783,95.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 470.000,00, à vista.

Informante: Kleber – Imobiliária Proinvest - (11) 4617-8699.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.937,76/m².

Q6 terreno homogeneizado: R\$ 1.937,76/m².



ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Antônio Francisco Soares, 477 - Jardim São Jorge, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 304,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 135,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 100,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 131.275,49.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: Sandra – Imobiliária Miani - (11) 98986-2486.

Origem: local.

Data: fevereiro/2020.

Q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.360,92/m².

Q7 terreno homogeneizado: R\$ 1.360,92/m².



ELEMENTO Nº 08

Endereço: Rua Antistenes, 121 - Jardim São Jorge, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 306,00 **Zoneamento:** ZMa.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Pc = 1,497.
- Área construída: 76,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 99.769,37.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: Cristal Consultoria Imobiliária - (11) 3569-0560.

Origem: local.

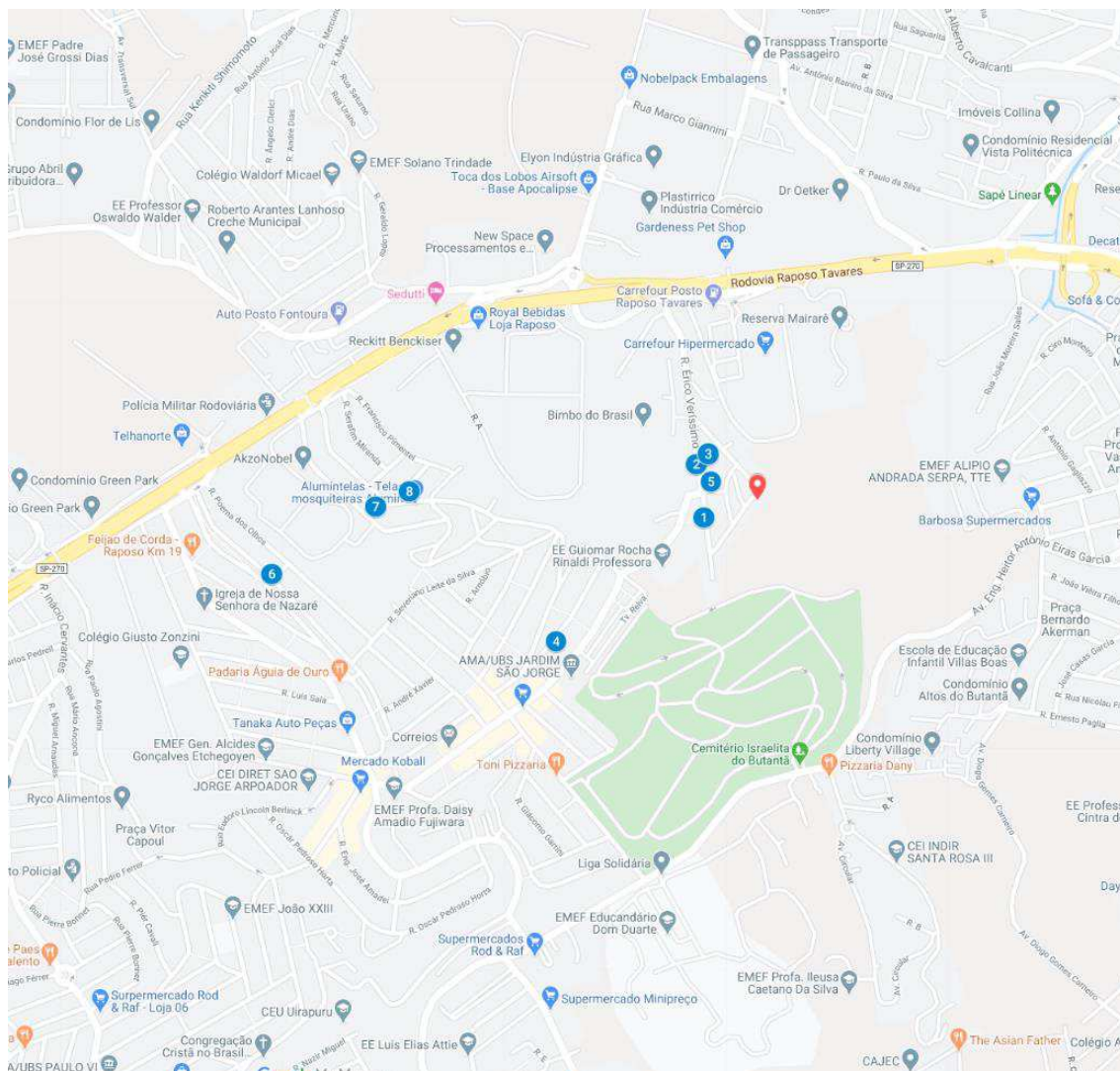
Data: fevereiro/2020.

Q8 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.721,85/m².

Q8 terreno homogeneizado: R\$ 1.721,85/m².



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



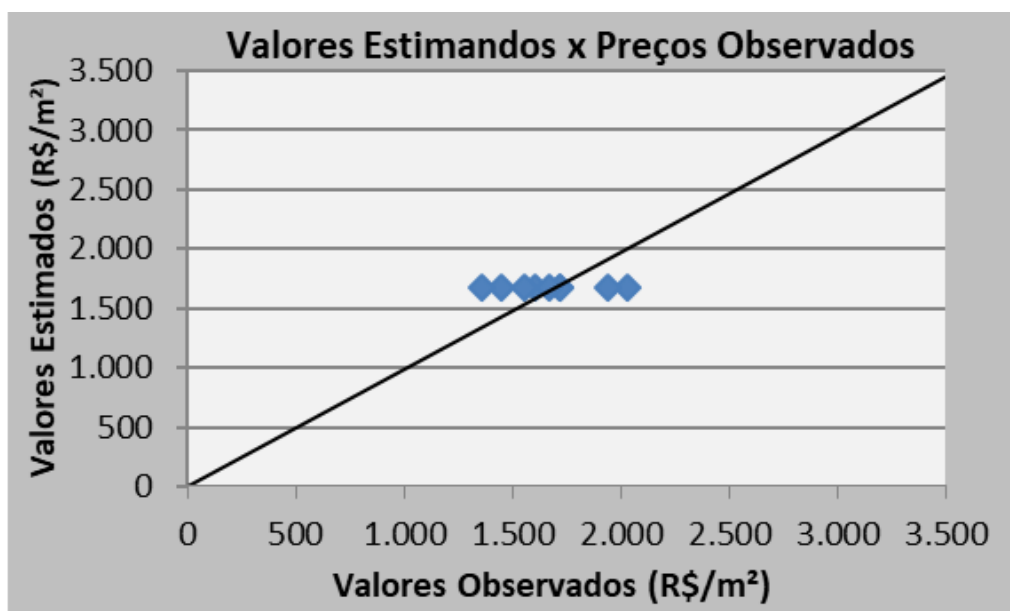
Imóvel avaliando



Imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																	
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1				2			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)		
						Fator Localização - FI				Fator Área - Fa							
						Índice Fiscal	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Fa	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)						
Paradigma						102,33											
1	480.000,00	0,9	229.732,11	126,00	1.605,30	296,00	0,35	-1.050,33	554,97	1,00	2,56	1.607,86	1,00	1.605,30	1	1.605,30	
2	430.000,00	0,9	108.657,37	137,00	2.031,70	222,00	0,46	-1.095,20	936,50	1,02	37,59	2.069,29	1,00	2.031,70	1	2.031,70	
3	330.000,00	0,9	84.511,29	137,00	1.551,01	222,00	0,46	-836,08	714,93	1,02	28,70	1.579,71	1,00	1.551,01	1	1.551,01	
4	380.000,00	0,9	196.913,24	100,00	1.450,87	287,00	0,36	-933,56	517,31	0,96	-63,33	1.387,54	1,00	1.450,87	1	1.450,87	
5	370.000,00	0,9	118.147,94	125,00	1.718,82	222,00	0,46	-926,53	792,28	1,00	0,00	1.718,82	1,00	1.718,82	1	1.718,82	
6	470.000,00	0,9	211.783,95	109,00	1.937,76	241,00	0,42	-1.114,98	822,78	0,97	-52,36	1.885,40	1,00	1.937,76	1	1.937,76	
7	350.000,00	0,9	131.275,49	135,00	1.360,92	304,00	0,34	-902,82	458,10	1,02	21,11	1.382,03	1,00	1.360,92	1	1.360,92	
8	350.000,00	0,9	99.769,37	125,00	1.721,85	306,00	0,33	-1.146,04	575,81	1,00	0,00	1.721,85	1,00	1.721,85	1	1.721,85	
Média						1.672,28					671,59				1.669,06	1.672,28	
Desvio Padrão						229,73					169,72				234,71	229,73	
CV						13,7%					25,3%				14,1%	13,7%	

lim. inferior: - 30% =	1.170,59	
lim. superior: +30% =	2.173,96	
Média Saneada =	R\$	1.672,28
lim. inferior: - 30% =		R\$ 1.170,59
lim. superior: +30% =		R\$ 2.173,96
Desvio Padrão: s =		229,73
n =		8
Intervalo de Confiança: e=		114,92
Lim Min =		R\$ 1.557,35
Lim. Max =		R\$ 1.787,20
Coef. de Variação =		14%
Coef. Student: t =		1,415



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.605,30/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.031,70/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.551,01/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 1.450,87/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.718,82/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 1.937,76/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 1.360,92/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 1.721,85/m²

Média = R\$ 1.672,28/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.173,96/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.170,59/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.672,28/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 229,73/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 229,73/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.672,28/\text{m}^2 = 14\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,415 \times \text{R\$ } 229,73/\text{m}^2) / 8^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 114,92/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.672,28/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 114,92/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **fevereiro/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 1.672,28/m²**.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ - SP**REF.: PROCESSO Nº 0001532-70.2019.8.26.0704**

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - SP, Carteira nº. A 20.700-4, Perito Judicial nomeado na **Ação em referência - Cumprimento de Sentença – Condomínio** requerida por **Glaubenia da Silva Araújo** em face de **Ismael Rodrigues da Silva**, após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico, vem, mui respeitosamente, em conformidade às recomendações da Defensoria Pública, requerer **seja esta comunicada através de ofício acerca da conclusão do presente trabalho a fim de possibilitar o pagamento dos honorários reservados a este perito.**

Nada mais a expor, o signatário coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.