FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DO FORO DE EMBU DAS ARTES – SP

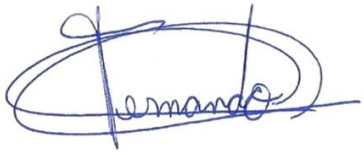
Processo 0001397-90.2019.8.26.0176

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **NARCISO DE OLIVEIRA PROCÓPIO,** tendo procedido com as diligências que se fizeram necessárias, vem, muito respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
Pede deferimento.

Embu das Artes, 06 de dezembro de 2024.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Urbano

3ª VARA JUDICIAL DO FORO DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES – SP

PROCESSO Nº:	**0001397-90.2019.8.26.0176**
AÇÃO:	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS**
EXEQUENTE:	**IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
EXECUTADO:	**NARCISO DE OLIVEIRA PROCÓPIO**
MÊS DO LAUDO:	**NOVEMBRO E DEZEMBRO DE 2024**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 5
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES 6
2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO 7
2.1 LOCALIZAÇÃO 7
2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE 10
2.3 ZONEAMENTO 11
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 15
2.4.1 Terreno 15
2.4.2 Construção 18
2.5 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS ERIGIDAS NO TERRENO 23
3. AVALIAÇÃO 25
3.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS 27
3.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado 28
3.1.2 Zonas de Uso 28
3.1.3 Fatores Obrigatórios 29
3.1.4 Fatores Complementares 30
3.1.5 Valor do Terreno 31
3.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias 31
3.1.7 Valor das benfeitorias erigidas no terreno 33
3.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 35
3.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 37
3.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 38
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 39
5. CONCLUSÃO 42
ENCERRAMENTO 43
ANEXO: TABELAS DE APOIO 44
APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO 51
APÊNDICE B: AVALIAÇÃO 57

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e a vista do imóvel situado na **Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número predial 49, denominado como lote 06-B da quadra 22, do loteamento denominado "JARDIM VITÓRIA", Município de Embu das Artes – SP**, conforme pedido de fls. 139 e determinação do M.M Juiz de Direito na R. Decisão de fls. 140, sendo o signatário nomeado para proceder com a realização da perícia de avaliação do bem imóvel penhorado.

A vistoria foi agendada judicialmente (fls. 165-166), sendo realizada no dia 08 de novembro de 2024 – Sexta-feira às 11:30 horas, ocasião em que não esteve presente nenhuma das partes ao ato pericial (vistoria).

O executado não se encontrava no imóvel penhorado, o que impossibilitou o ingresso ao interior do bem para a apuração do estado de conservação das benfeitorias erigidas em sua superfície.

Considerando que a vistoria teve o seu agendamento realizado dentro dos autos, onde a mesma foi devidamente remetida no DJE (Atos Ordinatórios de fls. 167 e 169) para publicação e comunicação das partes, temos que o trabalho de avaliação se dará com critérios técnicos e normativos que permitem a avaliação do imóvel, mesmo sem o ingresso do subscritor para a verificação interna das benfeitorias.

Para a realização do presente trabalho foi considerado as informações cadastrais obtidas junto a Prefeitura Municipal de Embu das Artes – SP, bem como as informações da matrícula individualizada do imóvel avaliando, de número 7.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP, juntada às fls. 75 dos autos, documento e cópia considerada como verídica, correta e fiel ao respectivo original.

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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.

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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, tendo sido solicitado para a parte exequente às fls. 145-146 dos autos, sendo eles:

1. Planta do loteamento **legível,** do denominado "JARDIM VITÓRIA", local onde encontra-se inserido o imóvel avaliando, que pode ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes, ou então junto a Prefeitura Municipal de Embu das Artes;
2. Planta de quadra "22" **legível,** local onde encontra-se inserido o imóvel avaliando, que pode ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes, ou então junto a Prefeitura Municipal de Embu das Artes.

Contudo, o documento solicitado não foi apresentado pela parte responsável pelo loteamento denominado "JARDIM VITÓRIA", que obviamente a parte exequente deve possuir tal documento, visto ser a mesma a responsável pela implantação do loteamento.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO

A região do imóvel avaliando, trata-se de uma região de classe baixa de uso residencial e comercial, onde possui algumas ocupações comercias bem diversificadas, como por exemplo, lojas, bares, padarias, farmácias, postos de combustíveis, lanchonetes, bancos, dentre outras. Já a destinação residencial é predominada por alguns edifícios residenciais multifamiliares, casas térreas e assobradadas de padrão baixo.

O bairro onde se localiza o imóvel avaliando, fica na periferia do município e é afastado do centro da cidade. Foram observadas tanto casas, quanto alguns comércios. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais - guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

O município de Embu das Artes, ou simplesmente Embu, fica localizado na Região Metropolitana de São Paulo, na Microrregião de Itapecerica da Serra, no Estado de São Paulo. Possui 70,1 km² e dista 23 km do marco zero de São Paulo, localizado na Praça da Sé.

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.

2.1 LOCALIZAÇÃO

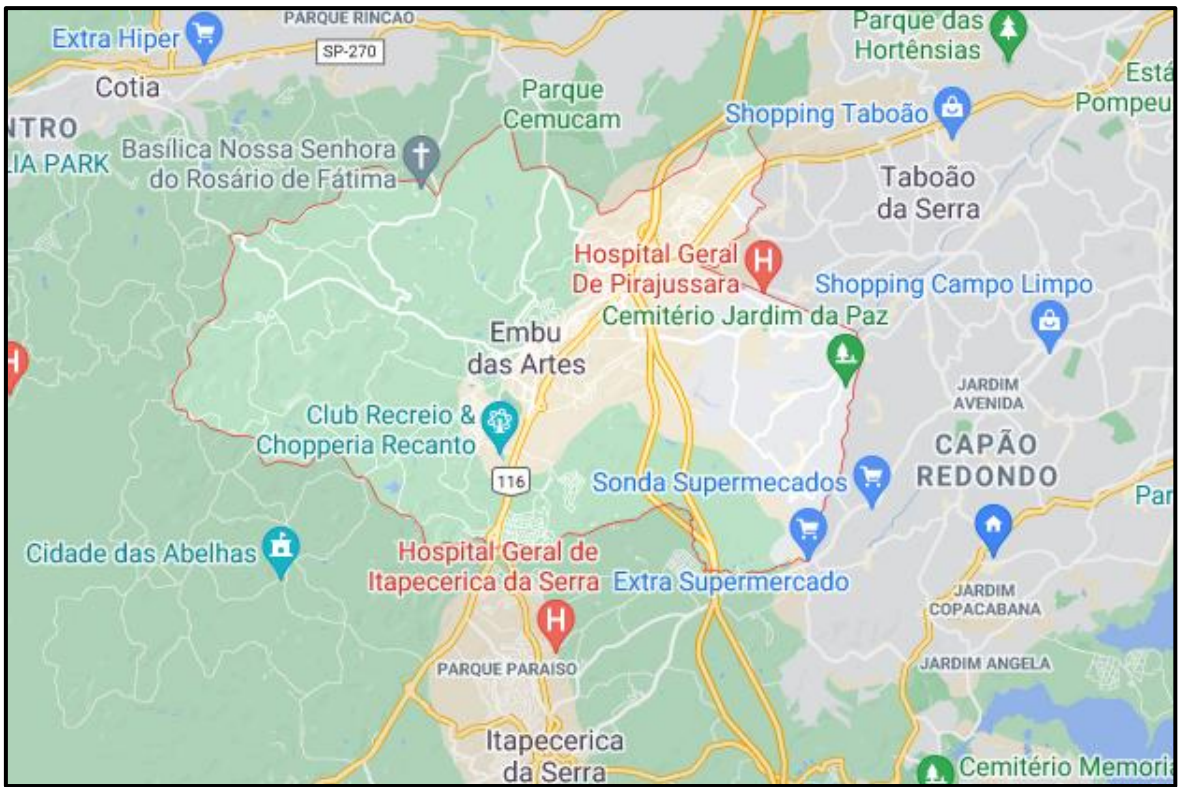
O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na **Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número predial 49, lote 06-B da quadra 22, do loteamento denominado "JARDIM VITÓRIA",** em perímetro urbano do Município de Embu das Artes – SP, com inscrição cadastral de número 12.42.69.0090.01.000.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

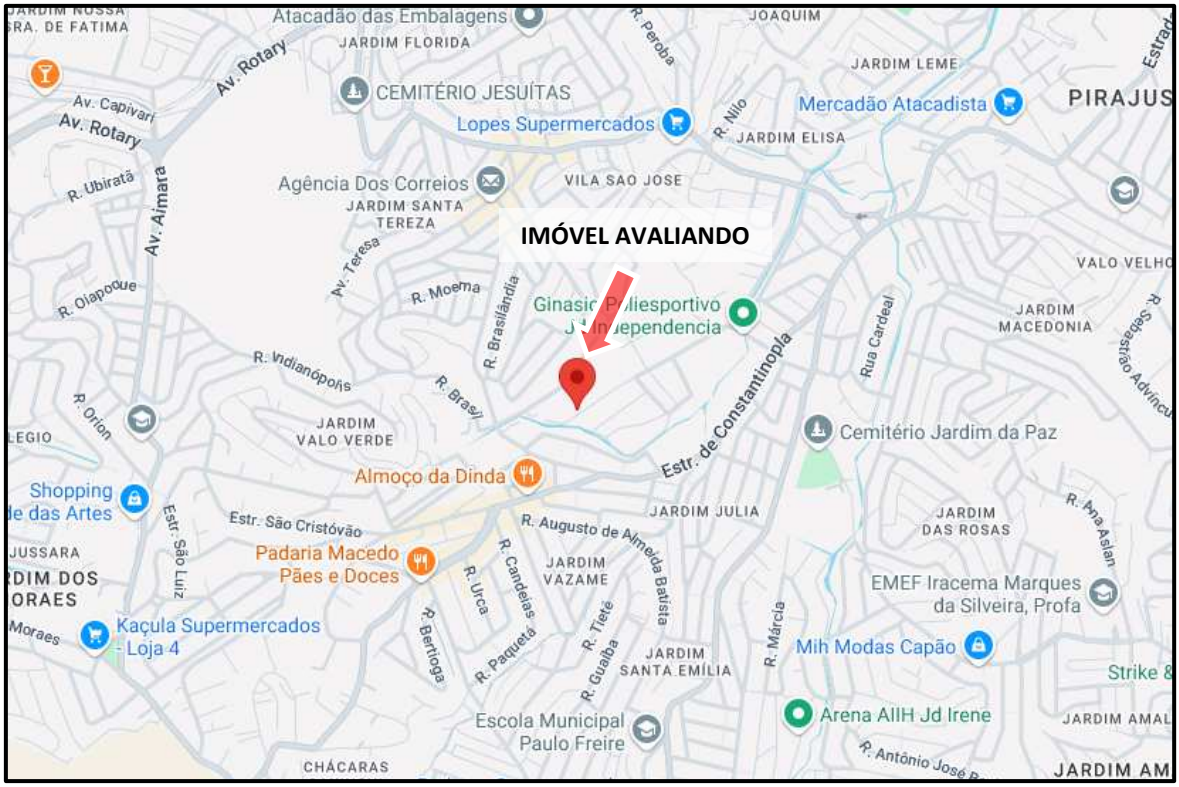
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 1: Delimitação do Município de Embu das Artes – SP e cidades limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 2: Localização do imóvel avaliando e bairros limítrofes



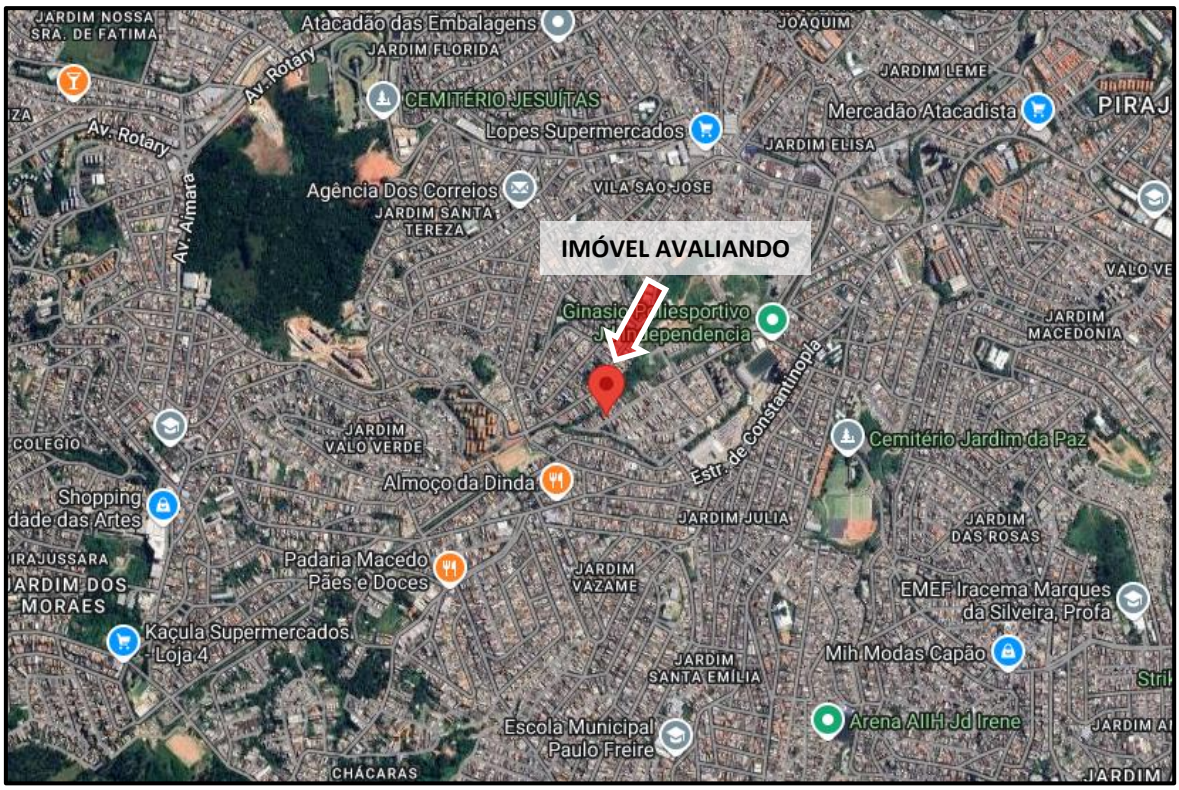
Fonte: www.google.com.br/maps

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Localização do imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do imóvel avaliando

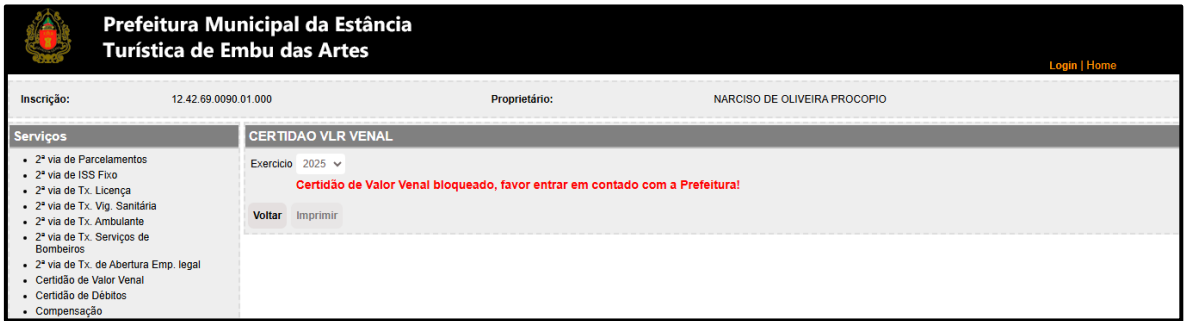


Fonte: www.google.com.br/maps

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

Foi realizado uma pesquisa junto a municipalidade de Embu das Artes – SP, com o intuito de se obter informações sobre o 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:

Ilustração 6: Informações obtidas no site da Prefeitura Municipal de Embu das Artes – SP

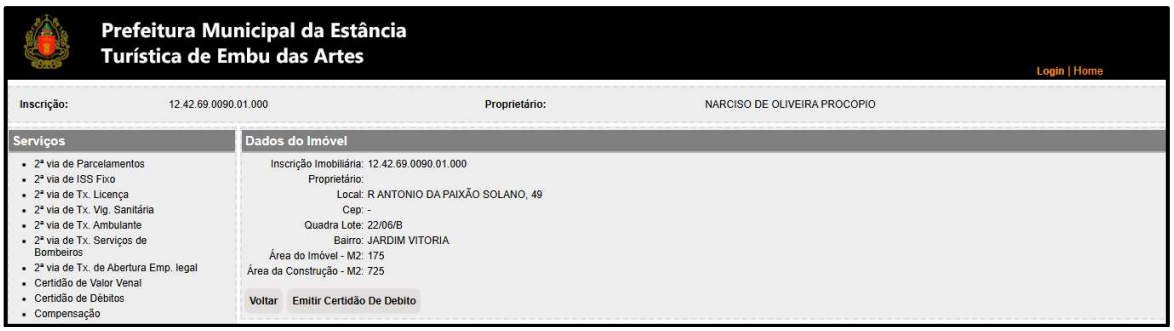


Fonte: https://embuonline.obaratec.com.br/ords/embu01/f?p=488:11:8029297816732:::11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 7: Informações cadastrais do imóvel avaliando obtidas na Certidão de Débitos



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.

2.3 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal 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 imóvel avaliando encontra-se inserido na Zona Especial de Interesse Social, que são parcelas do território destinadas prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização fundiária, produção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

sociais e culturais, espaços públicos para esportes e lazer, serviço e comércio de caráter local, áreas para atividade agrícola urbana e familiar, áreas de preservação, compreendendo nas:

> *"I - ZEIS 1: áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários, irregulares em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e a regularização fundiária, abrangendo:*
>
> *a) favela;*
> *b) cortiço;*
> *c) habitações coletivas precárias;*
> *d) conjunto habitacional irregular ocupado por moradores de baixa renda;*
> *e) parcelamento e loteamento irregulares ocupados por moradores de baixa renda.*
>
> *II - ZEIS 2: áreas com predominância de terrenos vazios situados próximos a áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público em promover ou ampliar o uso por Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP, abrangendo:*
>
> *a) edificação deteriorada;*
>
> *b) edificação não utilizada ou subutilizada de acordo com o disposto nesta lei;*
>
> *c) lote ou gleba não edificada e,*
>
> *d) solo urbano subutilizado de acordo com o disposto nesta lei."*

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Conforme o Art. 76 da Lei complementar nº 186 de 20 de abril de 2012, nos imóveis que se enquadrem na definição de ZEIS constante no artigo 75 da mesma lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área e mudança de uso, deverá observar a destinação de:

> *"I - em ZEIS 2;*
>
> *a) no mínimo 80% (oitenta por cento) da área construída computável total do empreendimento deverá ser destinada para HIS, sendo do mesmo total da área construída, no mínimo 60% (sessenta por cento) para famílias com rendimentos até 3 salários mínimos e 20% (vinte por cento) para famílias com rendimentos até 6 salários mínimos;*
>
> *b) no máximo 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento poderá ser destinada para HMP, atividades de comércio e serviço local, institucionais, conforme disposto nesta lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 282/2015).*
>
> *§ 1º Nas ZEIS 2, a exigência de destinação de área construída compatível para HIS poderá ser atendida da seguinte forma:*
>
> *I - Na totalidade da ZEIS 2 e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização a ser elaborado nos termos dos artigos 77;*
> *II - Em um conjunto de ZEIS 2, desde que integrante de um mesmo empreendimento, mediante aprovação da Câmara Técnica Inter secretarial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 282/2015)*
>
> *§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, para o cálculo da área construída exigida para HIS será considerada a área total dos lotes envolvidos no empreendimento ou no Plano de Urbanização."*

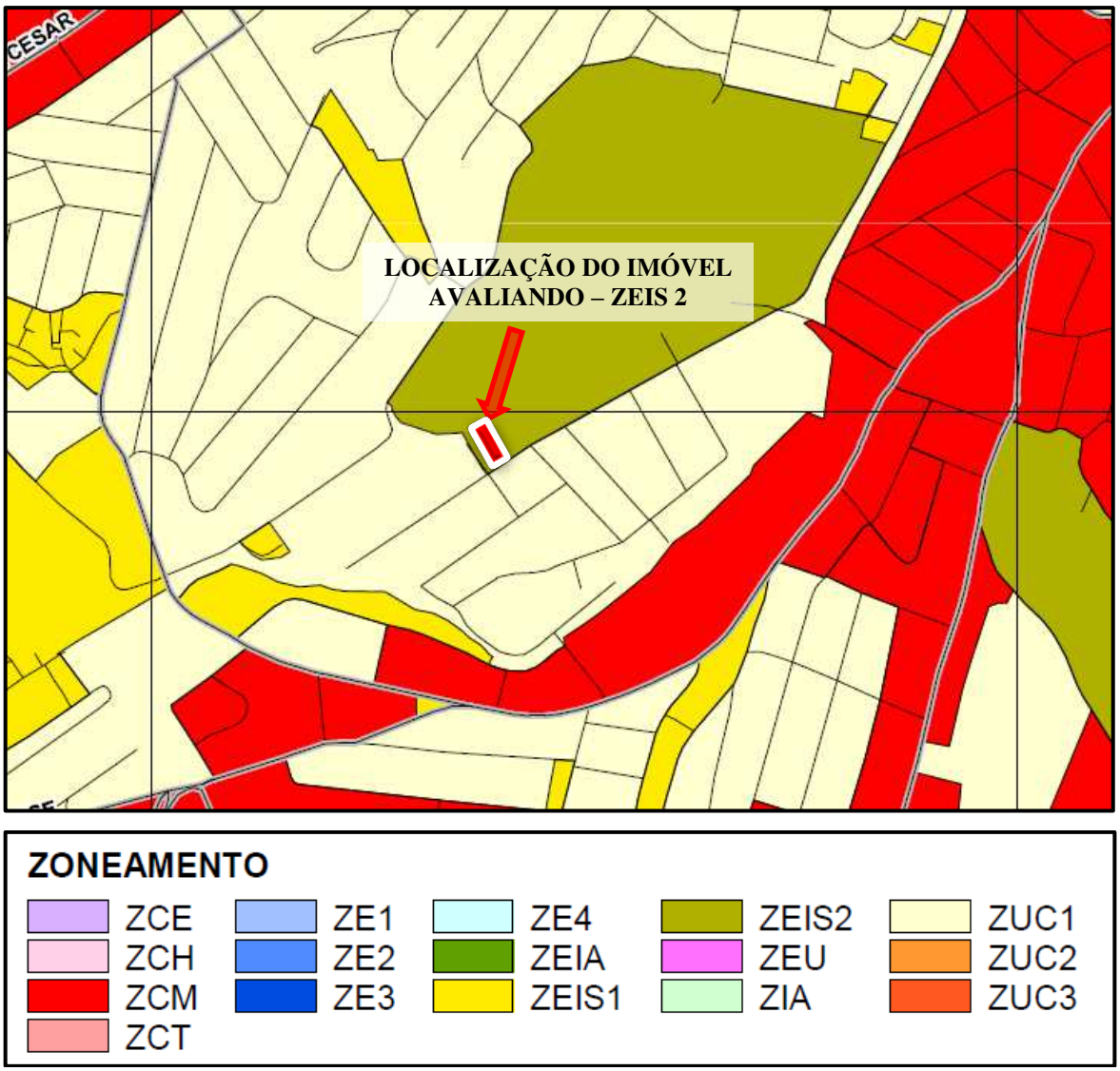
Conforme mapa de zoneamento do município de Embu das Artes – SP, o imóvel avaliando encontra-se situado na ZEIS 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 8: Mapa do zoneamento do imóvel avaliando – Lei nº 186 de 20 de abril de 2012



Fonte: Prefeitura Municipal de Embu das Artes

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

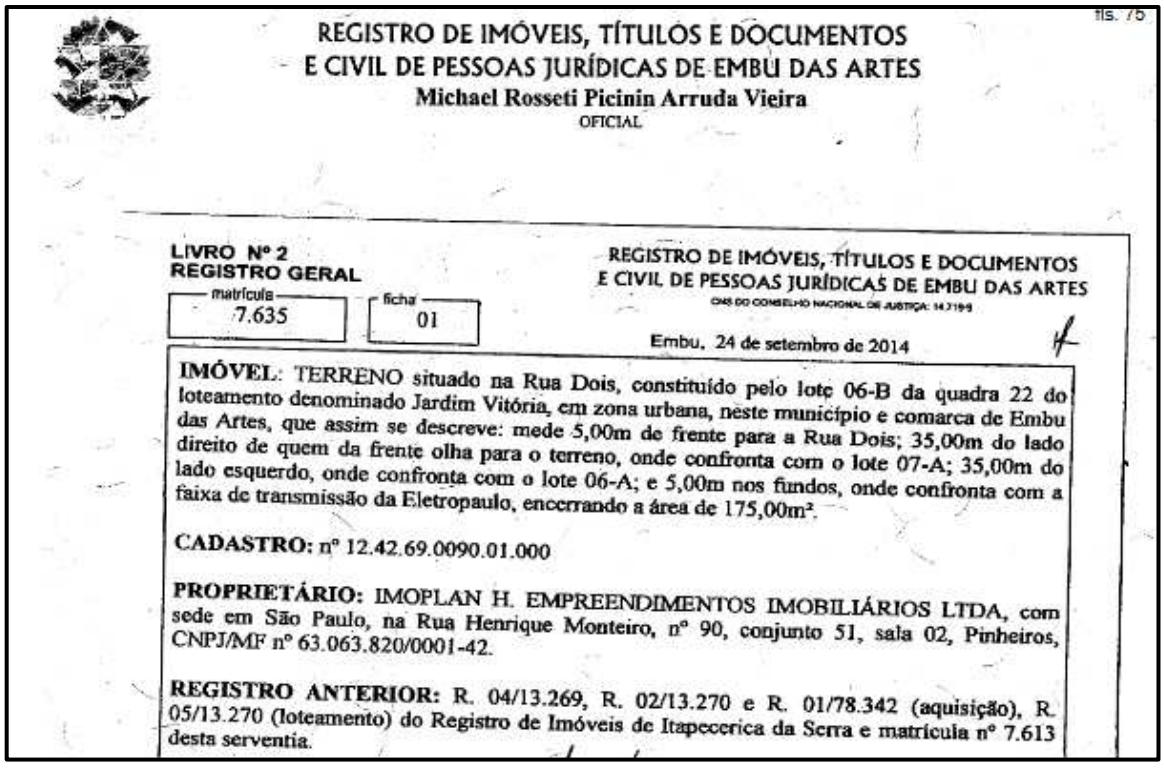
Neste subcapítulo serão apresentadas as características do terreno e das construções erigidas em sua superfície.

2.4.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato retangular, com topografia apresentando um leve aclive de quem da Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois) o vê, nível da via pública para a qual faz frente. Apresenta solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e de Normas Técnicas.

Segundo a matrícula de número 7.635 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 75), o terreno possui medida de frente e fundo de 5,00 metros e em ambas laterais possui 35,00 metros, o que perfaz uma área total tabular de terreno de 175,00 m², sendo o lote de número 06-B da quadra 22.

Ilustração 9: Descritivo do terreno avaliando conforme matrícula (fls. 75)



fls. 75

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 7.635 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 24 de setembro de 2014

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua Dois, constituído pelo lote 06-B da quadra 22 do loteamento denominado Jardim Vitória, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 5,00m de frente para a Rua Dois; 35,00m do lado direito de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com o lote 07-A; 35,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 06-A; e 5,00m nos fundos, onde confronta com a faixa de transmissão da Eletropaulo, encerrando a área de 175,00m².

CADASTRO: nº 12.42.69.0090.01.000

PROPRIETÁRIO: IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Henrique Monteiro, nº 90, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, CNPJ/MF nº 63.063.820/0001-42.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04/13.269, R. 02/13.270 e R. 01/78.342 (aquisição), R. 05/13.270 (loteamento) do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra e matrícula nº 7.613 desta serventia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 10: Frente do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número 49, lote 06-B, quadra 22, Jardim Vitória, Embu das Artes – SP



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 11: Rua Antônio da Paixão Solano, estando o imóvel avaliando a esquerda



Ilustração 12: Rua Antônio da Paixão Solano, estando o imóvel avaliando a direita



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.4.2 Construção

Sobre o terreno descrito no item 2.4.1, encontra-se implantada a construção de um imóvel de uso residencial, possuindo um total de 4 (quatro) pavimentos de construção em sua superfície, erigida aparentemente, em estrutura convencional de concreto armado com alvenaria de vedação de blocos de concreto e com cobertura em laje pré-moldada sem impermeabilização.

Conforme informações cadastrais obtidas junto a municipalidade de Embu das Artes – SP, **a construção possui área de 725,00 m² (ver ilustração 7)**, com idade aparente de aproximadamente 20 anos, conforme constatado em diligência pericial e de imagens históricas do programa Google Earth Pro, requerendo a realização de reparos importantes em suas edificações, visto o atual estado de conservação observado do lado de fora.

Entretanto, melhor analisando o imóvel externamente, observa-se que existem, de fato, 4 pavimentos de construção, cobertos com laje pré-moldada e/ou em cobertura de telhas de fibrocimento e, considerando a área do terreno e o quanto aferido no Programa do Google Earth Pro, o que temos é uma área construída total de **332,00 m²** e não a área de 725,00 m² constante nas informações de cadastro da Prefeitura Municipal de Embu das Artes – SP (**ilustração 7**).

Além disso, restou prejudicado a verificação correta da área visto a ausência do executado que não se encontrava no imóvel no momento da vistoria previamente agendada, nem mesmo ninguém que pudesse atender ao signatário.

Sendo assim, esclarecemos que o ingresso ao interior do bem imóvel penhorado restou prejudicado, o que impossibilitou a apuração do real estado de conservação e de acabamento das construções, bem como da real área construída a ser medida no local, sendo essas levantadas conforme observações realizadas externamente e por medições aferidas no programa Google Earth Pro, conforme poderá ser observado das imagens a seguir, vejamos:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 13: Vista frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número 49, lote 06-B, quadra 22, Jardim Vitória, Embu das Artes – SP



Ilustração 14: Área do 1º pavimento (térreo) levantada no Programa Google Earth Pro



Fonte: Google Earth Pro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 15: Vista frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número 49, lote 06-B, quadra 22, Jardim Vitória, Embu das Artes – SP



Ilustração 16: Área do 2º pavimento levantada no Programa Google Earth Pro



Fonte: Google Earth Pro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 17: Vista frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número 49, lote 06-B, quadra 22, Jardim Vitória, Embu das Artes – SP



Ilustração 18: Área do 3º pavimento levantada no Programa Google Earth Pro



Fonte: Google Earth Pro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 19: Vista frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número 49, lote 06-B, quadra 22, Jardim Vitória, Embu das Artes – SP



Ilustração 20: Área do 4º pavimento levantada no Programa Google Earth Pro



Fonte: Google Earth Pro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.5 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS ERIGIDAS NO TERRENO

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, as construções erigidas no terreno enquadram-se na Referência "H – Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor", que possui as seguintes características:

> "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."

Diante das características que as benfeitorias erigidas apresentam, consultando o referido estudo, pode-se classificá-las no item "2.3 – Casa Padrão Econômico", em seu intervalo de índices mínimo (Casa Padrão Econômico mínimo = 0,919 X R8N[1]) que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

> "Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum."

O enquadramento do estado de conservação do imóvel na referência I se dá pelo quanto constatado externamente, visto que o imóvel apresenta problemas de infiltrações na fachada e nas lajes, bem como que possui a ausência de argamassa de reboco nas paredes externas do imóvel, o que proporciona a infiltração das águas da chuva para o interior do imóvel.

Além disso, diante do quanto constatado externamente, o imóvel deve passar por verificação do sistema de cobertura, bem como a possível revisão do sistema elétrico e hidráulico, além de haver a necessidade de se proceder com o tratamento de trincas e fissuras que venha a possuir, requerendo, ainda, a necessidade de recuperação da pintura interna e externa, bem como a revisão/substituição de revestimentos de piso e paredes que venham a estar danificados.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3. AVALIAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1 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."

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1.1 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;
- ✓ Coeficiente de Área;
- ✓ Topografia.

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

3.1.2 Zonas de Uso

A zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada, para fins de avaliação e segundo as normas do IBAPE/SP – 2011, como: **1.ª Zona Residencial Horizontal Popular**, que possui as seguintes características:

- ✓ **Frente de referência (F_r):** 5,00
- ✓ **Profundidade mínima para a região (P_{mi}):** ..... 15,00 metros
- ✓ **Profundidade máxima para a região (P_{ma}):** ..... 30,00 metros
- ✓ **Expoente do fator frente (“f”):** ..... não se aplica

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **Expoente do fator profundidade ("p"):** ..... não se aplica
- ✓ **Frentes múltiplas ou esquina (C_e):** ..... não se aplica
- ✓ **Área de referência do lote:** ..... 125 m²
- ✓ **Intervalo Característico de Áreas:** ..... 100,00 m² à 400,00 m²
- ✓ **Coeficiente de Área:** ..... $Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20}$

3.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 5% (cinco 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.

Considerando que os elementos amostrais se situam no mesmo bairro do avaliando, bem como aquele que se situa em bairro vizinho análogo ao avaliando, temos que o fator será igual a 1,0.

Fator Área: Em zona residencial horizontal popular (1º zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20}$ ..... Onde A = Área do comparativo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1.4 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 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 significante e não foi aplicada.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1.5 Valor do Terreno

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

- ✓ Vt: Valor do terreno registrado na matrícula de número 7.635 (fls. 75);
- ✓ At: 175,00 m²;
- ✓ Vu: R$ 936,76/m².

Substituindo e calculando:

$$Vt = 175{,}00\ m^2 \times R\$\ 936{,}76/m^2;$$

Portanto, o valor do terreno é:

$$Vt = R\$\ 163.932{,}82;$$

Obs.: Vu = R$ 936,76/m², conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B.**

3.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

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

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

$FOC = R + K \times (1 - R)$ ..... Onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ 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:

$$\mathbf{Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

Onde:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Diante o exposto, será apresentado no próximo subitem deste capítulo o cálculo da benfeitoria erigida sobre o terreno avaliando, benfeitorias estas objetos da avaliação judicial do imóvel em questão.

3.1.7 Valor das benfeitorias erigidas no terreno

No que se tange às benfeitorias erigidas no terreno avaliando, este signatário optou por 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 a edificação encontra-se classificada no item "2.3 – Casa Padrão Econômico" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.3 Econômico;
R8N – novembro/ 2024 (último disponível): ..... R$ 2.036,30/m²;
Área construída (conforme medições levantadas): ..... 332,00 m²;
Estado de Conservação: .....
..... Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (H);
Idade / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 20 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (20/70) = 0,286%;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{20}{70}\right) + \left(\frac{20}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}816$$

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

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{75{,}20}{100})) \times 0{,}816$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}202$$

$$\boldsymbol{Foc} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$$

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}202 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}3620$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{Vb} = 332{,}00\ m^2 \times 0{,}919 \times \mathrm{R\$}\ 2.036{,}30 / m^2 \times 0{,}3620$$

Resultando:

$$\mathbf{Vb} = \mathrm{R\$}\ 224.882{,}14$$

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.2 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:

$Vi = (Vt + \mathrm{Vb}) \times F\mathrm{am}$ ..... Onde:

- ✓ Vi: Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 7.635 (fls. 75);
- ✓ Vt: Valor do terreno da matrícula de número 7.635 (fls. 75);
- ✓ Vb: Valor das benfeitorias (construções) erigidas no terreno avaliando;
- ✓ 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:

$\boldsymbol{Vi} = (Vt + \mathrm{Vb}) \times F\mathrm{am}$ ..... Onde:

- ✓ **Vi** = Valor total do imóvel;
- ✓ **Vt =** R$ 163.932,82;
- ✓ **Vb =** R$ 224.882,14;
- ✓ **FAM =** 0,93.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

$$Vi = (R\$\ 163.932,82 + R\$\ 224.882,14) \times 0,93$$

$$Vi = R\$\ 361.137,39$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel, em números redondos é de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 7.635 (fls. 75) = R$ 361.000,00

(Trezentos e sessenta e um mil reais) – dezembro/2024

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".

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

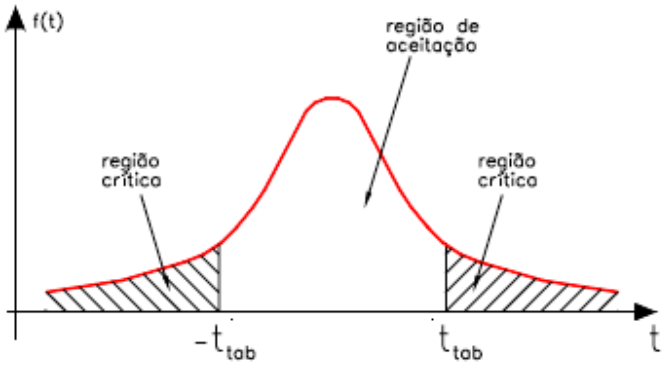
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.4 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

O mercado imobiliário acompanha a economia e a política, dessa forma, a atual conjuntura econômica brasileira, em ritmo lento de crescimento, e as incertezas políticas continuam a refletir negativamente no mercado imobiliário de forma geral, com estagnação imobiliária, baixa demanda devido ao não aumento de vagas de emprego, entre outros aspectos, consequentemente, a tendência dos preços de imóveis se mantém estável ou até mesmo em queda, dependendo da região, mas havendo expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto.

A região onde se encontra o imóvel avaliando encontra-se em expansão imobiliária, com algumas áreas passíveis de incorporações de condomínios e construção de imóveis residenciais, apresentando algumas poucas ofertas de residências semelhantes a ele. Em contato com imobiliárias especializadas e corretores na região, este signatário foi informado que os imóveis recebem algumas ofertas regularmente, devido ao valor ofertado e ao fácil acesso a outras regiões da cidade e a capital paulista, inclusive com acesso a avenidas importantes.

Porém, com os impactos da Pandemia foi informado que as imobiliárias continuam a vender imóveis, porém com uma velocidade um pouco mais lenta, com o adendo de que os valores ofertados foram praticamente congelados, sem sofrer reajustes. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da região, bem como a atual crise humanitária, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado e a sua localização.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5. RESPOSTA AOS QUESITOS DA EXEQUENTE (FLS. 143-144)

a) A casa foi edificada de acordo com as normas e padrões da boa engenharia?

R: Quesito prejudicado visto a ausência de projetos de construção do bem imóvel que nos permita analisar, tecnicamente, e responder de forma segura o quesito. Somado a isso, não conseguimos acessar o imóvel visto a ausência do executado no dia da vistoria.

b) A casa foi edificada de modo a garantir a sua solidez, bem como, a segurança para aqueles que nela habitam ou venham a habitar?

R: Quesito prejudicado visto a ausência de projetos de construção do bem imóvel que nos permita analisar, tecnicamente, e responder de forma segura o quesito. Somado a isso, não conseguimos acessar o imóvel visto a ausência do executado no dia da vistoria.

c) As fundações da casa e lajes foram armadas com ferragens suficientes para garantir a solidez da obra?

R: Quesito prejudicado visto a ausência de projetos de construção do imóvel e a ausência do executado no dia da vistoria.

d) Qual o sistema de fundação adotado?

R: Quesito prejudicado visto a ausência de projetos de construção do imóvel e a ausência do executado no dia da vistoria.

e) Há projeto da casa firmado por engenheiro, com a respectiva ART (Lei 6.496, de 07.12.77)?

R: Não foi apresentado projeto da construção erigida no terreno, o que para o signatário justifica que não há projeto e nem mesmo ART da sua construção.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

f) A casa possui acabamento interno e externo e, se positivo, qual o padrão?

R: Interno não é possível afirmar visto a ausência do executado no momento da vistoria. Externo o imóvel possui acabamento na sua fachada sendo essa de argamassa de reboco com pintura em látex, estando o bem imóvel enquadrado no Padrão Econômico, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, apresentado no capítulo 2, subcapítulo 2.5.

g) Qual o sistema de cobertura adotado (laje, telha cerâmica, etc.)?

R: Laje, aparentemente sem impermeabilização.

h) Queira o Sr. Perito avaliar o imóvel levando em consideração, dentre outros fatores, aqueles apontados nos quesitos acima e, por óbvio, não sendo regularizada a construção, ausente aprovação na Prefeitura, tal fato deve causar depreciação do bem.

R: Considerando o Padrão Econômico, cujo os imóveis ali enquadrados não possuem regularizações, a depreciação se encontra no índice do imóvel, sendo, portanto, devidamente considerada na avaliação. Além disso, tem-se que a avaliação foi ajustada pelo Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), que corrigiu e depreciou o imóvel em questão.

Logo, o que se observa é que o imóvel avaliando encontra-se abaixo do valor de mercado comumente adotado na região do Jardim Vitória.

Entretanto, considerando que a construção não possui regularização, muito menos habite-se devidamente averbado na matrícula do terreno (fls. 75), o imóvel como um todo sofrerá uma depreciação de 10% do valor avaliado, visto a necessidade de regularização das construções e da documentação, o que irá perfazer a R$ 36.113,74 a ser descontando do valor apurado, ficando assim o imóvel no importe de R$ 361.137,39 - R$ 36.113,74 = R$ 325.023,65, que em número redondos será no importe de R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), válidos para dezembro de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

6. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, o valor de mercado do bem imóvel descrito na matrícula de número 7.635, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes – SP (fls. 75), estando o mesmo situado na **Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua Dois), número predial 49, denominado como lote 06-B da quadra 22, do loteamento denominado "JARDIM VITÓRIA", Município de Embu das Artes – SP**, com cadastro fiscal junto a municipalidade sob o número de inscrição 12.42.69.0090.01.000, corresponderá, em números redondos e para o mês de dezembro de 2024, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 7.635 (fls. 75) = R$ 361.000,00

(Trezentos e sessenta e um mil reais) – dezembro/2024

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".

Ainda, se for considerar possíveis custos e despesas com a regularização das construções, bem como a de vida regularização da matrícula do imóvel, com as devidas averbações após a regularização das construções, temos que a depreciação será de 10% do valor de mercado apurado, resultando assim no valor do imóvel, em números redondos, ao importe de R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), válidos para dezembro de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ENCERRAMENTO

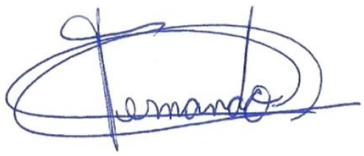
O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 43 (quarenta e três) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e última folha datadas e assinadas digitalmente. Contém, também, os seguintes Anexos e Apêndices:

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

Apêndice A: Elementos Comparativos, com 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF.

Embu das Artes, 06 de dezembro de 2024.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ANEXO: TABELAS DE APOIO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA A – Coeficientes dos custos de reedição 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

1 Coletado em Vistoria
2 Coletado em Vistoria
3 Coletado em Vistoria
4 Coletado em Vistoria
5 Coletado em Vistoria
6 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-vitoria-bairros-embu-das-artes-com-garagem-105m2-venda-RS350000-id-2743742321/
7 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-vitoria-bairros-embu-das-artes-220m2-venda-RS380000-id-2645953540/
8 https://www.lavieriimoveis.com.br/2926-casa-em-embu-das-artes-bairro-jardim-independencia.html
9 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-vitoria-bairros-embu-das-artes-com-garagem-175m2-venda-RS460000-id-2738117956/

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço:	Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua 2).
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno
Fonte:	Proprietário
Contato:	Sr. Gilson
Telefone:	(11) 9 9180-4154 / 9 8801-1891
Valor (R$):	170.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	183,25
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
Obs:	Terreno plano. Lote 4B da quadra 23



ELEMENTO Nº 2

Endereço:	Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua 2).
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno
Fonte:	Jr Consultoria Imobiliária
Contato:	Corretor Renato
Telefone:	(11) 4203-4510 / 9 6368-8217
Valor (R$):	190.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	183,25
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
Obs:	Terreno plano. Lote 5A da quadra 23



ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua 2).
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno
Fonte:	Jr Consultoria Imobiliária
Contato:	Corretor Renato
Telefone:	(11) 4203-4510 / 9 6368-8217
Valor (R$):	190.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	183,25
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
Obs:	Terreno plano. Lote 5B da quadra 23



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Rua Atena (antiga Rua 5), número 30.
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com casa assobradada
Fonte:	Proprietária
Contato:	Sra. Sheila
Telefone:	(11) 9 6170-7602
Valor (R$):	280.000,00
Área Benf. (m²):	220,00
Área Terreno (m²):	150,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno com pouco declive e com 2 frentes



ELEMENTO Nº 5

Endereço:	Rua Afrodite (antiga Rua 3), número 205.
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com construção de casa assobradada
Fonte:	Proprietária
Contato:	Sra. Elenice
Telefone:	(11) 9 5842-6571
Valor (R$):	400.000,00
Área Benf. (m²):	250,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno plano e sem projeto de construção



ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Rua Afrodite (antiga Rua 3), número 75.
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com construção
Fonte:	Lopes Consult
Contato:	Atendente Leandra
Telefone:	(11) 9 9403-8740
Valor (R$):	350.000,00
Área Benf. (m²):	105,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno com construção de casa residencial



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 7

Endereço:	Rua Antônio da Paixão Solano (antiga Rua 2), número 447.
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com construção de casa térrea
Fonte:	Corretor Autonômo
Contato:	Sr. Tiago da Silva
Telefone:	(11) 9 4737-1717 / 9 6584-9792
Valor (R$):	380.000,00
Área Benf. (m²):	220,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno plano, lote 13B, quadra 24



ELEMENTO Nº 8

Endereço:	Rua Barbara Heliodora, 76/91.
Bairro:	Jardim Independência
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com construção de casa assobradada
Fonte:	Lavieri Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Carol / Corretor Sr. William
Telefone:	(11) 3744-5500 / 9 9446-5500
Valor (R$):	350.000,00
Área Benf. (m²):	200,00
Área Terreno (m²):	250,00 10X25
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno plano com construção



ELEMENTO Nº 9

Endereço:	Rua da Benção, 513.
Bairro:	Jardim Vitória
Cidade:	Embu das Artes
Descrição:	Terreno com construção
Fonte:	Smelo Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Sonia Melo
Telefone:	(11) 9 5977-8282 / 9 4165-4868
Valor (R$):	460.000,00
Área Benf. (m²):	175,00
Área Terreno (m²):	147,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta
OBS:	Terreno plano em aclive



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALORES DAS CONSTRUÇÕES

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real/Aparente da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.036,30	Casa Padrão Econômico	0,919	332,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	H	75,20%	0,202	0,3620	224.882,14
1														
2														
3														
4	2.036,30	Casa Padrão Econômico	0,919	220,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	I	75,20%	0,202	0,3620	149.018,28
5	2.036,30	Casa Padrão Econômico	1,070	250,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	G	52,60%	0,387	0,5096	277.557,66
6	2.036,30	Casa Padrão Simples	1,497	105,00	70,00	20%	14,00	20,0%	0,880	F	33,20%	0,588	0,6703	214.537,86
7	2.036,30	Casa Padrão Econômico	1,070	220,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	F	33,20%	0,506	0,6049	289.950,91
8	2.036,30	Casa Padrão Econômico	1,070	200,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	G	52,60%	0,329	0,4631	201.812,26
9	2.036,30	Casa Padrão Econômico	1,070	175,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	E	18,10%	0,712	0,7700	293.582,48

Conforme Tabela 3 do VEIU

Conforme Tabela 1 do VEIU

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

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

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

$$V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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$/m²)	1			
							Fator Transposição (Localização) - Fl			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1
Paradigma			-		125,00		1,00			
1	170.000,00	-	170.000,00	0,95	183,25	881,31	1,00	1,0000	0,00	881,31
2	190.000,00	-	190.000,00	0,95	183,25	984,99	1,00	1,0000	0,00	984,99
3	190.000,00	-	190.000,00	0,95	183,25	984,99	1,00	1,0000	0,00	984,99
4	280.000,00	149.018,28	130.981,72	0,95	150,00	829,55	1,00	1,0000	0,00	829,55
5	400.000,00	277.557,66	122.442,34	0,95	125,00	930,56	1,00	1,0000	0,00	930,56
6	350.000,00	214.537,86	135.462,14	0,95	125,00	1.029,51	1,00	1,0000	0,00	1.029,51
7	380.000,00	289.950,91	90.049,09	0,95	125,00	684,37	1,00	1,0000	0,00	684,37
8	350.000,00	201.812,26	148.187,74	0,95	250,00	563,11	1,00	1,0000	0,00	563,11
9	460.000,00	293.582,48	166.417,52	0,95	147,00	1.075,49	1,00	1,0000	0,00	1.075,49
Média			-			**884,88**				**884,88**
DP			-			168,15				168,15
CV			-			19,00%				19,00%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2				3				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Área -Ca				Fator Totpografia - Ft					
Área Equivalente	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
A	Ca	∆V2	Vu2	It	Ft	∆V4	Vu4	Vu	ΣC
1,00				1,00					
1,08	1,0000	0,00	881,31	1,00	1,0000	0,00	881,31	**881,31**	1,0000
1,08	1,0000	0,00	984,99	1,00	1,0000	0,00	984,99	**984,99**	1,0000
1,08	1,0000	0,00	984,99	1,00	1,0000	0,00	984,99	**984,99**	1,0000
1,04	1,0000	0,00	829,55	0,95	1,0000	0,00	829,55	**829,55**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	930,56	1,00	1,0000	0,00	930,56	**930,56**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	1.029,51	1,00	1,0000	0,00	1.029,51	**1.029,51**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	684,37	1,00	1,0000	0,00	684,37	**684,37**	1,0000
1,15	1,0000	0,00	563,11	1,00	1,0000	0,00	563,11	**563,11**	1,0000
1,03	1,0000	0,00	1.075,49	0,95	1,0000	0,00	1.075,49	**1.075,49**	1,0000
			884,88				**884,88**	**884,88**	
			168,15				168,15	168,15	
			19,00%				19,00%	19,00%	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Área		3 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R$/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	ΔV3	Vu' Æ(-)ΔV3
Paradigma							
1	881,31	0,00	881,31	0,00	881,31	0,00	881,31
2	984,99	0,00	984,99	0,00	984,99	0,00	984,99
3	984,99	0,00	984,99	0,00	984,99	0,00	984,99
4	829,55	0,00	829,55	0,00	829,55	0,00	829,55
5	930,56	0,00	930,56	0,00	930,56	0,00	930,56
6	1.029,51	0,00	1.029,51	0,00	1.029,51	0,00	1.029,51
7	684,37	0,00	684,37	0,00	684,37	0,00	684,37
8	563,11	0,00	563,11	0,00	563,11	0,00	563,11
9	1.075,49	0,00	1.075,49	0,00	1.075,49	0,00	1.075,49
Média	**884,88**		**884,88**		**884,88**		**884,88**
Desvio Padrão	168,15		168,15		168,15		168,15
CV	19,00%		19,00%		19,00%		19,00%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**19,00%**		
Transposição	Obrigatório	19,0%	21,2%	Usar
Coeficiente de Área	Obrigatório	20,6%	19,6%	Não usar
Topografia	Complementar	19,6%	20,6%	Não usar
Todos			**21,24%**	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	881,31	881,31	881,31	881,31	881,31	881,31
2	984,99	984,99	984,99	984,99	984,99	984,99
3	984,99	984,99	984,99	984,99	984,99	984,99
4	829,55	829,55	829,55	829,55	829,55	829,55
5	930,56	930,56	930,56	930,56	930,56	930,56
6	1.029,51	1.029,51	1.029,51	1.029,51	1.029,51	1.029,51
7	684,37	684,37	684,37	684,37	684,37	684,37
8	563,11	**Discrepante 1**	**Discrepante 1**	**Discrepante 1**	**Discrepante 1**	**Discrepante 1**
9	1.075,49	1.075,49	1.075,49	1.075,49	1.075,49	1.075,49
Média	**884,88**	**925,10**	**925,10**	**925,10**	**925,10**	**925,10**
Média + 30%	1.150,34	1.202,63	1.202,63	1.202,63	1.202,63	1.202,63
Média - 30%	619,41	647,57	647,57	647,57	647,57	647,57
Desvio padrão	168,15	125,20	125,20	125,20	125,20	125,20
Elementos	9	8	8	8	8	8

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

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) - Fl			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	A	Ca	ΔCa	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			1,00			1,00					
Avaliando	**175,00**	**925,10**	**1,00**	1,0000	**0,0000**	**1,07**	**0,93**	-0,0651	**0,95**	**1,05**	**0,0526**	**1,01**	**936,76**	**163.932,82**
Pesquisados														
1	183,25	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
2	183,25	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
3	183,25	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
4	150,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	138.764,65
5	125,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	115.637,21
6	125,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	115.637,21
7	125,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	115.637,21
8	250,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	231.274,42
9	147,00	925,10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	925,10	135.989,36

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS – PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM

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 Transposição - Fl		Coeficiente de Área - Ca		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	A	Ca	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**925,10**	**1,00**		**1,00**		**1,00**				
Avaliando	175,00	925,10	1,00	1,0000	1,07	0,9349	0,95	1,0526	**1,0126**	936,76	163.932,82
Elementos											
1	183,25	925,10	1,00	1,0000	1,08	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
2	183,25	925,10	1,00	1,0000	1,08	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
3	183,25	925,10	1,00	1,0000	1,08	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	925,10	169.524,15
4											
5											
6											
7											
8											
9											

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduziudo Oferta (R$)	Valor do Tereno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1						
2						
3						
4	280.000,00	0,95	266.000,00	138.764,65	149.018,28	0,92
5	400.000,00	0,95	380.000,00	115.637,21	277.557,66	0,97
6	350.000,00	0,95	332.500,00	115.637,21	214.537,86	1,01
7	380.000,00	0,95	361.000,00	115.637,21	289.950,91	0,89
8	350.000,00	0,95	332.500,00	231.274,42	201.812,26	0,77
9	460.000,00	0,95	437.000,00	135.989,36	293.582,48	1,02
MÉDIA						**0,93**

$$V_V = V_O \times F_f$$

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	163.932,82
Valor das benfeitorias erigidas no terreno avaliando	224.882,14
Fam	0,93
Valor do Imóvel - Vi	361.137,39

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	925,10
DP da Amostra	125,20
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	125,26
Amplitude (%)	13,54%
Grau de Precisão	**III**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

DADOS PARA O GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R$/m²)
Avaliando		**936,76**
1	881,31	925,10
2	984,99	925,10
3	984,99	925,10
4	829,55	925,10
5	930,56	925,10
6	1.029,51	925,10
7	684,37	925,10
8	563,11	925,10
9	1.075,49	925,10
Média	**930,56**	**925,10**

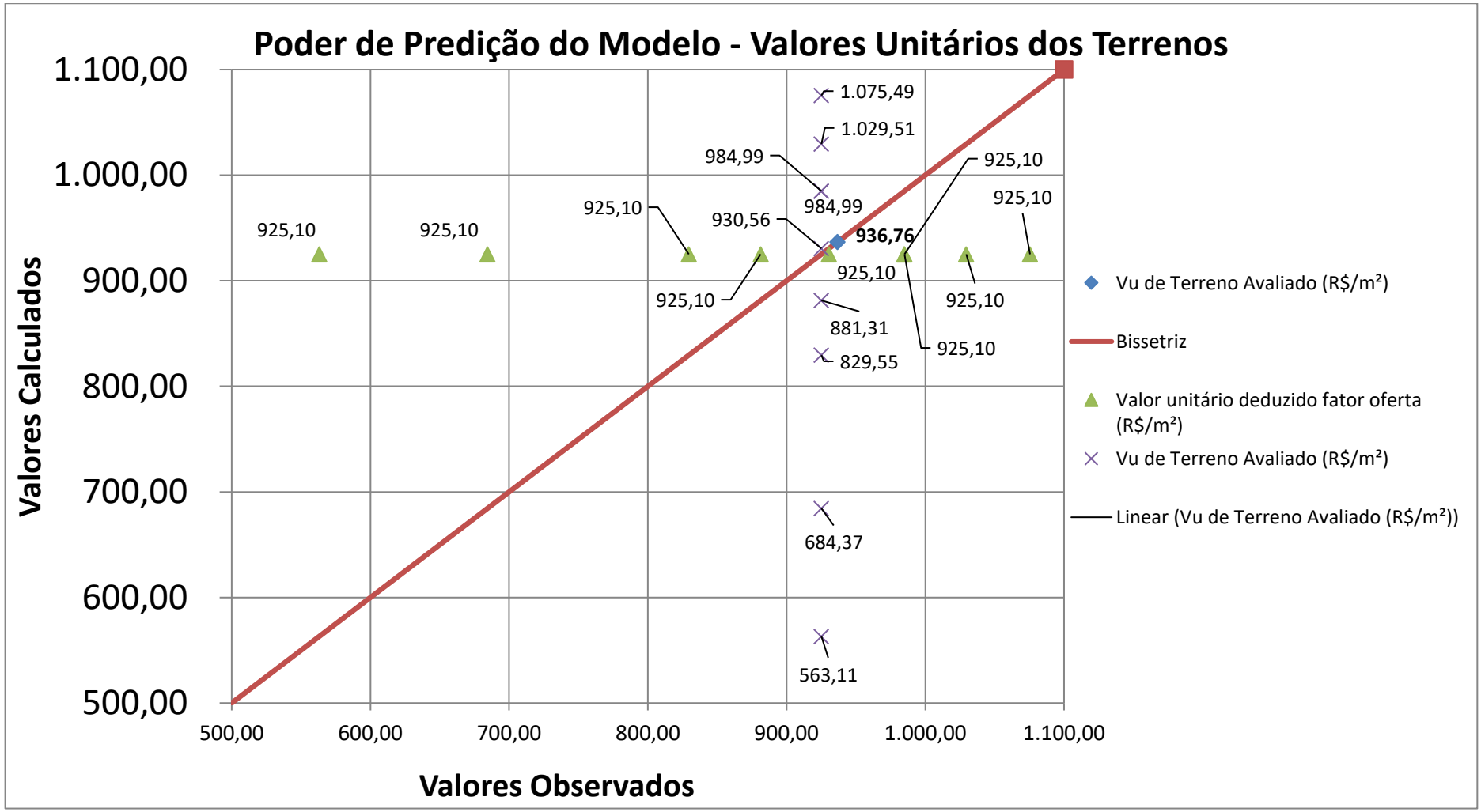
Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	500,00	500,00
Máximo	1.100,00	1.100,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

PODER DE PREDIÇÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 15:48 , sob o número WEMB24701203297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código FhMyWndB.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE EMBU DAS ARTES
FORO DE EMBU DAS ARTES
3ª VARA JUDICIAL
Avenida Vereador Jorge de Souza, nº 855, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Jardim Arabutan
CEP: 06803-270 - Embu das Artes - SP
Telefone: (11) 4506-1844 - E-mail: embu3@tjsp.jus.br

DECISÃO

Em 25 de julho de 2025, promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito LUIS ANTONIO NOCITO ECHEVARRIA. Eu, _____ Mariana Garcia de Rezende Silva, Assistente Judiciário, digitei e subscrevo.

Processo nº:	**0001397-90.2019.8.26.0176 - 2015/000883**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
Exequente:	**Imoplan H. Empreendimentos Imobiliários Ltda**
Executado:	**Narciso de Oliveira Procópio - 230.500.198-32**
Valor da Causa:	Valor da Ação << Informação indisponível >>

Juiz(a) de Direito: Dr(a) Luís Antonio Nocito Echevarria

Vistos.

1- Fl. 256: Tendo em vista que o perito foi nomeado pelo Juízo, não há necessidade de homologação do laudo. Desse modo, manifeste-se a parte interessada em termos de prosseguimento do feito. Prazo 15 dias.

2- Após, tornem os autos conclusos para deliberações.

Int.

Embu das Artes, 25 de julho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS ANTONIO NOCITO ECHEVARRIA, liberado nos autos em 25/07/2025 às 17:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código YnnMSDuw.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Embu das Artes
FORO DE EMBU DAS ARTES
3ª VARA JUDICIAL
AVENIDA VEREADOR JORGE DE SOUZA, Nº 855, JARDIM ARABUTAN - CEP 06803-270, FONE: (11) 4506-1844, EMBU DAS ARTES-SP - E-MAIL: EMBU3@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº:	**0001397-90.2019.8.26.0176 - 2015/000883**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
Exequente:	**Imoplan H. Empreendimentos Imobiliários Ltda**
Executado:	**Narciso de Oliveira Procópio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO

Vistos.

Diante da concordância da parte exequente e da ausência de impugnação pela parte executada, homologo o laudo pericial apresentado. Proceda o cartório com o necessário para requisitar e/ou liberar os honorários periciais.

Manifeste-se a parte autora, no prazo de quinze dias, em termos de prosseguimento.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo.

Cumpra-se. Intimem-se.

Embu das Artes, 21 de julho de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO, liberado nos autos em 22/07/2026 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001397-90.2019.8.26.0176 e código 4qZ92pUQ.