

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BARUERI – SP**

PROCESSO : 0001616-68.2021.8.26.0068
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL
EXEQUENTE : LUCINDA GOMES DE ALMEIDA BENEDITO
EXECUTADO : PEDRO FRANCO DA SILVEIRA

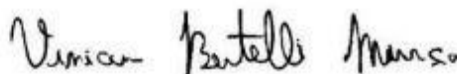
VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, dando por terminados seus estudos, exames, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos

P. Deferimento.

Barueri, 21 de março de 2022.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)

Válido para **Março de 2022**



**Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 (Lote nº 01, da Quadra nº 01) –
Loteamento Vila Chaves / Bairro Califórnia – Barueri – SP**

Matrícula nº 185.582, do C.R.I. de Barueri – SP

Inscrição Imobiliária nº 24364.44.47.2144.00.000.7

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL**, movida por **LUCINDA GOMES DE ALMEIDA BENEDITO**, em face de **PEDRO FRANCO DA SILVEIRA**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI – SP**.

Autos: 0001616-68.2021.8.26.0068

A Exequente e o Executado, nos autos do processo sob o nº 1002877-27.2016.8.26.0068 de Divórcio Litigioso, acordaram que o único imóvel do casal, adquirido na constância da união, cuja descrição segue, seria partilhado na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos divorciados.

Às **fls. 22**, deferiu a MM. Juíza de Direito a avaliação judicial, sendo honrosamente nomeado, como Perito Oficial, o signatário do presente Laudo para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação judicial** do imóvel localizado na **Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 (Lote nº 01, da Quadra nº 01) - Vila Chaves / Califórnia – Barueri - SP**.

Na mesma R. decisão, foi determinado que “**o perito deverá verificar inclusive a documentação do imóvel, especialmente a matrícula do bem**”.

CAPÍTULO II – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a avaliação do **valor atual de mercado** do **imóvel de propriedade das partes litigantes**, localizado na **Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 (Lote nº 01, da Quadra nº 01) – Vila Chaves / Califórnia – Barueri - SP**, objeto da **Matrícula nº 185.582, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – Estado de São Paulo**.

O valor de mercado será apurado para a data-base da pesquisa imobiliária realizada na região e da avaliação do imóvel *sub judice*, qual seja, **março de 2022**.

No mais, foi determinado que **“o perito deverá verificar inclusive a documentação do imóvel, especialmente a matrícula do bem”**.

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **28 de janeiro de 2022**, com início às **10h30min**.

As diligências foram acompanhadas pelos filhos da Exequente e do Executado.

III.2 – DESCRIÇÃO DO LOCAL

III.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

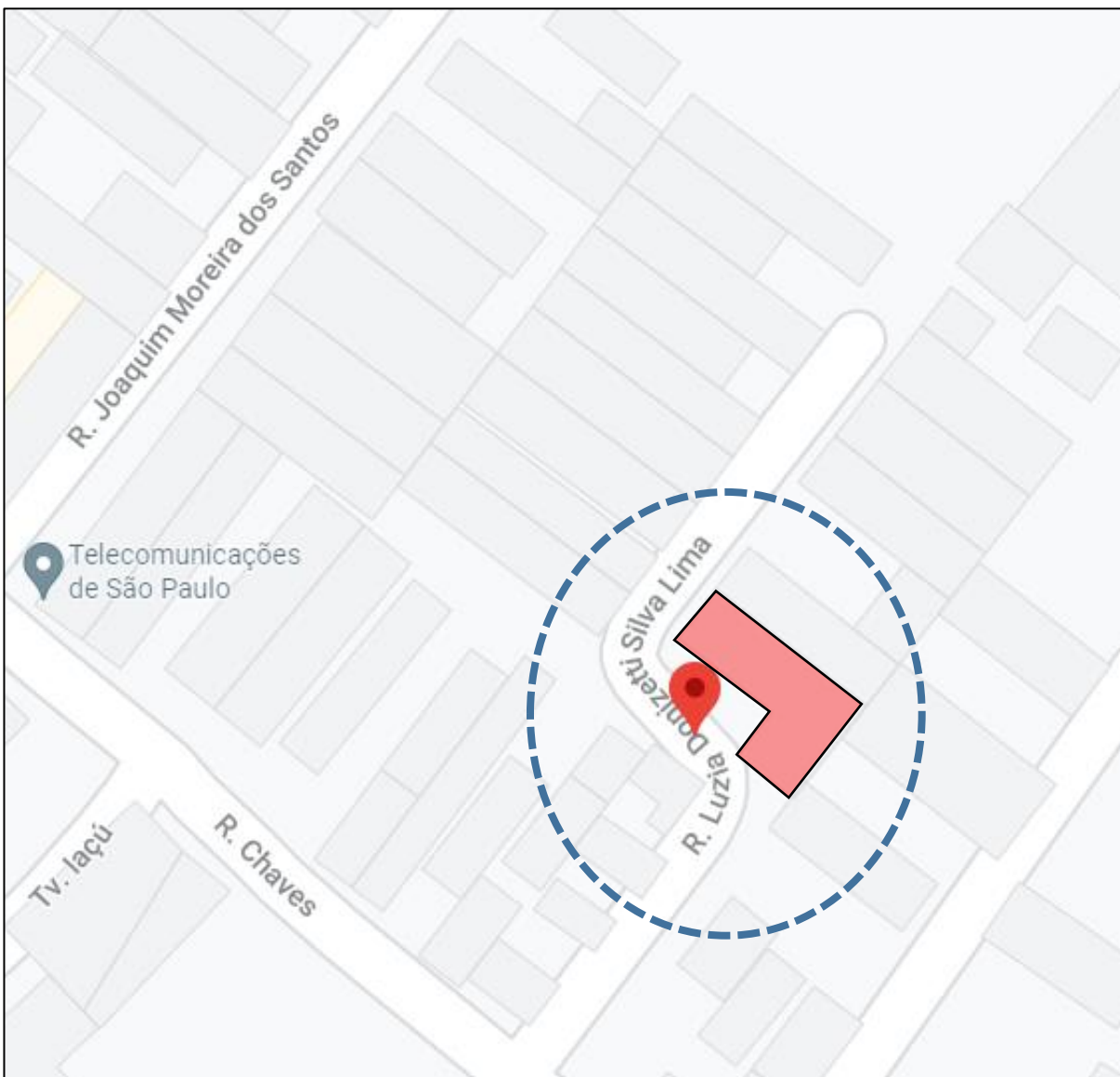
O imóvel avaliando, objeto da presente ação, está localizado na **Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 (Lote nº 01, da Quadra nº 01) – Vila Chaves / Califórnia – Barueri - SP**, objeto da **Matrícula nº 185.582, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – Estado de São Paulo**.

III.2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.2.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.



LEGENDA:



ÁREA OCUPADA PELO IMÓVEL AVALIANDO (RUA LUZIA DONIZETTI SILVA LIMA, Nº 40)

III.2.4 – FOTOGRAFIAS AÉREAS

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.



LEGENDA:



LIMITE DO TERRENO OCUPADO PELO IMÓVEL AVALIANDO (RUA LUZIA DONIZETTI SILVA LIMA, Nº 40)

III.2.5 – CADASTRAMENTO FISCAL E PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Segundo a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel avaliando está inscrito sob o número de Contribuinte **24364.44.47.2144.00.000.7**, conforme Certidão de Valor Venal (**Anexo II**), e possui a seguinte situação:

- LOTE.....01
- QUADRA.....01
- LOTEAMENTO VILA CHAVES
- BAIRRO CALIFÓRNIA

III.2.6 – FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

As fotografias seguintes ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Foto 01 – Vista da Rua Luzia Donizetti Silva Lima – Vila Chaves – Barueri/SP, que dá acesso ao imóvel avaliando.



Foto 02 – Outra vista da Rua Luzia Donizetti Silva Lima – Vila Chaves – Barueri/SP, que dá acesso ao imóvel avaliando.



Foto 03 – Vista geral da fachada do imóvel avaliando, localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri – SP.



III.2.7 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado na região Norte do município de Barueri.

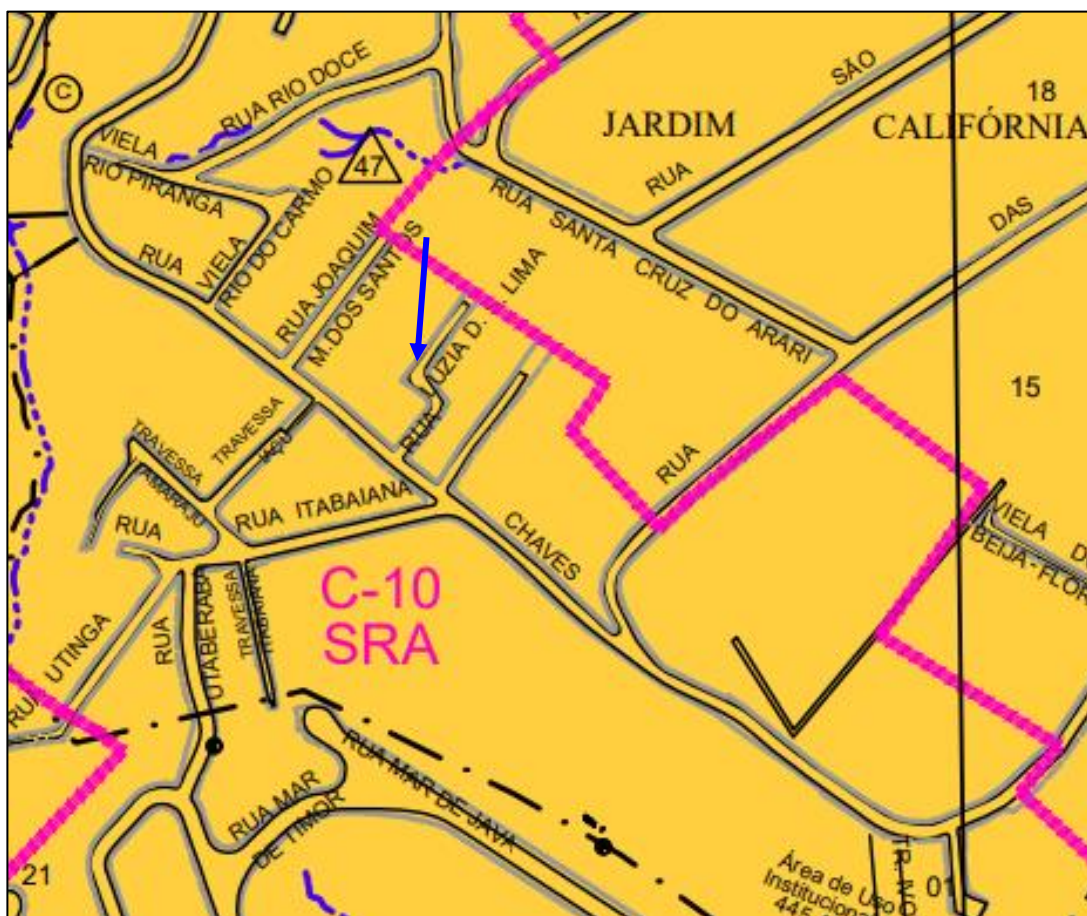
Possui características de uso misto: residencial e comercial.

É caracterizada por edificações de renda baixa e com predomínio de comércios locais.

III.2.8 – ZONEAMENTO

Nos termos da atual Lei de Zoneamento na Cidade de Barueri, o local em tela integra a **ZUQ – Zona Urbana a Qualificar**, conforme mapa a seguir:

Foto 1 – Reprodução parcial do Mapa Zoneamento Uso do Solo (Mapa 2 do Plano Diretor de Barueri), com destaque para o imóvel avaliando (indicado em azul).



III.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.3.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato irregular, com testada de 5,00 metros e profundidade equivalente de 32,81 metros, encerrando uma área total de **164,03 m²**.

Possui topografia em aclive e o solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

III.3.2 – BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um **imóvel de uso residencial**, composto por 3 (três) pavimentos, classificado, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa de Padrão Econômico (-)**”, com área total construída de aproximadamente 328,00 m², ano de construção datado de 2002 e estado de conservação “**necessitando de reparos simples a importantes**”:

- Classe 1 - Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 – Casa
- Padrão Construtivo 1.2.3 – Padrão Econômico

Foram observadas no imóvel avaliando, objeto da lide, as seguintes características construtivas e de acabamentos:

✓ **Casa 1:**

- **Garagem:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- TetoLaje revestida com pintura látex e telhas de PVC
- Gradil.....Portão de ferro com 2 folhas

- **Sala:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida e pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Cozinha:**

- PisoCerâmico
- Paredes Azulejos em todas as paredes
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Corredor:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

- **Suíte 1:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Suíte 2:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Lavanderia:**

- PisoCerâmico
- Paredes Revestidas com pintura látex e azulejos
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

- ✓ **Casa 2:**

- **Garagem:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- TetoLaje revestida com pintura látex e telhas de PVC
- Gradil..... Portão de ferro com 2 folhas

- **Sala:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida e pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Cozinha:**

- PisoCerâmico
- ParedesAzulejos em todas as paredes
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Corredor Interno:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

- **Banheiro:**

- PisoCerâmico
- ParedesAzulejos em todas as paredes
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Dormitório 1:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas Madeira

- **Dormitório 2:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas Madeira

- **Corredor Externo:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex

- **Lavanderia:**

- PisoCerâmico
- Paredes Revestidas com pintura látex e azulejos
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

- **Quintal fundos (Externo):**

- Piso Contra piso cimento
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex

✓ **Casa 3:**

- **Sala:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida e pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Cozinha:**

- PisoCerâmico
- ParedesAzulejos em todas as paredes
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Porta..... Madeira
- Caixilhos..... Alumínio

- **Corredor:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

- **Suíte 1:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Suíte 2:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Churrasqueira:**

- PisoCerâmico
- ParedesRevestidas com massa corrida / pintura látex
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex
- Portas..... Madeira

- **Lavanderia:**

- PisoCerâmico
- Paredes Revestidas com pintura látex e azulejos
- Teto Laje revestida com massa corrida e pintura látex

III.3.3 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **28 de janeiro de 2022**, com início às **10h30min**.

As diligências foram acompanhadas pelos filhos da Exequente e do Executado.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observada em **28 de janeiro de 2022**.

Foto 05 – Vista geral da garagem do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 06 – Outra vista geral da garagem do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 07 – Vista geral do corredor de circulação do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 08 – Vista geral da cozinha e da sala do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 09 – Outra vista geral da cozinha e da sala do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 10 – Vista geral da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.

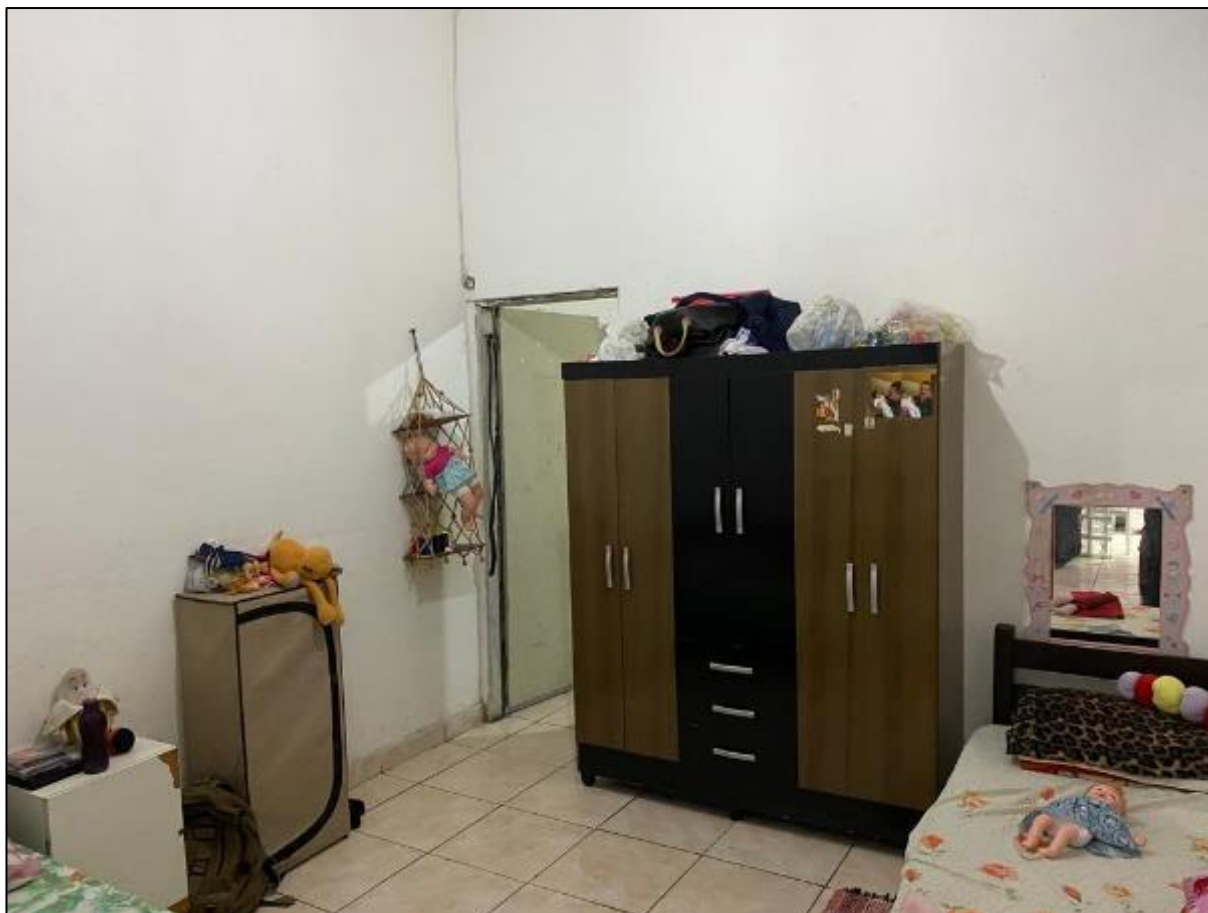


Foto 11 – Outra vista geral da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 12 – Vista geral do banheiro da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 13 – Vista geral da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 14 – Outra vista geral da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 15 – Vista geral do banheiro da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 1), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 16 – Vista geral da garagem do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 17 – Vista geral do quintal do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 18 – Vista geral da escada de acesso do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 19 – Vista geral do quintal nos fundos do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 20 – Vista geral da área de serviço do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 21 – Vista geral do corredor de circulação do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 22 – Outra vista geral do corredor de circulação e da entrada do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 23 – Vista geral da cozinha do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 24 – Outra vista geral da cozinha do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 25 – Vista geral da sala do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 26 – Vista geral do corredor de circulação do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.

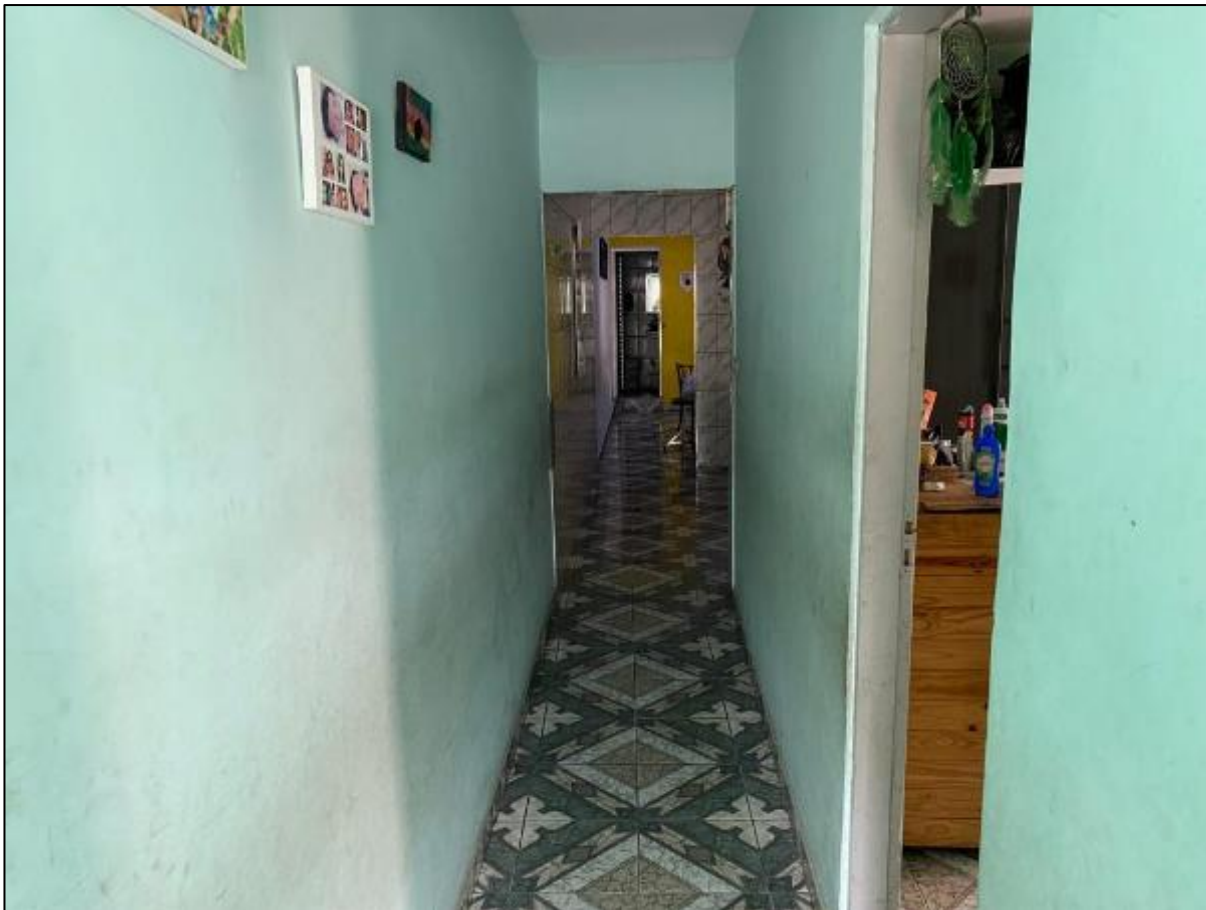


Foto 27 – Vista geral do banheiro do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 28 – Vista geral do dormitório 1 do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 29 – Outra vista geral do dormitório 1 do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 30 – Vista geral do dormitório 2 do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 31 – Outra vista geral do dormitório 2 do imóvel avaliando (Casa 2), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 32 – Vista geral da área de serviço do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 33 – Vista geral da varanda do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 34 – Outra vista geral da varanda do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 35 – Vista geral da despensa do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 36 – Vista geral da cozinha do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 37 – Outra vista geral da cozinha do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 38 – Outra vista geral da cozinha e vista geral da sala do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 39 – Outra vista geral da sala do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 40 – Outra vista geral da sala do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 41 – Vista geral do corredor de circulação do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 42 – Vista geral da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 43 – Outra vista geral da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 44 – Vista geral do banheiro da suíte 1 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 45 – Vista geral da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 46 – Outra vista geral da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



Foto 47 – Vista geral do banheiro da suíte 2 do imóvel avaliando (Casa 3), localizado na Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri/SP.



CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela *ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens*, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado **Método Evolutivo**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- CB = Custo de reedição da Benfeitoria
- FC = Fator de Comercialização

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método 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.*

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

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, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Por sua vez, o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, estabelece que os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto do fator de comercialização, por ***já estarem estes componentes neles contidos***.

A partir dessa premissa, o Valor de Mercado do Imóvel (VI) ficará reduzido à seguinte expressão:

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI = VT + VB, onde:

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VB = Valor das Benfeitorias

IV.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES:

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes **similares** ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de **tratamento por fatores** ou **inferência estatística**.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor do terreno será determinado através do desenvolvimento do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com homogeneização através da aplicação de **tratamento por fatores**.

Assim, no **tratamento por fatores**, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são

levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

No caso específico da **Região Metropolitana de São Paulo – RMSP**, os bairros possuem diversas características de diferenciação classificadas, conforme Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence:

- **Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:**

- **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à autoconstrução e no uso mínimo de materiais de acabamento.

- **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

- **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

- **Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):**

- **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infraestrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

- **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

- **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

- **Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal**
 - **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

 - **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

 - **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

- **Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns:**

- **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

- **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste dos mesmos para as condições do imóvel *sub judice*, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:

1. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (F_f) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provieram de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1,00$).

Portanto:

- **$F_f = 1,00$** quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- **$F_f = 0,90$** quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2. Fator Localização ou Transposição (F_L) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, editada pela **Prefeitura Municipal de Barueri**, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- I_{La} = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- I_{Le} = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Esta metodologia está de acordo com o **item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3. Fatores aplicáveis ao valor de terreno (item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As fórmulas dos fatores, previstas na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

3.1. Fatores Profundidade e Testada (item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3 P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left\{ \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \frac{P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right] \right\}}$$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

- b) **Testada**: função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} < F_p < 2 \cdot F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do item 10.3 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2. Fator Área (item 10.3.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

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

$$C_a = \left(\frac{A}{125} \right)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

3.3. Fator Frentes Múltiplas (item 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

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 tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator *
4ª Zona – Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona – Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona – Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
9ª Zona – Comercial Padrão Popular	5%	0,95
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

TABELAS – Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital**Tabela 1 – Grupos I e II**

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”	C _e	C _a	
F _r	P _{mi}	P _{ma}									
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1.000	
Grupo II: Zonas de incorporação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		1.500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2.500	1.200 – 4.500 (1)*	

Tabela 2 – Grupos III e IV

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a	m ²	m ²	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	250 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Médio	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1.000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000	

Obs.: Em outros municípios, os parâmetros acima devem ser adaptados.

4. Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

5. Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

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

5.1. Fatores de posicionamento de 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.

5.2. Fatores relativos à Topografia (F_t)

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00

Topografia	Depreciação	Fator *
Abaixo do nível da rua de 1,00 m 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
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

5.3. Fatores quanto à Consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida 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. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

5.4. Fator de Atualização (F_{at})

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela “*Fundação Getúlio Vargas - FGV*”, no conceito de “disponibilidade interna” - Coluna 2, índice este sobejamente utilizado para reajustes de contratos de alugueis.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

- I_{IGP-Ma} = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- I_{IGP-Me} = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

5.5. Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias

Existem fatores que podem valorizar ou desvalorizar o valor unitário de um imóvel, em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias.

Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições, conforme fatores depreciativos elencados a seguir:

Situação	Fator
Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

5.6. Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto

Existem fatores que podem valorizar ou desvalorizar o valor unitário de um imóvel, em função de não possuir acesso direto, conforme fatores depreciativos elencados a seguir:

Situação	Fator
Terreno encravado	0,50
Terreno de fundo	0,60
Terreno interno	0,70

6. Aplicação dos Fatores (item 10.6 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme equações abaixo:

- a) Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

- b) Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)
 - V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)
 - V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
 - A_T = Área do Terreno
 - $F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.
2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.
3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
 - a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
 - c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
 - d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
 - e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
 - f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no **item 13.1.1 d)** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta
- C_p = Coeficiente de Profundidade
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada)
- F_t = Fator de Topografia
- F_c = Fator de Consistência do Terreno
- F_a = Fator Área

IV.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.3.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011.

Resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

Referido trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2 da NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da “*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno

- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R₈N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$V_b = R_{8N} \times PC \times A_c \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

- **V_b** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **R₈N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R₈N (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

IV.3.2 – VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 – Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2 – Comercial – Serviço - Industrial	2.1 – Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,200
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,69				
3 – Especial	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

IV.3.3 – DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{oc}* .

O *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{oc}* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

$$\text{➤ ROSS: } D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{➤ HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor 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	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre novo 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, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da 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 a 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.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.

TABELA 2

Idade em % da 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	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	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

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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	0,312	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
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATIVOS**V.1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 – Vila Chaves – Barueri– SP		
PROPRIETÁRIO	LUCINDA GOMES DE ALMEIDA		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	Setor Fiscal: 1,0	Quadra Fiscal: 1,0	I.F. / Ano: 1,00 / 2022
DADOS DO TERRENO	Área:	164,03 m ²	Testada (F _{pr}): 5,00 m
	Formato:	Irregular	Esquina: Sim
	Topografia:	Em aclave até 10%	Consistência: Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso: Residencial
	Área Construída (A _c):	328,00 m ²	Idade Real: 20 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico (-)	
	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos importantes ("g")	
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	Março de 2022		

V.2 – SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando, de acordo com as características da região e com base no Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, está situado na **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**, dentro do **Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- **Lote Paradigma.....Lote de Aproveitamento Econômico Ideal**
- Área de referência do Lote **125 m²**
- Intervalo característico de áreas..... **100 m² a 400 m²**
- Frente de Referência (Fr)..... **5,00 m**
- Profundidade Mínima (P_{mi}) **15,00 m**
- Profundidade Máxima (P_{ma})..... **30,00 m**
- Fatores e Expoentes aplicáveis:
 - Expoente do Fator Frente (“f”)..... Não se aplica
 - Expoente do Fator Profundidade (“p”)..... Não se aplica
 - Múltiplas frentes ou esquina (“C_e”) Não se aplica
 - Coeficiente de Área (“C_a”) Aplica-se item 10.3.2
- Índice Fiscal (mesmo índice do avaliando)..... **1,00**

V.3 – PESQUISA DE MERCADO:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do **Critério Residual**, conforme preconiza o **item 11.1** do Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011.

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b, \text{ onde:}$$

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_f = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos **07 (sete)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado.

Os elementos comparativos estão relacionados e descritos a seguir.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 1						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Abaetetuba					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	> Rede de Gás	>			
	Rede de Distribuição de Água	> Rede Coletora de Esgotos	>			
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	> TV a Cabo	>			
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{..}):	5,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	77,00 m ²	Idade Real:	25 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786		
	Vida Referencial - I _r :	70 anos	% I _r :	25/70 = 35,71%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)		CUB (R _z N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,506	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,605
	Valor da Benfeitoria: V _b = R _z N x PC x Ac			R\$ 64.566,54		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de venda (V _v):	R\$ 202.130,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)		
	Imobiliária:	Mega Negócios e Participações	Contato:	Jéssica		
	Telefone:	(11) 4750-6334	Data da Pesquisa:	18/02/2022		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO	Critério Residual: V _t = (V _v x F _f) - V _b		V _v = V _t ÷ A _t			
	V _t = (202.130,00 x 0,90) - 64.566,54		V _u = 117.350,46 ÷ 125,00			
	V _t = R\$ 117.350,46		V _u = 938,80			



<https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-jardim-california-bairros-barueri-125m2-venda-RS202130-id-2514558198/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Rua Mar de Aral				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Declive de 5% até 10%	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	78,00 m ²	Idade Real:	35 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	35/70 = 50%	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)	CUB (R ₈ N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,512	Residual "R":	20%	
	F _{OC} = R + K x (1-R):			0,610	
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :				R\$ 65.880,66	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 235.000,00		Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Contato:	Pedro
	Telefone:	(11) 2835-3344		Data da Pesquisa:	18/02/2022
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _f) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (235.000,00 x 0,90) - 65.880,66			V _u = 145.619,34 ÷ 125,00	
	V _t = R\$ 145.619,34			V _u = 1.164,95	



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeiro-de-lima-bairros-barueri-125m2-venda-RS235000-id-2541635177/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3					
TIPO	Edificação Horizontal				
LOCALIZAÇÃO	Rua Mar do Caribe				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011			
DADOS DO TERRENO	Área (A _i):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Em aclave até 10%	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial	
	Área Construída (A _c):	70,00 m ²	Idade Real:	30 anos	
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786	
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	30/70 = 42,86%	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)	CUB (R ₈ N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,464	Residual "R":	20%	
	F _{OC} = R + K x (1-R):		0,571		
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :				R\$ 55.379,33	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 220.000,00		Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Contato:	Pedro
	Telefone:	(11) 2835-3344		Data da Pesquisa:	18/02/2022
CALCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _f) - V _b V _t = (220.000,00 x 0,90) - 55.379,33 V _t = R\$ 198.000,00		V _u = V _t ÷ A _t V _u = 198.000,00 ÷ 125,00 V _u = 1.584,00		



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeiro-de-lima-bairros-barueri-125m2-venda-RS220000-id-2529697860/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Mar do Norte, 210		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	126,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Em aclave até 10%	Consistência:
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:
	Área Construída (A _c):	74,00 m ²	Idade Real:
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)	CUB (R ₀ N):
	Fator "K":	0,481	Residual "R":
			20%
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₀ N x PC x A _c x F _{OC} :		R\$ 59.969,26	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 215.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	Lucarelli Imóveis	Oferta (F _t = 0,90)
	Telefone:	(11) 4375-3209	Contato:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _t) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t
	V _t = (215.000,00 x 0,90) - 59.969,26		V _u = 193.500,00 ÷ 126,00
	V _t = R\$ 193.500,00		V _u = 1.535,71



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeiro-de-lima-bairros-barueri-126m2-venda-RS215000-id-2509144702/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Mar de Creta					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	76,00 m ²	Idade Real:	25 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	25/70 = 35,71%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)		CUB (R ₀ N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,506	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,605
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₀ N x PC x A _c x F _{oc} :			R\$ 63.728,01		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 220.000,00		Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)	
	Imobiliária:	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Contato:	Pedro	
	Telefone:	(11) 2835-3344		Data da Pesquisa:	18/02/2022	
CALCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _f) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (220.000,00 x 0,90) - 63.728,01			V _u = 198.000,00 ÷ 125,00		
	V _t = R\$ 198.000,00			V _u = 1.584,00		



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeiro-de-lima-bairros-barueri-125m2-venda-RS220000-id-2520749098/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua do Jasmim					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	137,00 m ²	Testada (F _{pr}):	5,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	64,00 m ²	Idade Real:	30 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	30/70 = 42,86%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)		CUB (R ₈ N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,464	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,571
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{oc} :			R\$ 50.632,53		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 215.000,00	Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)		
	Imobiliária:	Ribeiro Imóveis	Contato:	Felipe		
	Telefone:	(11) 97527-9406	Data da Pesquisa:	18/02/2022		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t			
	V _t = (215.000,00 x 0,90) - 50.632,53		V _u = 193.500,00 ÷ 137,00			
	V _t = R\$ 193.500,00		V _u = 1.412,41			



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-florida-bairros-barueri-137m2-venda-RS215000-id-2551168853/>

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7						
TIPO	Edificação Horizontal					
LOCALIZAÇÃO	Rua Mar da Galiléia					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,0 / 2011				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	125,00 m ²	Testada (F _{pr}):	6,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:	Residencial		
	Área Construída (A _c):	70,00 m ²	Idade Real:	30 anos		
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):	0,786		
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :	30/70 = 42,86%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)		CUB (R ₈ N):	1.763,06 (mar/2022)	
	Fator "K":	0,464	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,571
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{oc} :				R\$ 55.379,33	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 215.000,00		Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)	
	Imobiliária:	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		Contato:	Pedro	
	Telefone:	(11) 2835-3344		Data da Pesquisa:	18/02/2022	
CALCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _f) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (215.000,00 x 0,90) - 55.379,33			V _u = 193.500,00 ÷ 125,00		
	V _t = R\$ 193.500,00			V _u = 1.548,00		



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeiro-de-lima-bairros-barueri-125m2-venda-RS220000-id-2522234103/>

V.4 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**V.4.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO TERRENO**

O cálculo do valor unitário homogeneizado do terreno avaliando é feito a partir dos cálculos e fatores apresentados nos capítulos anteriores, adotando-se a composição que apresente o menor coeficiente de variação em relação à média refletindo, por oportuno, o comportamento do mercado.

V.4.1.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (SEM APLICAÇÃO DE FATORES)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário básico do terreno dos dados amostrais (obtido a partir do valor dos elementos comparativos, deduzido o Fator Oferta (F_i) e dividido pela área do terreno do elemento), além da média, do desvio padrão dos valores unitários básicos e do coeficiente de variação.

Elemento	Endereço	Valor do Terreno (deduzido Fator Oferta) (R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor Básico Unitário do Terreno (deduzido Fator Oferta) (R\$/m ²)
1	Rua Abaetuba	117.350,46	125,00	938,80
2	Rua Mar de Aral	145.619,34	125,00	1.164,95
3	Rua Mar do Caribe	198.000,00	125,00	1.584,00
4	Rua Mar do Norte, 210	193.500,00	126,00	1.535,71
5	Rua Mar de Creta	198.000,00	125,00	1.584,00
6	Rua do Jasmim	193.500,00	137,00	1.412,41
7	Rua Mar da Galiléia	193.500,00	125,00	1.548,00
Média	-	-	-	1.395,41
Desvio Padrão	-	-	-	250,33
Coef. de Variação	-	-	-	17,94%

V.4.1.2 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Localização (FL) do imóvel paradigma (adota-se o mesmo índice do imóvel avaliando) e também dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico.

Os dados foram calculados a partir dos valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m ²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m ²)
Paradigma	1,00	-	-	-
1	1,0000	1,0000	0,00	938,80
2	1,0000	1,0000	0,00	1.164,95
3	1,0000	1,0000	0,00	1.584,00
4	1,0000	1,0000	0,00	1.535,71
5	1,0000	1,0000	0,00	1.584,00
6	1,0000	1,0000	0,00	1.412,41
7	1,0000	1,0000	0,00	1.548,00
Média	-	-	-	1.395,41
Desvio Padrão	-	-	-	250,33
Coef. de Variação	-	-	-	17,94%

V.4.1.3 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (F_t)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Topografia (F_t) do imóvel paradigma (adota-se o mesmo índice do imóvel avaliando) e também dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico.

Os dados foram calculados a partir dos valores preconizados no **item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (F _t)	Variação V4 (R\$/m ²)	Vu4 Valor Unitário com Fator de Topografia (R\$/m ²)
Paradigma	Plano	1,00	-	-	-
1	Declive até 5%	0,9000	1,1111	104,31	1.043,12
2	Declive de 5% até 10%	0,9000	1,1111	129,44	1.294,39
3	Em aclive até 10%	0,9500	1,0526	83,37	1.667,37
4	Em aclive até 10%	0,9500	1,0526	80,83	1.616,54
5	Declive até 5%	0,9500	1,0526	83,37	1.667,37
6	Declive até 5%	0,9500	1,0526	74,34	1.486,75
7	Plana	1,0000	1,0000	0,00	1.548,00
Média	-	-	-	-	1.474,79
Desvio Padrão	-	-	-	-	230,45
Coef. de Variação	-	-	-	-	15,626%

V.4.1.4 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F_c)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Consistência do Terreno (F_c) do imóvel paradigma (adota-se o mesmo índice do imóvel avaliando) e também dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico.

Os dados foram calculados a partir dos valores preconizados no **item 10.5.3** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (F_c)	Variação V5 (R\$/m ²)	Vu5 Valor Unitário com Fator de Consistência do Terreno (R\$/m ²)
Paradigma	Seco	1,00	-	-	-
1	Seco	1,00	1,0000	0,00	938,80
2	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.164,95
3	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.584,00
4	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.535,71
5	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.584,00
6	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.412,41
7	Seco	1,00	1,0000	0,00	1.548,00
Média	-	-	-	-	1.395,41
Desvio Padrão	-	-	-	-	250,33
Coef. de Variação	-	-	-	-	17,94%

V.4.1.5 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA (F_a)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator Área (F_a) dos elementos comparativos, aplicável a imóveis situados na **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**, conforme item 10.3.2 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Os dados foram calculados a partir dos valores preconizados no item 10.5.2 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Área do Terreno	Fator Área (F _a)	Varição V6 (R\$/m ²)	Vu6 Valor Unitário com Fator Área (R\$/m ²)
Paradigma	164,03	-	-	-
1	125,00	1,0000	0,00	938,80
2	125,00	1,0000	0,00	1.164,95
3	125,00	1,0000	0,00	1.584,00
4	126,00	1,0016	2,45	1.538,16
5	125,00	1,0000	0,00	1.584,00
6	137,00	1,0185	26,13	1.438,54
7	125,00	1,0000	0,00	1.548,00
Média	-	-	-	1.399,49
Desvio Padrão	-	-	-	251,04
Coef. de Variação	-	-	-	17,938%

V.4.1.6 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL PARADIGMA (COM APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES)

O cálculo do valor unitário homogeneizado do **imóvel paradigma**, com aplicação conjunta dos fatores, será feito conforme a seguinte expressão matemática genérica para cálculo:

$$Vu = \frac{Vt}{At} \times F_f \times \left\{ 1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1) + (F_a - 1)] \right\}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado na situação paradigma (R\$/m²)
- V_t = Valor do Terreno do elemento comparativo (R\$)
- A_t = Área do Terreno do elemento comparativo (m²)
- F_f = Fator de Fonte ou Oferta
- F_L = Fator de Localização ou Transposição
- F_t = Fator de Topografia
- F_c = Fator de Consistência do Terreno
- F_a = Fator Área

Desta forma, a tabela seguinte apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação conjunta dos fatores, para ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento	Valor Básico Unitário deduzido Fator Oferta (R\$/m ²)	Fator Localização (F _L)	Fator de Topografia (F _t)	Fator de Consistência do Terreno (F _c)	Fator Área (F _a)	Aplicação dos Fatores	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)
1	938,80	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,1111	1.043,12
2	1.164,95	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	1,1111	1.294,39
3	1.584,00	1,0000	1,0526	1,0000	1,0000	1,0526	1.667,37
4	1.535,71	1,0000	1,0526	1,0000	1,0016	1,0542	1.618,99
5	1.584,00	1,0000	1,0526	1,0000	1,0000	1,0526	1.667,37
6	1.412,41	1,0000	1,0526	1,0000	1,0185	1,0711	1.512,88
7	1.548,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.548,00
Média	1.395,41	-	-	-	-	-	1.478,87
Desvio Padrão	250,33	-	-	-	-	-	231,14
Coef. de Variação	17,94%	-	-	-	-	-	15,63%

V.4.1.7 – VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES

Antes da realização do saneamento dos dados homogêneos, faz-se necessária a validação do conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação.

Para tanto, serão obedecidos basicamente aos seguintes critérios, conforme preconiza o **item 10.6 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**:

- Não houve erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados foram incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento;
- Os **fatores obrigatórios** apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogêneas, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores;
- Os **fatores complementares**, citados nesta norma, podem ser investigados e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogêneo, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

Assim, inicialmente será confeccionada a seguir uma tabela de “Exclusão dos Fatores”, com a finalidade de apurar o coeficiente de variação de cada um deles, isoladamente, bem como de apurar este coeficiente na condição de ausência de cada um dos fatores.

Exclusão dos Fatores							
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Fator Localização (F _L)		Fator de Topografia (F _t)		Fator de Consistência do Terreno (F _c)	
		Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Variação V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
1	1.043,12	0,00	1.043,12	104,31	938,80	0,00	1.043,12
2	1.294,39	0,00	1.294,39	129,44	1.164,95	0,00	1.294,39
3	1.667,37	0,00	1.667,37	83,37	1.584,00	0,00	1.667,37
4	1.618,99	0,00	1.618,99	80,83	1.538,16	0,00	1.618,99
5	1.667,37	0,00	1.667,37	83,37	1.584,00	0,00	1.667,37
6	1.512,88	0,00	1.512,88	74,34	1.438,54	0,00	1.512,88
7	1.548,00	0,00	1.548,00	0,00	1.548,00	0,00	1.548,00
Média	1.478,87		1.478,87		1.399,49		1.478,87
Desvio Padrão	231,14		231,14		251,04		231,14
Coef. de Variação	15,63%		15,63%		17,94%		15,63%

A partir das tabelas acima e dos critérios elencados anteriormente, será elaborada uma nova tabela, de “Validação dos Fatores”, com o resultado de cada um deles.

Validação dos Fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		17,94%		
Localização (FL)	Obrigatório	17,94%	15,63%	Usar
Topografia (Ft)	Complementar	15,63%	17,94%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	17,94%	15,63%	Usar
Área	Complementar	17,94%	35,15%	Usar
Todos os Fatores			15,63%	

Portanto, serão utilizados os seguintes fatores nesta avaliação:

- FL = Fator Localização
- Ft = Fator Topografia
- Fc = Fator de Consistência do Terreno
- Fa = Fator Área

V.4.1.8 – SANEAMENTO DA AMOSTRA

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação, será realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Destarte, será apresentado a seguir o saneamento da amostra, verificando-se se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme preconizam as normas técnicas:

VALOR UNITÁRIO	
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)
1	1.043,12
2	1.294,39
3	1.667,37
4	1.618,99
5	1.667,37
6	1.512,88
7	1.548,00
Média	1.478,87
Desvio Padrão	231,14
Coefficiente de Variação	15,63%
Média + 30%	1.922,53
Média - 30%	1.035,21
Elementos	7

Neste caso, todos os elementos se mostraram dentro do intervalo máximo admissível, ou seja, nenhum elemento está mais afastado da média.

Inexistindo elementos discrepantes ao intervalo máximo admissível, o valor unitário médio saneado corresponderá a **R\$ 1.478,87/m²**.

Vale ressaltar que a homogeneização e o saneamento foram adequados, reduzindo o coeficiente de variação de 17,94% para 15,63%.

Portanto, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.478,87/\text{m}^2$$

(Hum mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado)

Válido para **Março de 2022**

V.4.1.13 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO

A determinação do valor unitário homogeneizado do **terreno avaliando**, a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$Vu_T = \frac{Vu}{\{1+(F_L-1)+(C_p-1)+(F_c-1)+(F_a-1)\}}, \text{ onde:}$$

- Vu_T = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- Vu = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores) =
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando
- F_t = Fator Topografia do imóvel avaliando
- F_a = Fator Área do imóvel avaliando

Para o **imóvel avaliando**:

- Vu = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R\$ 1.478,87/m²**
- F_t = Fator Topografia do imóvel avaliando = **1,00**
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = **1,00**
- F_a = Fator Área do imóvel avaliando = $1/(125,00 \div 150,00)^{0,20} = 1,00$

$$Vu_t = \frac{1.5478,87}{1+(F_t-1)+(F_c-1)+(1,00-1)}$$

$$Vu_T = \mathbf{R\$ 1.408,45/m^2}$$

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Portanto, o **valor unitário homogeneizado do terreno avaliando** corresponde a:

$$V_u = R\$ 1.408,45m^2$$

(Hum mil, quatrocentos e oito reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado)

Válido para **Março de 2022**

V.4.2 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$ 1.408,45/m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 164,03 m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 1.408,45 \times 164,03$$

$$V_T = \mathbf{R\$ 231,028,05}$$

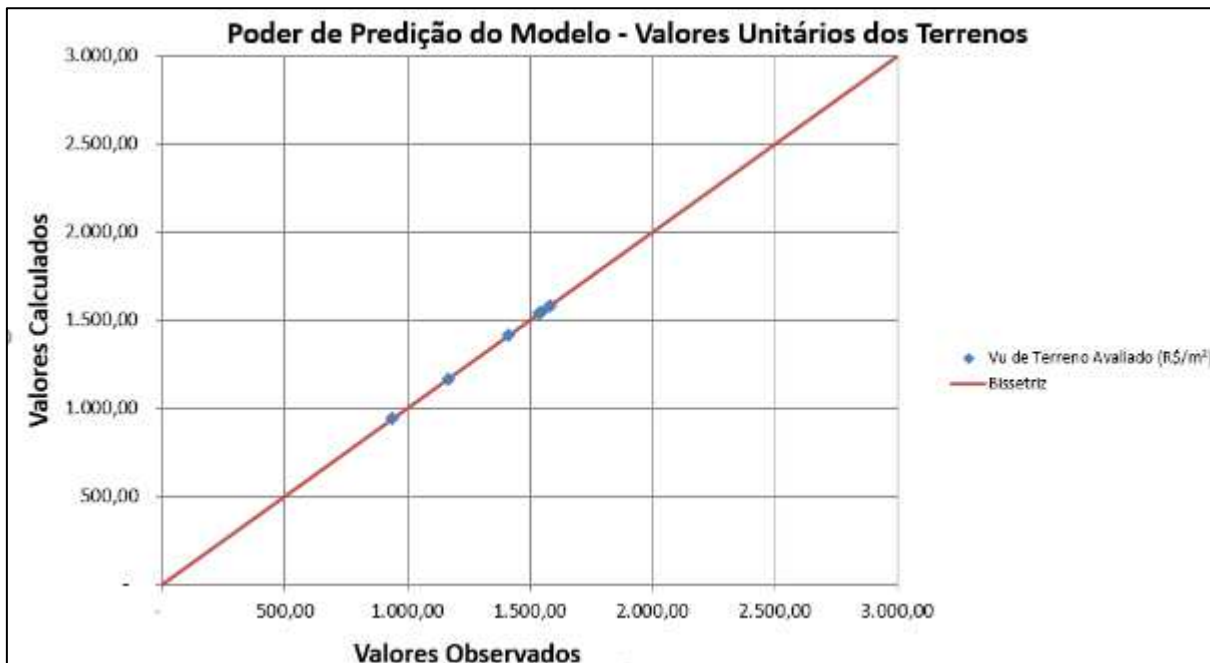
(duzentos e trinta e um mil, vinte e oito reais e cinco centavos e nove centavos)

Válido para **Março de 2022**

V.4.3 – MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação e realizado o saneamento, será apresentada a seguir a **Matriz de Unitários** e o **Gráfico de Dispersão**:

Elemento	Endereço	Valor Unitário (R\$/m²)	Homogeneização (R\$/m²)	Variação
AVALIANDO	Rua Luzia Donizetti Silva Lima, 40		1.408,45	
1	Rua Abaetetuba	2.344,36	1.043,12	-1.301,24
2	Rua Mar de Aral	1.963,59	1.294,39	-669,20
3	Rua Mar do Caribe	2.054,74	1.667,37	-387,37
4	Rua Mar do Norte, 210	2.019,91	1.618,99	-400,92
5	Rua Mar de Creta	2.078,94	1.667,37	-411,57
6	Rua do Jasmim	1.970,19	1.512,88	-457,31
7	Rua Mar da Galiléia	2.283,38	1.548,00	-735,38



V.4.4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Para determinação do Grau de Fundação da Avaliação utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, conforme tabelas abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do móvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

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

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

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

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

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

Para a avaliação em questão, temos que:

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Caracterização do móvel 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		-	-	-	11

Desta forma, a avaliação global apresenta **Grau de Fundamentação II.**

V.4.5 – GRAU DE PRECISÃO

Para determinação do Grau de Precisão da Avaliação utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

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

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

Nesta avaliação, temos:

- Valor Unitário Homogeneizado: R\$ 1.408,45 / m²
- Desvio Padrão da Amostra: R\$ 231,14 / m²
- Elementos Usados: 7
- Graus de Liberdade: 6
- Amplitude Total: 251,56
- Amplitude: 17,86%

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central foi de 17,86% (inferior a 30%) e, portanto, a avaliação apresenta **Grau de Precisão III**.

V.5 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme apresentado no **Capítulo III.3.2**, Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um **imóvel de uso residencial**, composto por 3 (três) pavimentos, classificado, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa de Padrão Econômico (-)**”, com área total construída de aproximadamente 328,00 m², ano de construção datado de 2002 e estado de conservação “**necessitando de reparos importantes**”:

- Classe 1 - Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 – Casa
- Padrão Construtivo 1.2.3 – Padrão Econômico

Tendo em vista as características construtivas de cada uma delas, idade e condições de conservação, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria..... **Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico (-)**
- Vida Referencial (I_R) **70 anos**
- Valor Residencial (R) **20%**
- Área Construída (A_C)..... **328,00 m²**
- Idade da Edificação (I_E) **20 anos**
- Estado da Edificação..... **necessitando de reparos importantes (Ref.: f)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **28,57%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,387**
- Favor de Adequação ao Obsolescência e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} **0,20 + 0,387 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,509**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,672**
- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 1.763,06/m²** (Mar/2022)
- Valor da Benfeitoria (V_B) **R₈N x PC x A_c x F_{oc}**
- Valor da Benfeitoria (V_B) **1.763,06 x 0,672 x 328,00 x 0,509**
- Valor da Benfeitoria (V_B) **R\$ 197.956,22**

Destarte, o valor da **Benfeitoria** é de **R\$ 197.956,22** (cento e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos).

V.6 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total de mercado do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor da Benfeitoria (VB), conforme equação abaixo:

$$\mathbf{VI = VT + VB, \text{ onde:}}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno = R\$ 231.028,05
- VB = Valor das Benfeitorias = R\$ 197.956,22

Substituindo e calculando:

$$\mathbf{VI = VT + VB, \text{ onde:}}$$

$$\mathbf{VI = 231.028,05 + 197.956,22}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 428.984,27}$$

ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)

Válido para **Março de 2022**

VI – DOCUMENTAÇÕES REFERENTES AO IMÓVEL AVALIANDO

VI.1 – INSCRIÇÃO CADASTRAL

Segundo a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel avaliando está inscrito sob o **Cadastro Imobiliário nº 24364.44.47.2144.00.000.7**, e possui a seguinte situação:

- Inscrição Cadastral: **24364.44.47.2144.00.000.7**
- Local: Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40
- Lote: 01
- Quadra: 01
- Área do terreno: 164,03 m²

VI.2 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-4

MATRÍCULA: 185.582 FICHA: 001

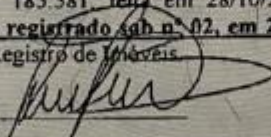
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 28 de outubro de 2015.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "A", constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 01, do loteamento denominado "VILA CHAVES", localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, no Bairro Califórnia, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: Partindo-se do ponto 1, alinhado com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400138,870712 E = 306141,821695; daí deflete com azimute de 37°18'50", na extensão de 2,63m até o ponto 2 e segue confrontando com o LOTE 002 da QUADRA 01 (0030101002) com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400140,958855 E = 306143,413245; daí deflete com azimute de 128°6'19", na extensão de 19,96m até o ponto 3 e segue confrontando com o imóvel de propriedade de João Rodrigues da Silva e Zenilda Soprani da Silva, Inc. Cad 24364.44.47.1091.00.000.3 (Matr. 94.993) com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400128,641866 E = 306159,118625; daí deflete com azimute de 217°13'46"; na extensão de 10,78m até o ponto 4 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400120,059363 E = 306152,597193; daí deflete com azimute de 320°56'9", na extensão de 14,25m até o ponto 5 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400131,120000 E = 306143,620000; daí deflete com azimute de 329°42'12"; na extensão de 3,09m até o ponto 6 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400133,790000 E = 306142,060000; daí deflete com azimute de 340°20'46"; na extensão de 2,38m até o ponto 7 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400136,030000 E = 306141,260000; daí deflete com azimute de 110°11'5"; na extensão de 2,90m até o ponto 1, ponto inicial da descrição deste lote onde fecha a poligonal, encerrando uma área de 164,03m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24364.44.47.1184.00.000.3 (em maior área).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARUERI, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Rua do Paço, nº 08, Centro, no Município de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF, nº 46.523.015/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 27/01/2000, na matrícula nº 5.896, R.03, feito em 06/10/2000, nas matrículas nºs 109.086, 109.087, 109.088, 109.089 e 109.090, e, matrícula nº 185.581, feita em 28/10/2015 (estando a regularização fundiária do loteamento registrado sob nº 02, em 28/10/2015, na citada matrícula nº 185.581), todas deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/185.582, em 28 de outubro de 2015.
(Continua no verso)

P. 4 - 74.500 L. 27.989/03-0116

Vinicius Bertelli Murça

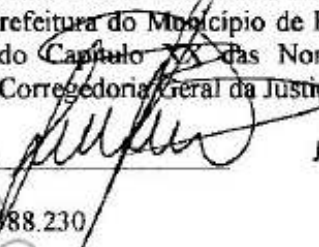
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA
185.582

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta a pedido do proprietário **MUNICÍPIO DE BARUERI**, já qualificado, nos termos do Ofício nº 2015-0331-1152-SH/RF, datado de 30 de março de 2015, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, conforme o disposto no item 278, do Capítulo ~~VII~~ das Normas de Serviço das Serventias Extrajudiciais da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, 

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 388.230

Rolo 6.823

Av.02/185.582, em 15 de março de 2.016.

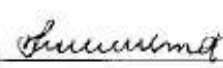
Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "c", do inciso I, do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, e à vista da Lei Municipal nº 2.439 de 02 de dezembro de 2015, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, para constar que a RUA "A", mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente **RUA LUZIA DONIZETTI SILVA LIMA**, cujo documento se encontra arquivado nesta Serventia, na pasta própria nº. 03, sob nº. de ordem "108".

O Escrevente Autorizado, 

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

Av.03/185.582, em 15 de março de 2.016.

Pela escritura lavrada aos 03 de março de 2016, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Distrito de Jardim Belval, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 291, páginas 287 a 290, e Certidão nº 05176/2016i, datada de 15 de fevereiro de 2016, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24364.44.47.2144.00.000.7.

O Escrevente Autorizado, 

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

R.04/185.582, em 15 de março de 2.016.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, o proprietário, **MUNICÍPIO DE BARUERI**, já qualificado, com sede social à Rua Professor João da Mata e Luz, nº 84, Centro, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, **transmitiu por compra e venda condicionada, o imóvel matriculado, a PEDRO FRANCO DA SILVEIRA**, brasileiro, funcionário público municipal, RG. nº 19.844.129-0-SSP/SP, CPF/ME. nº 090.038.858-77, e sua mulher **LUCINDA DE ALMEIDA FRANCO DA SILVEIRA**, brasileira, ajudante, RG. nº 17.431.998-8-SSP/SP, CPF/ME. nº 096.397.288-02, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chaves, nº 1022, Casa 01, Jardim Califórnia, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, **pelo valor de**
(Continua na ficha 002)

Conforme verifica-se acima, o imóvel está matriculado sob **nº 185.582, no C.R.I. de Barueri**, propriedade das partes desta ação.

VII – CONCLUSÕES

Pelas vistorias realizadas no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o **valor atual de mercado** do **imóvel de propriedade das partes**, localizado na **Rua Luzia Donizetti Silva Lima, nº 40 (Lote nº 01, da Quadra nº 01) – Vila Chaves – Barueri - SP**, objeto da **Matrícula nº 185.582, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – Estado de São Paulo**, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL**R\$ 430.000,00****(Quatrocentos e trinta mil reais)**Válido para **Março de 2022**

Por fim, o imóvel objeto da presente ação corresponde à **Matrícula nº 185.582, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – Estado de São Paulo, titulada desde 15 de março de 2016 a PEDRO FRANCO DA SILVEIRA, ora Executada, e LUCINDA DE ALMEIDA FRANCO DA SILVEIRA, ora Exequente.**

No mais, o imóvel possui **inscrição imobiliária (atual) nº 24364.44.47.2144.00.000.7**, junto à Prefeitura Municipal de Barueri – SP.

VIII – QUESITOS

As partes litigantes não formularam quesitos para este processo.

IX – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de **143 (cento e quarenta e três)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

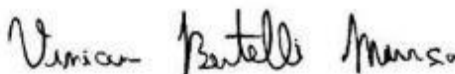
Anexo I – Matrícula nº 185.582, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri –
Estado de São Paulo

Anexo II – Certidão de Valor Venal - Inscrição Imobiliária nº
24364.44.47.2144.00.000.7

Anexo III – Avisos de Vistoria

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Barueri, 21 de março de 2022.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho
CREA nº 5.062.095.304/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

**ANEXO I – MATRÍCULA Nº 185.582, DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
BARUERI – ESTADO DE SÃO PAULO**

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
185.582FICHA
001LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 28 de outubro de 2015.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "A", constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 01, do loteamento denominado "VILA CHAVES", localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, no Bairro Califórnia, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: Partindo-se do ponto 1, alinhado com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400138,870712 E = 306141,821695; daí deflete com azimute de 37º18'50"; na extensão de 2,63m até o ponto 2 e segue confrontando com o LOTE 002 da QUADRA 01 (0030101002) com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400140,958855 E = 306143,413245; daí deflete com azimute de 128º6'19"; na extensão de 19,96m até o ponto 3 e segue confrontando com o imóvel de propriedade de João Rodrigues da Silva e Zenilda Soprani da Silva, Inc. Cad 24364.44.47.1091.00.000.3 (Matr. 94.993) com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400128,641866 E = 306159,118625; daí deflete com azimute de 217º13'46"; na extensão de 10,78m até o ponto 4 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400120,059363 E = 306152,597193; daí deflete com azimute de 320º56'9"; na extensão de 14,25m até o ponto 5 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400131,120000 E = 306143,620000; daí deflete com azimute de 329º42'12"; na extensão de 3,09m até o ponto 6 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400133,790000 E = 306142,060000; daí deflete com azimute de 340º20'46"; na extensão de 2,38m até o ponto 7 e segue confrontando com a Rua A com coordenadas UTM no Datum SIRGAS 2000 N = 7400136,030000 E = 306141,260000; daí deflete com azimute de 11º11'5"; na extensão de 2,90m até o ponto 1, ponto inicial da descrição deste lote onde fecha a poligonal, encerrando uma área de 164,03m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24364.44.47.1184.00.000.3 (em maior área).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARUERI, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Rua do Paço, nº 08, Centro, no Município de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 46.523.015/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 27/01/2000, na matrícula nº 5.896, R.03, feito em 06/10/2000, nas matrículas nºs 109.086, 109.087, 109.088, 109.089 e 109.090, e, matrícula nº 185.581, feita em 28/10/2015 (estando a regularização fundiária do loteamento registrado sob nº 02, em 28/10/2015, na citada matrícula nº 185.581), todas deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/185.582, em 28 de outubro de 2.015.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
185.582

FICHA
001

—VERSO—

A presente matrícula foi aberta a pedido do proprietário **MUNICÍPIO DE BARUERI**, já qualificado, nos termos do Ofício nº 2015-0331-1152-SH/RF, datado de 30 de março de 2015, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, conforme o disposto no item 278, do ~~Capítulo XX~~ das Normas de Serviço das Serventias Extrajudiciais da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 388.230

Rolo 6.823

Av.02/185.582, em 15 de março de 2.016.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea “c”, do inciso I, do artigo 213, da Lei Federal nº. 6.015/73, e à vista da Lei Municipal nº 2.439 de 02 de dezembro de 2015, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, para constar que a RUA “A”, mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente **RUA LUZIA DONIZETTI SILVA LIMA**, cujo documento se encontra arquivado nesta Serventia, na pasta própria nº. 03, sob nº. de ordem “108”.

O Escrevente Autorizado,

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

Av.03/185.582, em 15 de março de 2.016.

Pela escritura lavrada aos 03 de março de 2016, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim Belval, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 291, páginas 287 a 290, e Certidão nº 05176/2016i, datada de 15 de fevereiro de 2016, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24364.44.47.2144.00.000.7.

O Escrevente Autorizado,

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

R.04/185.582, em 15 de março de 2.016.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, o proprietário, **MUNICÍPIO DE BARUERI**, já qualificado, com sede social à Rua Professor João da Mata e Luz, nº 84, Centro, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, transmitiu por compra e venda condicionada, o imóvel matriculado, a **PEDRO FRANCO DA SILVEIRA**, brasileiro, funcionário público municipal, RG. nº 19.844.129-0-SSP/SP, CPF/MF. nº 090.038.858-77, e sua mulher **LUCINDA DE ALMEIDA FRANCO DA SILVEIRA**, brasileira, ajudante, RG. nº 17.431.998-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 096.397.288-02, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chaves, nº 1022, Casa 01, Jardim Califórnia, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, pelo valor de
(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 057-6

R.

MATRÍCULA

185.582

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 15 de março de 2016.

R\$10.235,47, equivalentes na data da escritura a 328,05 UFIB'S, que será pago da seguinte forma: 11 parcelas, sendo 10 no valor de R\$930,50 cada uma, e a última no valor de R\$930,47 atualizado pela UFIB'S, na data do respectivo pagamento, vencendo-se a primeira em 18/02/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Da escritura, consta que as partes estipulam a "**cláusula resolutiva**", para constar que: se os compradores atrasarem o pagamento de qualquer parcela do preço, serão constituídos em mora, e se não purgá-la em 15 (quinze) dias, poderá o vendedor exigir a totalidade do preço ou desfazer a venda. Em caso de desfazimento incidirá uma multa de 10% (dez por cento) sobre o preço da compra e venda, à título de perdas e danos, ficando certo que, após a quitação total das parcelas ora mencionadas, fica obrigado o Vendedor a dar o instrumento de quitação, para baixa no Registro de Imóveis competente. Os compradores reconhecem a obrigação de observarem as condições previstas na Lei Municipal nº 1407/2003, Leis Complementares nºs 336/2014 e 354/2015 e Decreto nº 8.043/2014, alterado pelo Decreto nº 8.223/15, especialmente quanto a inalienabilidade do imóvel por 5 (cinco) anos e a possibilidade de revogação da presente venda em caso de destinação diversa da moradia para si ou para sua família e de transmissão do imóvel antes dos 5 (cinco) anos previstos para a inalienabilidade.

O Escrevente Autorizado, *Isabela Frias Santana de Melo*
Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 405.376

Rolo 6.915

**ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº
24364.44.47.2144.00.000.7**



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 013360/2022i

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2022** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 159.389,21 (CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL E TREZENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS):

Lote.....: 01
 Quadra.....: 01
 Logradouro.....: RUA LUZIA DONIZETTI SILVA LIMA
 N° Atual.....: 40
 N° Anterior.....:
 Complemento.....:
 Bairro.....: VILA CHAVES / CALIFORNIA
 Inscrição Atual.....: 24364.44.47.2144.00.000.7
 Inscrição Anterior...:

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 2.502,55

Valor Venal da Construção...: R\$ 156.886,66

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 159.389,21

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no

Endereço:

<http://www.barueri.sp.gov.br>

(<http://www.barueri.sp.gov.br>)

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

Informações para Verificação de Autenticidade

Nº de Inscrição : **24364.44.47.2144.00.000.7**
 Código de autenticidade : **797M.0247.8585.2265307-U**
 Data de emissão : **16/02/2022**
 Hora de emissão : **17:39:32**

ANEXO III – AVISOS DE VISTORIA

**Vistoria - 17/02/2022 - 13:30hs - ANTÔNIO FRANCISCO x MARCO URBANIZAÇÃO**

De: Vinicius Bertelli Murça
Para: maira@simoesadvocacia.adv.br , dvb.advocacia@gmail.com
Cópia: caioleal_2007@hotmail.com
Cópia oculta:
Assunto: Vistoria - 17/02/2022 - 13:30hs - ANTÔNIO FRANCISCO x MARCO URBANIZAÇÃO
Enviada em: 04/02/2022 | 17:41
Recebida em: 04/02/2022 | 17:41

Barueri, 04 de fevereiro de 2022

Prezados (as)

Srs. Antônio Francisco de Souza e outro (Autores)

Tel.: Cel.:

E-mail:

Dra. Máira Namie Kawamoto Simões (Adv. do Autor)

Tel.: 97129-2097

E-mail: maira@simoesadvocacia.adv.br

Dra. Danielle Vitorino Bezerra (Adv. da Ré)

E-mail: dvb.advocacia@gmail.com

Ref.: Vistoria (Perícia)

Processo nº: 1007477-23.2018.8.26.0068

Vara: 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri – SP

Ação: **Usucapião**

Requerente: **Antônio Francisco de Souza e outro**

Requerida: **Marco Urbanização e Melhoramentos S/A**

Atendendo ao disposto no Art. 474 e Art. 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, ficam Vossas Senhorias cientes de que será realizada no dia **17 de fevereiro de 2022, a partir das 13h30min**, no **imóvel objeto da presente ação**, localizado na **Rua Imirim, nº 545 – Chácaras Marco - Barueri – SP**, a vistoria determinada nos autos acima em epígrafe.

É IMPORTANTE QUE OS AUTORES DESIGNEM TESTEMUNHAS QUE POSSAM CONFIRMAR O TEMPO DE POSSE DOS REQUERENTES NO IMÓVEL, ALÉM DO FORNECIMENTO DE DOCUMENTOS QUE POSSAM EMBASÁ-LO.

Solicito **disponibilizar o local de interesse, cientificar a parte e assistente técnico** e **encaminhar, na oportunidade da vistoria, documentos e demais elementos de interesse para o bom andamento dos trabalhos periciais de campo e de gabinete, quais sejam:**

- a. Cópias dos **Projetos Básicos** do imóvel objeto da presente ação;
- b. Cópias da **Planta de Quadra Fiscal** onde situa-se o imóvel objeto da presente ação;
- c. Cópias da **Planta do Loteamento** onde situa-se o imóvel objeto da presente ação;
- d. Cópias da **Matrícula do imóvel e confrontantes**;
- e. Cópias de **documentos comprobatórios do tempo de posse**;
- f. Outros documentos que possam contribuir com os trabalhos periciais.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA E-MAIL

Atenciosamente,

VINICIUS BERTELLI MURÇA

PERITO JUDICIAL
CREA 5.062.095.304/D

Eng. Vinicius Murça
vinicius.murca@uol.com.br

Rua Conde do Pinhal, 08 - Cj. 23/24 - Centro
São Paulo - SP - CEP: 01501-060

Tel/Fax: (11) 3101-6533 / 3105-3893
Cel: (11) 9-8129-7322

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2022 às 10:26, sob o número WBRE22700450248. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001616-68.2021.8.26.0068 e código FF3EEEDB.